Portal Web: www.supertransporte.gov.co
Sede Administrativa; Diagonal 25G No. 95A-85, Bogotá, D.C.
PBX: 352 67 00
Correspondencia: Diagonal 25G No. 95A-85, Bogotá, D.C.
Línea Atención al Ciudadano: 01 8000 915615

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA BAJO LA CAUSAL DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. ANTECEDENTES.

La Superintendencia de Transporte, es un organismo de naturaleza pública creada por la Ley 1ª de 1991, con autonomía administrativa y presupuestal de conformidad con la delegación otorgada por el Presidente de la República, adscrita al Ministerio de Transporte, la cual tiene a su cargo las funciones de vigilancia, inspección, y control que le corresponden al Presidente de la República como suprema autoridad administrativa en materia de tránsito, transporte y su infraestructura de conformidad con la ley y la delegación establecida en el Decreto 2409 de 2018.

Mediante el artículo 35 de la Ley 1753 de 2015, modificado por el artículo 108 de la Ley 1955 de 2019, le fue otorgada la Personería Jurídica a la Superintendencia de Transporte, la cual, para todos sus efectos tendrá el régimen presupuestal y financiero aplicable a los establecimientos públicos.

Por su naturaleza pública, esta Superintendencia está sometida a los principios de la función administrativa y como consecuencia de ello, debe aplicar los postulados de la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia, cumpliendo a satisfacción la función de vigilancia, inspección y control que se le ha encomendado.

La Superintendencia de Transporte, de acuerdo con el Decreto 2409 de 2018 "*Por el cual se modifica y renueva la estructura de la Superintendencia de Transporte y se dictan otras disposiciones",* en su artículo 5°, le corresponden, entre otras, las siguientes funciones:

> *"2. Adoptar las políticas, metodologías y procedimientos para ejercer la supervisión de las entidades sometidas a la vigilancia, inspección y control de la Superintendencia.*
> *3. Vigilar, inspeccionar y controlar el cumplimiento de las disposiciones que regulan la debida prestación del servicio público de transporte, puertos, concesiones e infraestructura, servicios conexos, y la protección de los usuarios del sector transporte, salvo norma especial en la materia.*
> *4. Vigilar, inspeccionar y controlar las condiciones subjetivas de las empresas de servicio público de transporte, puertos, concesiones e infraestructura y servicios conexos.*
> *(…)*
> *8. Adelantar y decidir las investigaciones administrativas a que haya lugar por las fallas en la debida prestación del servicio público de transporte, puertos, concesiones e infraestructura, servicios conexos, y o en la protección de los usuarios del sector transporte, de acuerdo con la normativa vigente.*
> *9. Imponer las medidas y sanciones que correspondan de acuerdo con la normativa vigente, como consecuencia de la infracción de las normas relacionadas con la debida prestación del servicio público de transporte, puertos, concesiones e infraestructura, servicios conexos, y la protección de los usuarios del sector transporte,*
> *(…)*
> *11. Ordenar, mediante acto administrativo de carácter particular y cuando así proceda, los correctivos necesarios para subsanar una situación crítica de los prestadores del servicio de transporte, los puertos, las concesiones o infraestructura, servicios conexos, y los demás sujetos previstos en la ley.*
> *12. Decretar medidas especiales o provisionales en busca de garantizar la debida prestación del servicio público de transporte, así como la correcta operación de los servicios conexos en puertos, concesiones e infraestructura, siempre privilegiando la protección de los derechos de los usuarios en los términos señalados en la normativa vigente.*
> *13. Impartir instrucciones para la debida prestación del servicio público de transporte, puertos, concesiones e infraestructura, servicios conexos, y la protección de los usuarios del sector transporte, así como en las demás áreas propias de sus funciones; fijar criterios que faciliten su cumplimiento y señalar los trámites para su cabal aplicación.*
> *14. Divulgar, promocionar y capacitar a los vigilados y público en general, en las materias de competencia de la Superintendencia."*

Por su parte, el artículo 23 del Decreto 2409 de 2018 establece como funciones de Secretaria General, entre otras, las siguientes: "*3. Coordinar y controlar las funciones de las direcciones a su cargo y orientar su gestión al cumplimiento de la misión y de los objetivos institucionales, así como a la ejecución de los programas y proyectos a su cargo. (…) 15. Dirigir, coordinar, controlar y evaluar las actividades relacionadas con la adquisición, almacenamiento, custodia, distribución de bienes muebles e inmuebles necesarios para el normal funcionamiento de la entidad (…) 20. Dirigir, coordinar y controlar la gestión documental de la Superintendencia de Transporte y velar por la debida conservación de la memoria institucional; por el manejo eficiente de la documentación activa de la entidad y por la custodia y administración de los fondos documentales que se constituyan.*

Así mismo, siendo parte integral de Secretaria General, se ubica la Dirección Administrativa, a quien de acuerdo con el artículo 25 del Decreto 2409 de 2018 le corresponde, entre otras, la función de: "*4. Dirigir y coordinar la planeación, ejecución, control y seguimiento de la gestión documental de la entidad, garantizando la correcta prestación de los servicios de correspondencia y archivo, de conformidad con las normas vigentes y los lineamientos impartidos por el Archivo General de la Nación (…) 18. Dirigir, organizar y controlar la prestación de los servicios administrativos indispensables para el funcionamiento de la Superintendencia de Transporte"*

Para el desarrollo de las funciones asignadas a la Dirección Administrativa, al interior de esta existen unos Grupos Internos de Trabajo, entre los que se encuentra el Grupo de Gestión Documental, encargado de acuerdo con la Resolución No. 8564 del 19 de agosto de 2021, de las siguientes tareas: "*(…) 4. Coordinar la organización, administración, manejo, seguridad, custodia y conservación de los documentos del archivo central de la Superintendencia de Transporte, para el servicio de los usuarios. 5. Ejecutar las actividades convenientes al desarrollo del Programa de Gestión Documental, garantizando su aplicación de acuerdo con la normatividad vigente y procedimientos establecidos. 6. Aplicar y dar orientación con relación a las normas que expida el Archivo General de la Nación, en materia de gestión documental"*

Para dar cumplimiento a lo anterior, así como con el fin de garantizar la continua y eficiente prestación de las funciones de vigilancia, inspección y control, la Superintendencia de Transporte ha buscado brindar a los funcionarios, contratistas y usuarios, un lugar adecuado para el ejercicio de sus funciones, toda vez que la entidad no cuenta con instalaciones propias para tal fin.

En orden a lo anterior, desde su creación, la entidad ha funcionado en inmuebles arrendados, como el de la Estación Sabana (ubicado en la calle 13 No. 18-24); posteriormente, para efectos de mejorar las condiciones de seguridad de los funcionarios de la SuperTransporte, en la vigencia 2011, se determinó trasladar las instalaciones de la Entidad, a los inmuebles ubicados en la Calle 63 No. 9ª-45 y Avenida 63 No. 9ª-57 Piso 2 y 3, así como a la Calle 37 No,28B-21, donde funcionaba el Centro de Conciliación.

La Superintendencia de Transporte, dada la necesidad de unificar las sedes de la entidad, de modo que le permitiera cumplir con las condiciones de seguridad y salud en el trabajo, y así, poder mitigar el riesgo estructural y laboral que se presentaba en las sedes antes mencionadas, de acuerdo con los informes de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres y de la Administración de Riesgos Laborales-Positiva, se suscribió el contrato de arrendamiento No. 326 de 2020 con Solinoff Corporation S.A. y tomó en arriendo el inmueble ubicado en la Diagonal 25G #95ª-85, piso 1 y 4 de la torre 3 del Centro Empresarial Buró 25, el cual estuvo vigente hasta el 30 de noviembre de 2022. En este entendido y dado que la necesidad de la entidad persistía, se suscribió un nuevo contrato de arrendamiento respecto al mencionado inmueble, el cual tiene una vigencia hasta el 30 de noviembre de 2023.

Así mismo, la entidad suscribió también, para la vigencia 2020 el Contrato Interadministrativo No. 375 de 2020 con la EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA, el cual tiene por objeto: "P*restar servicio logístico de mudanza incluido el embalaje, cargue, traslado, descargue y montaje de bienes muebles y enseres ubicados en las dos sedes de la superintendencia de transporte para su reubicación en el lugar que se indique y el bodegaje para el almacenamiento del archivo, muebles y enseres de la entidad",* el cual estuvo vigente hasta el 30 de diciembre de 2020. Seguido a este, se suscribió con la misma empresa el contrato No. 379 de 2020 que estuvo vigente hasta el 27 de junio de 2022.

Lo anterior, para efectos de suplir la necesidad de la entidad, en cuanto a servicios de apoyo logístico de bodegaje, para el almacenamiento del archivo, muebles y enseres de la Entidad, dado que la nueva sede

no contaba con el espacio suficiente para la ubicación de tales bienes, y como quiera que son necesarios para el cumplimiento de las funciones propias de la Superintendencia, y tienen la condición de bienes públicos, y en consecuencia deben salvaguardarse en debida forma, para continuar cumpliendo con el fin misional delegado, con especial referencia en torno al archivo, respecto al cual se debe velar por la debida conservación de la memoria institucional y el manejo eficiente de la documentación activa de la entidad.

El Archivo General de la Nación es una entidad del orden nacional, adscrita al Ministerio de Cultura. En virtud de sus funciones, se encarga de la organización y dirección del Sistema Nacional de Archivos-SNA, de regir la política archivística en nuestro país y de custodiar, resguardar y proteger el patrimonio documental que conserva.

En orden a lo anterior, los edificios y locales destinados como sedes de archivo deben cumplir con los lineamientos, disposiciones y normativa archivística vigente en el país, así como con las condiciones generales de edificación, almacenamiento, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento que garanticen la adecuada conservación de los acervos documentales, con especial atención a lo establecido sobre el particular en el Acuerdo No. 0049 de 2000 del Archivo General de la Nación.

En este orden de ideas, la entidad identificó la necesidad de suscribir contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, para el adecuado funcionamiento del archivo, teniendo en cuenta que: i) el Archivo General de la Nación (AGN) realizó visita de inspección al inmueble ubicado en la Carrera 56 No. 22-66, donde se ubica el archivo de la entidad, en los días comprendidos desde el 28 hasta el 30 de marzo de 2022; resultado de dicha visita es el informe No. 1 del 31 de marzo de 2022, en el cual, el AGN concluyó que la entidad no cuenta con instalaciones adecuadas para el funcionamiento del archivo; y ii) debido a la baja de 2.203 bienes que realizó la entidad en la vigencia 2021, mediante la Resolución No. 11138 del 13 de octubre de 2021, la Superintendencia no requiere un espacio tan amplio para el almacenamiento de bienes.

Así las cosas, con el propósito de propender por la i) la debida conservación de la memoria institucional, y ii) el manejo eficiente de la documentación activa de la entidad, se suscribió el contrato de arrendamiento No. 334 de con la empresa Internacional de Archivos S.A.S., el cual, se encuentra vigente hasta el 31 de marzo de 2023 de acuerdo con la Modificación No.1 del citado contrato.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

El contrato, en virtud del cual la Superintendencia de Transporte ubica actualmente su archivo, finaliza el 31 de marzo de 2023. Por lo anterior, y teniendo en cuenta que la entidad no cuenta con inmuebles de su propiedad donde pueda ubicar su archivo, debe suscribir un contrato de arrendamiento que le permita contar con un inmueble que cumpla con las condiciones mínimas dadas por el Archivo General de la Nación, para la debida guarda, custodia y conservación de su acervo documental

Así mismo, le corresponde a la entidad adoptar las medidas necesarias que permitan subsanar los hallazgos realizados por el Archivo General de la Nación respecto a la infraestructura del inmueble donde se ubique el archivo, de modo que se pueda garantizar: i) la debida conservación de la memoria institucional y ii) el manejo eficiente de la documentación activa de la entidad.

Para tal efecto, y en cumplimiento a las Directivas Presidenciales No. 05 del 2021 y la 008 de 2022, la entidad solicitó a Central de Inversiones S.A. – CISA, a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. y al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante los oficios de salida Nos. 20225340771171 del 4 de noviembre de 2022, 20225300782891 del 10 de noviembre de 2022 y 20225300782921 del 10 de noviembre de 2022 información respecto a: disponibilidad de un inmueble que pueda ser entregado para su uso a título de comodato o arrendamiento a la entidad, el cual se encuentre dotado para el funcionamiento del archivo de gestión y central de la Superintendencia de Transporte, y que cumpla con las condiciones generales de: edificación, almacenamiento, medio ambiental, seguridad y mantenimiento establecidas en el Acuerdo No. 0049 de 2020 del Archivo General de la Nación.

Sobre el particular se obtuvo respuesta en los siguientes términos:

- Por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

"(…) *una vez realizada la revisión de los requerimientos del anexo técnico remitido por parte de la SuperTransporte, en la actualidad el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no cuenta con inmuebles disponibles que cumplan con las especificaciones técnicas allí contenidas.*

De manera adicional, actualmente todas las sedes con las que cuenta el Ministerio son utilizadas para el cumplimiento de la misionalidad de la entidad."

- Por parte de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

"(…) Conforme a lo establecido en el artículo 92 de la Ley 1708 de 2014 y subsiguientes enuncia los mecanismos para administar los bienes con extinción de dominio y afectados con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, bienes pertenecientes al Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado-FRISCO, siendo estos mecanismos:

1. Enajenación
2. Contratación
3. Destinación provisional
4. Depósito provisional
5. Destrucción o chatarrización
6. Donación entre entidades públicas
7. Venta Masiva

Es de aclarar que, dentro de los mecanismos de administración establecidos en la Ley 1708 de 2014, modificada y adicionada por la Ley 1849 de 2017, no se contempla la figura de comodato, sin embargo, el mecanismo de administración que se asemeja a este es la Destinación provisional (…)

Adicional se informa, que una vez revisada nuestra base de datos se anexa los inmuebles que podrían ser susceptibles de destinación

ID RCO	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	CLASIFICACION	AREA CONSTRUIDA
53	BOGOTÁ D.C.	BOGOTÁ, D.C.	BODEGA	282 Mt2
54	BOGOTÁ D.C.	BOGOTÁ, D.C.	BODEGA	672.01 Mt2
55	BOGOTÁ D.C.	BOGOTÁ, D.C.	BODEGA	672.01 Mt2

(…)"

- Por parte de Central de Inversiones-CISA

"(…) Realizada la búsqueda en el Sistema de Información de Gestión de Activos (siga), se evidencian los siguientes inmuebles, reportados por la entidad abajo relacionada como desocupados, que pueden adaptarse a sus necesidades previas adecuaciones por parte de la Superintendencia.

NIT	ENTIDAD	CIUDAD	DIRECCION	TIPO INMUEBLE	AREA CONSTRUIDA
800037800	Banco Agrario de Colombia	Bogotá D.C.	Carrera 15 # 35 - 58	Casa	320
800037800	Banco Agrario de Colombia	Bogotá D.C.	Carrera 15 # 35 - 80	Casa	279.8

(…)

De otra parte, realizada la validación en el inventario de inmuebles 100% de propiedad de Central de Inversiones (CISA S.A.), no se encontraron inmuebles que cumplan con las condiciones específicas citadas en su comunicación"

Así las cosas, con base en la respuesta de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., mediante el oficio de salida No. 20235300040121 del 3 de febrero de 2023 se solicitó una cita virtual para que se nos ampliara información sobre los inmuebles disponibles y de ser el caso, programar una visita para conocer estos bienes de manera presencial. Dicha reunión fue llevada a cabo el 28 de febrero de 2023 a las 2:00 pm vía *teams*, en donde se nos informó de cuatro (4) posibles inmuebles que son susceptibles de entrega bajo la figura de "*Destinación Provisional"*. Sin embargo, los inmuebles no se encuentran adecuados a la fecha para la correcta administración y custodia del archivo de gestión y central de una entidad pública; de modo que le correspondería a la Superintendencia de Transporte incurrir en el gasto de realizar dichas adecuaciones, así como en el de impuesto predial, servicios públicos, internet, vigilancia, aseo, fumigación y mantenimiento del inmueble.

En este orden de ideas, al no existir a la fecha inmuebles de otras entidades que cumplan con los requerimientos técnicos del Archivo General de la Nación y las especificaciones técnicas planteadas en el presente proceso, para efectos de la necesidad aquí planteada se requiere suscribir un contrato de arrendamiento que le permita a la Entidad contar con instalaciones adecuadas para el correcto funcionamiento del archivo, de acuerdo con los lineamientos, disposiciones y normativa archivística vigente en el país, con especial atención respecto a las condiciones generales de edificación, almacenamiento, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento establecidas en el Acuerdo No. 0049 de 2000 del Archivo General de la Nación, y que en consecuencia tenga en cuenta los siguientes aspectos:

Ubicación.

- Características de terreno sin riesgos de humedad subterránea o problemas de inundación y que ofrezca estabilidad.
- Deben estar situados lejos de industrias contaminantes o posible peligro por atentados u objetivos bélicos.
- Prever el espacio suficiente para albergar la documentación acumulada y su natural incremento.

Aspectos Estructurales.

- Si se utilizan estantería de 2.20 mts de alto, la resistencia de las placas y pisos deberá estar dimensionada para soportar una carga mínima de 1200 k/mt2, cifra que se deber incrementar si se va a emplear estantería compacta o de mayor tamaño señalado.
- Los pisos, muros, techos y puertas deben estar construidos con material ignífugos de alta resistencia mecánica y desgaste mínimo a la abrasión.
- Las pinturas utilizadas deberán igualmente poseer propiedades ignifugas, y tener el tiempo de secado necesario evitando el desprendimiento de sustancias nocivas para la documentación.

Capacidad de almacenamiento.

Los depósitos se dimensionarán teniendo en cuenta:

- La manipulación, transporte y seguridad de la documentación.
- La adecuación climática a las normas establecidas para la conservación del material documental.
- El crecimiento documental de acuerdo con los parámetros archivísticos que establezcan los procesos de retención y valoración documental.

Distribución.

- Las áreas destinadas para la custodia de la documentación deben contar con los elementos de control y aislamiento que garanticen la seguridad de los acervos.
- Las zonas de trabajo archivístico, consulta y prestación de servicios estarán fuera de las de almacenamiento tanto por razones de seguridad como de regulación y mantenimiento de las condiciones ambientales en las áreas de depósito.

- Las áreas técnicas tendrán relación con las de depósito, tomando en cuenta el necesario aislamiento que debe existir en cuanto a la función desarrollada, así como las relaciones de éstas con las zonas de custodia, recepción, organización y tratamiento de los documentos.

Estantería:

- Diseño acorde con las dimensiones de las unidades que contendrá, evitando bordes o aristas que produzcan daños sobre los documentos.
- Los estantes deben estar construidos en láminas metálicas sólidas, resistentes y estables con tratamiento anticorrosivo y recubrimiento horneado químicamente estable:
- Deberá tener una altura de 2.20 mts y cada bandeja soportar un peso de 100kg/mt lineal.
- La estantería total no deberá tener más de 100 mts de longitud.
- Si se disponen módulos compuestos por dos cuerpos de estanterías, se deben utilizar los parales y tapas laterales para proporcionar mayor estabilidad. En todo caso se deberán anclar los estantes con sistemas de fijación a piso.
- La balda superior debe estar a un máximo de 180 cms, para facilitar la manipulación y el acceso del operario a la documentación.
- La balda inferior debe estar por lo menos a 10 cms del piso.
- Las baldas deben ofrecer la posibilidad de distribuirse a diferentes alturas, para posibilitar el almacenamiento de diversos formatos, permitiendo una graduación cada 7 cm. o menos.
- Los acabados en los bordes y ensambles de piezas deben ser redondeados para evitar desgarres en la documentación.
- El cerramiento superior no debe ser utilizado como lugar de almacenamiento de documentos ni de ningún otro material.

Distribución de Estanterías.

- La estantería no irá recostada sobre los muros y se debe dejar un espacio mínimo de 20 cm., entre éstos y la estantería.
- El espacio de circulación entre cada módulo de estantes debe tener un mínimo de 70 cm., y un corredor central mínimo de 120 cm.
- La estantería deberá tener un sistema de identificación visual de la documentación acorde con la signatura topográfica.
- Para unidades de conservación como libros, legajos o carpetas se recomienda el empleo de separadores metálicos con el fin de evitar el deslizamiento y la deformación de la documentación almacenada.

Condiciones Ambientales

- Temperatura de 15 a 20° C con una fluctuación diaria de 4°C.
- Humedad relativa entre 45% y 60% con fluctuación diaria del 5%.

Ventilación.

- El caudal debe garantizar la renovación continua y permanente del aire de una a dos veces por hora. Esto se debe establecer de acuerdo con las condiciones ambientales internas que se quieren mantener y al espacio.
- La disposición de las unidades de conservación en los estantes deberá permitir una adecuada ventilación a través de ellos.

Filtrado de aire.

- Deberá contar con medios de filtración del aire de ingreso tanto de partículas sólidas como de contaminantes atmosféricos. Los niveles de éstos guardan relación con el sitio de emplazamiento de la edificación.

Iluminación en depósitos.

- Para radiación visible lumínica, menor o igual a 100 lux.
- Para radiación ultravioleta, menor o igual a 70 uw/lumen.
- Evitar la incidencia de la luz directa sobre documentación y contenedores.
- Como iluminación artificial se podrá emplear luz fluorescente, pero de baja intensidad y utilizando filtros ultravioletas.
- Para el techo se debe emplear luz fluorescente con filtros ultravioleta.
- Los balastros no deben estar en el interior de los depósitos.

- Disponer de equipos para atención de desastres como extintores de CO2, Solfaclan o Multipropósito y extractores de agua de acuerdo con el material a conservar. Evitar el empleo de polvo químico y de agua.
- Las especificaciones técnicas de los extintores y el número de unidades deberán estar acorde con las dimensiones del depósito y la capacidad de almacenamiento.
- Implementar sistemas de alarma contra incendio y robo.
- Proveer la señalización necesaria que permita ubicar con rapidez los diferentes equipos para la atención de desastres y las rutas de evacuación y rescate de las unidades documentales.

Mantenimiento.

- Garantizar la limpieza de instalaciones y estantería con un producto que no incremente la humedad ambiental.
- Las unidades de conservación requieren de un programa de limpieza en seco y para el efecto se deben emplear aspiradoras[1]

En virtud de lo anterior se solicitaron cotizaciones de los siguientes inmuebles que cumplen con las anteriores condiciones generales dadas en el Acuerdo No. 0049 del 2000 del Archivo General de la Nacional para el adecuado funcionamiento del archivo, obteniendo como resultado:

Empresa	Ciudad	Dirección	Valor total del canon con IVA
TECHDATA LATAM S.A.S.	Bogotá D.C.	Calle 124 # 7c – 44 oficina 302	$32.576.250
Expres Services LTDA	Bogotá D.C.	Calle 63B No. 23-25	$29.475.000
ISSO LTDA	Funza	Avenida la Argentina Parque Industrial El Dorado 1 Bodega 85	$108.260.250
Internacional de Archivos S.A.S.	Bogotá D.C.	Calle 12#79ª-25-Parque Empresarial Alsacia Bodega 6-7	$23.557.240

Del análisis de dichas ofertas se considera que la propuesta presentada por el actual arrendador, Internacional de Archivos S.A.S., con NIT 900.360.373-0 es viable, en cuanto: i) el valor del canon para la presente vigencia que fue cotizado por Internacional de Archivos S.A.S. ,respecto al canon establecido en el contrato de arrendamiento 334 de 2022, representa un incremento del 12,9586305% el cual se ajusta al IPC de la vigencia 2022 (Fuente DANE)[2]; así mismo el valor cotizado se encuadra dentro de los precios de mercado, de acuerdo con las cotizaciones de las empresas anteriormente referenciadas y es la de menor valor, ii) satisface la necesidad de la entidad respecto a un espacio físico para el adecuado funcionamiento de su archivo, esto es, de acuerdo con las condiciones generales para edificación, almacenamiento, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento establecidos por el Archivo General de la Nación, , iii) la ubicación del inmueble se encuentre en cercanías a la sede principal de la Superintendencia de Transporte, lo cual es un factor importante y favorable en cuanto disminuye los costos y tiempo de desplazamiento de sus colaboradores entre ambos lugares, para atender las distintas actividades que surjan y les corresponda en cumplimiento de sus funciones u obligaciones relacionadas con el archivo de gestión y central de la entidad, así como frente a requerimientos de autoridades judiciales y administrativas, los cuales deben ser atendidos en términos perentorios.

Adicionalmente, es de precisar que Internacional de Archivos S.A.S. es una empresa de derecho privado, que tiene como objeto social: *"A.) Gestión documental. B) Administración de archivos e inventarios. C) Manejo de información física y electrónica. D) desarrollo de software para la administración de información a distancia. E.) desarrollo de actividades reguladas por la ley 594 de 2000 y demás normas que la adicionen y la reformen sobre la función archivística del estado colombiano. F) la importación, adquisición, exportación, compraventa y distribución de toda clase de mercancías y productos del país o del exterior para los mismos fines. la sociedad podrá ejecutar todos los negocios convenientes o útiles para el*

[1] Artículo 2 y 3 del Acuerdo 0049 de 2000 del Archivo General de la Nación.
2Consultado en el sitio web el 8 de marzo de 2023: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/cp_ipc_dic22.pdf

cumplimiento de su objeto social principal y podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero (…)". Así mismo, cuenta con experiencia en la celebración de contratos de objetos similares al aquí planteado y cumple con las normas técnicas de conservación y seguridad dictadas por el Archivo General de la Nación, lo cual se refleja en la certificación de calidad, entregada por parte del Instituto Colombiano de Normas Técnicas (ICONTEC); así mismo, el espacio objeto de arrendamiento que se encuentra dentro del inmueble identificado como bodega No. 6 y 7 con números de matrícula 50C-1446593 y 50C-1446594, respectivamente, cuyos linderos se establecen en la Escritura Pública No. 0288 otorgada el 13 de febrero del año 2008 en la Notaria 75 del Círculo de Bogotá D.C. y que corresponden en la bodega No. 6 a 220 m2 y en la bodega No. 7 a un área de 59.2 m2 para 13 puestos de trabajo, conforme a lo verificado, cumple con las condiciones generales para la edificación, almacenamiento, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento establecidos por el Archivo General de la Nación (Anexo. Condiciones de Bodega).

En atención a las anteriores consideraciones, se estima pertinente suscribir un nuevo contrato de arrendamiento con el actual arrendador Internacional de Archivos S.A.S. por un plazo de seis (6) meses, con el propósito de suplir la necesidad aquí planteada sin interrupciones y proporcionando: i) la debida conservación de la memoria institucional, y ii) el manejo eficiente de la documentación activa de la entidad, para efectos de que pueda continuar adelantado las actividades propias de la Gestión Documental como corresponde y promoviendo de esta manera la mejora continua de las condiciones de almacenamiento y custodia de la información, así como condiciones ambientales óptimas en los espacios de archivo.

La necesidad aquí descrita, se encuentra contemplada dentro del Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad para la presente vigencia y está respaldada presupuestalmente.

3. OBJETO A CONTRATAR

Objeto: Entregar a título de arrendamiento un espacio físico en el inmueble ubicado en la Avenida Calle 12 #79ª-25 Bodega 6 y 7, Parque Empresarial Alsacia en la ciudad de Bogotá D.C., para el funcionamiento del archivo de gestión y central de la Superintendencia de Transporte.

Alcance del objeto: El espacio objeto de arrendamiento se encuentra dentro del inmueble identificado como bodega No. 6 y 7 con número de matrícula 50C-1446593 y 50C-1446594, respectivamente, cuyos linderos se establecen Escritura Pública No. 0288 otorgada el 13 de febrero del año 2008 en la Notaria 75 del Círculo de Bogotá D.C., el área para arrendar corresponde en la bodega No. 6 a 220 m2, y en la bodega No. 7 corresponderá a un área de 59.2 m2 para 13 puestos de trabajo.

CÓDIGO DE CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS: Según el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas, el servicio requerido se encuentra identificado así:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler o arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones industriales o comercial

4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR Y DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

4.1. TIPO DE CONTRATO: Contrato de Arrendamiento de inmueble.

4.2. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

De conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre contratación con Recursos Públicos", las modalidades de selección son:

1. Licitación pública.
2. Selección abreviada.
3. Concurso de méritos.
4. Contratación Directa.

Esta misma norma señala en qué eventos es procedente la Contratación Directa, enlistado los siguientes:
"(…)

a. Urgencia manifiesta;
b. Contratación de empréstitos;
c. Contratos Interadministrativos;
d. La contratación de bienes y servicios en el sector Defensa y que necesiten reserva para su adquisición;
e. Los contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas;
f. Lo contratos de encargo fiduciario que celebren las entidades territoriales;
g. Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado;
h. Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales;
i. El arrendamiento o adquisición de inmuebles"

Para el caso del contrato de arrendamiento de inmuebles, el artículo 2.2.1.2.4.11. del Decreto 1082 de 2015, establece:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública"*

Así las cosas, el legislador previó que para el arrendamiento de inmuebles de las entidades debe cumplir con efectuar la debida diligencia, la verificación de las condiciones del mercado y efectuar un análisis comparativo de los inmuebles que satisfagan las necesidades, para así optar por la decisión que responsa mejor a las necesidades de la entidad en términos de personal, estructura orgánica, misionalidad, etc.

Frente a ese primer requisito del artículo 2.2.1.2.1.4.11., si bien el arrendamiento puede hacerse por contratación directa, ello implica que, aunque no sea necesario obtener varias ofertas, si debe verificarse las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad y en el sector donde se pretenda arrendarlo y para ello debe contarse con un estudio del sector.

En lo que respecta al segundo punto del mencionado artículo, establece que adicional a ese estudio de mercado de la ciudad del inmueble, se deben analizar y comparar las condiciones de esos inmuebles, de cara a las necesidades identificadas por la entidad.

Teniendo en cuenta lo anterior es viable celebrar la presente contratación por medio de la modalidad de contratación directa teniendo en cuenta que se encuentra dentro de los derroteros legales establecidos en el citado decreto.

5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Los aspectos que se relacionan a continuación corresponden a las condiciones técnicas que deberá tener en cuenta el contratista para la ejecución del contrato, y que se deben cumplir durante la vigencia del contrato, así:

- La bodega debe contar con los servicios públicos habilitados, vigilancia y con una infraestructura adecuada para el almacenamiento del archivo de la entidad.

- La infraestructura y bodegas del inmueble destinado como sedes de archivo deben cumplir con los lineamientos, disposiciones y normativa archivística vigente en el país, con especial atención respecto a las condiciones generales de edificación, almacenamiento, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento que garanticen la adecuada conservación de los acervos documentales, establecidas en el Acuerdo No. 0049 de 2000 del Archivo General de la Nación o las normas que lo modifiquen o adicionen.
- Las especificaciones de los espacios requeridos dentro de los inmuebles, deberá cumplir con lo siguiente:

    - Un área de 220 m2 en buen estado de construcción, incluyendo sus estructuras, cubiertas, pisos, cerramientos y puertas, así como contar con una adecuada iluminación, ventilación, seguridad y salubridad, para ubicar 14.500 cajas tamaño x 200.
    - Un área para funcionamiento de oficinas de 59.2 m2, que incluya,13 puestos de trabajo, de mínimo de 1 metro de ancho por un metro de largo y respectivos lockers.
    - Sistema de control y seguridad de red de incendios.
    - Sistema de control de inundación.
    - Conexión a Internet por fibra óptica 8 y acceso para un mínimo de 13 usuarios.
    - Estibas para el cargue y descargue de archivo.
    - Vigilancia y controles de seguridad.
    - Circuito Cerrado de Televisión.
    - 3 baterías de Baños.
    - Acceso a red eléctrica para mínimo 13 equipos de trabajo.
    - Estantería para ubicar hasta 14.500 cajas tamaño x 200.
    - Sistema de vigilancia conformado como mínimo por circuito cerrado de TV 7*24 con cobertura del 100% de las instalaciones ofertadas y sistema de alarma.
    - Cumplir con las especificaciones técnicas y los requisitos establecidos por la normativa vigente del Archivo General de la Nación para los edificios y locales destinados a archivo.
    - Garantizar el ingreso del personal a las instalaciones ofertadas de lunes a viernes a partir de las 6:00 am hasta las 6:00 pm.
    - Garantizar el ingreso los sábados, cuando se requieran.
    - Espacio adecuado como cafetería para tomar los alimentos en los horarios correspondientes al personal.

6. ANALISIS DEL SECTOR

6.1. ASPECTOS GENERALES

La Superintendencia de Transporte, a través de la Dirección Administrativa-Grupo de Gestión Documental estructura el presente análisis del sector, en cumplimiento a las disposiciones previstas en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 "*Deber de análisis de las Entidades Estatales*" y la Guía para la Elaboración de estudios del sector Versión G-EES versión 02 del 24 de junio de 2022, de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

En orden a lo anterior, la entidad identifica la necesidad de un inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, para el adecuado funcionamiento del archivo, teniendo en cuenta que: i) el Contrato de arrendamiento No. 334 de 2022 estará vigente hasta el día 31 de marzo de 2023; ii)la entidad debe cumplir con el total de las actividades programadas en el Plan de Mejoramiento Archivístico suscrito con el AGN; iii) la SuperTransporte debe verificar y evaluar el adecuado cumplimiento de lo establecido en el Sistema Integrado de Conservación, así como incluir las acciones necesarias para corregir los hallazgos de las auditorías relacionadas con el Sistema Integrado de Conservación; iv) la Superintendencia de Transporte no cuenta con inmuebles de su propiedad, motivo por el cual, ha existido la necesidad de arrendar inmuebles para su funcionamiento, y en este sentido, no cuenta con el espacio físico, bodega e infraestructura necesaria y que cumpla con los requisitos exigidos por el Archivo General de la Nación para la organización de los archivos de la entidad.

Lo anterior, con el propósito de propender por la i) la debida conservación de la memoria institucional, y ii) el manejo eficiente de la documentación activa de la entidad.

Para efectuar el análisis del sector y de los posibles oferentes, se parte de la premisa que el objeto del presente estudio se ubica en el sector inmobiliario que hace parte del sector terciario de la economía nacional, en este sentido, personas naturales o personas jurídicas, son las que se dedican de manera habitual y retribuida a prestar servicios de alquiler o arrendamiento de bodegas.

6.1.1. ECONÓMICO

Para efectuar el análisis del sector, se parte de la premisa que el objeto del presente estudio se ubica en el sector terciario de la economía, correspondiente al de servicios. El sector terciario es aquel que se encarga de las actividades de comercio, servicios y transporte. A diferencia de los sectores primario y secundario, el sector terciario no se encarga de producir sino de ofrecer y distribuir productos. Por este motivo, se le conoce como el sector del servicio[3]

El sector terciario está compuesto de las partes "blandas" de la economía, es decir, las actividades de las empresas terciarias son en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía.

Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros. Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario:

- Gobierno
- Salud/hospitales
- Eliminación de desechos
- Educación
- Banca
- Seguros
- Servicios Financieros
- Medios de comunicación
- Ventas al por menor
- Casinos
- Turismo
- Franquicias
- Inmobiliarios
- Seguridad
- Hotelería
- Telecomunicaciones
- Transporte
- Comunicación
- Mercadeo

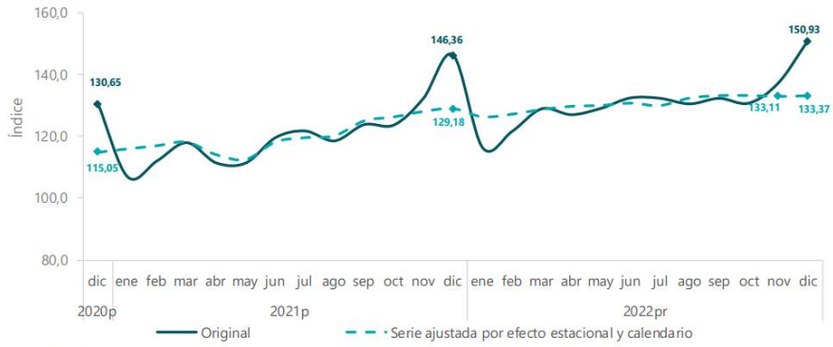
Actualmente, el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y bienes y el acceso a la información.[4]

De acuerdo con el Boletín Técnico de Índice de Seguimiento a la Economía (ISE) del 15 de febrero de 2023, el DANE reportó el estado de las actividades del sector terciario de la economía un cuadro estadístico, en que señala la variación desde el mes de diciembre del año 2020 a diciembre del año 2022[5]

[3] Sector Terciario en Colombia: Actividades principales. Alberto Cajal. Tomado del sitio web: https://www.lifeder.com/sector-terciario-colombia/
[4] Actividades Terciarias. Tomado del sitio web: https://www.actividadeseconomicas.org/2012/02/actividades-terciarias.html?m=1
[5] Consultado en el sitio web el 22 febrero de 2023: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_ISE_dic2022.pdf

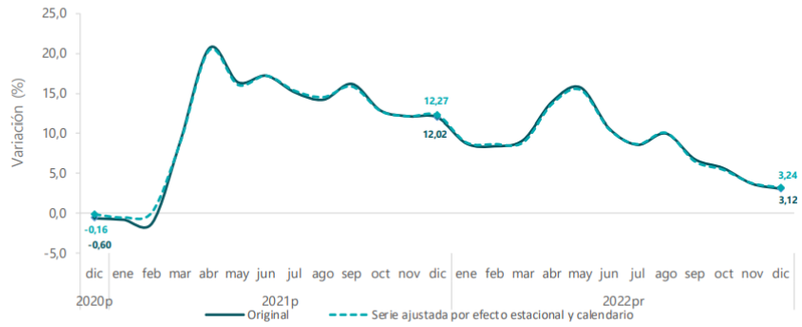
4. Resultados del índice de las actividades terciarias[6]

Gráfico 14. Índice de las actividades terciarias (base 2015)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2020p - 2022pr (diciembre)



Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[Pr]preliminar
[P]provisional

Gráfico 15. Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades terciarias
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2020p - 2022pr (diciembre)



Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[Pr]preliminar
[P]provisional

Para el mes de diciembre de 2022pr el índice de las actividades terciarias, en su serie original se ubicó en 150,93, lo que representó un crecimiento de 3,12% respecto al mes de diciembre de 2021p (146,36). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de diciembre de 2022pr, se ubicó en 133,37, lo que representó un crecimiento de 3,24% respecto al mes de diciembre de 2021p (129,18).)[6]

Por otra parte, de acuerdo con el DANE, para el cuarto trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto del país creció un 7.5% respecto al año 2021, contribuyendo en mayor medida para ello, entre otras, las actividades económicas de comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece un 10,7% (contribuye 2,1 puntos porcentuales a la variación anual)[7]

Para el año 2022pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias creció 2,0%, en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. En el cuarto trimestre de 2022pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.[8]

[6]Consultado en el sitio web el 22 febrero de 2023: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_ISE_dic2022.pdf

[7]Consultado en el sitio web el 22 febrero de 2023: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

[8] Consultado en el sitio web el 22 febrero 2023: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IVtrim22_producion_y_gasto.pdf

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Año total 2022[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2022[pr] / 2021[P]	2022[pr]-IV / 2021[P]-IV	2022[pr]-IV / 2022[pr]-III
Actividades inmobiliarias	**2,0**	**2,0**	**0,4**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[P]provisional
[Pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

De acuerdo con el Fondo Inmobiliario Colombia luego de tres años de la pandemia ocasionada por el COVID-19, la recuperación económica del país se fortaleció gracias a sectores como el inmobiliario, el cual se benefició con la reactivación comercial, logística y empresarial. Un ejemplo de ello es el retorno a las oficinas, cuya cifra, según un informe de Newmark, se acerca a la registrada antes de la pandemia.

Ahora bien, para Felipe Castro, director comercial del FIC, los desafíos y afectaciones a los que se enfrenta el sector inmobiliario no solo están relacionados con el COVID-19. *"En general, la dinámica del sector inmobiliario se ha visto afectada por variables como el alza del dólar, el encarecimiento de las materias primas y las subidas de tasas que afectan la comercialización"*[9]

A grandes rasgos, el 2022 fue un año de reactivación económica luego de la pandemia, de resiliencia para los consumidores y los mercados y de una preparación para la recesión económica global. El 2023 viene con el reto de afrontar con capacidad y eficacia los escenarios que se aproximan, como, por ejemplo, el incremento del 13,12 % en los arriendos.[10]

De acuerdo con el Presidente de Camacol, Para el año 2023 se proyecta la venta de alrededor de 250.133 viviendas, obteniendo un crecimiento del 6,6% respecto a las vendidas en el 2022. De estas, 177.027 serían viviendas de interés social, mientras que 73.106 serían viviendas No VIS. Si estas proyecciones se cumplen el 2023 podría ser uno de los mejores años en venta de vivienda del país.

Así mismo, para el 2023 se espera el inicio de construcción de 188.829 unidades de vivienda, presentando un crecimiento del 3,3%. De estas 132.947 serían viviendas de interés social y 55.882 serían vivienda No VIS. Esto permitiría la generación de más de 1.019 millones de empleos directos e indirectos en Colombia.[11]

El sector inmobiliario en nuestro país está constituido por varios mercados que funcionan alrededor de las propiedades. A saber:

- Compra y venta de propiedades
- Arriendo de viviendas
- Arriendo de locales comerciales
- Adquisición de terrenos para desarrollos inmobiliarios
- El sector bancario y su cartera de créditos para comprar viviendas o hacer desarrollos e incluso, podríamos incluir al sector público, cuyas regulaciones e incentivos impactan en general al mercado[12]

[9]Consultado en el sitio web el 28 de febrero de 2023: https://fondoinmobiliariocolombia.com/desafios-sector-inmobiliario-2023/2187/
10 Consultado en el sitio web el 28 de febrero de 2023: https://www.valoraanalitik.com/2023/02/02/tendencia-positiva-en-2023-para-mercado-inmobiliario-en-colombia/
11 Consultado en el sitio web el 28 de febrero de 2023: https://fincaraiz.com.co/blog/noticias-fincaraiz/2023-panorama-favorable-vivienda-colombia/
12 Consultado en el sitio web el 28 de febrero de 2023: https://daytona.cloud/sector-inmobiliario-en-colombia.html#sec1

Así mismo, respecto al sector inmobiliario en Colombia existen varias asociaciones y agrupaciones dentro de las que se encuentran:

- **La Lonja de Colombia**
  Se trata de una organización con personalidad jurídica. No tiene ánimos de lucro y su naturaleza es civil. En ella se agrupan:
  - ✓ Avaluadores.
  - ✓ Administradores de propiedad horizontal.
  - ✓ Aseguradoras.
  - ✓ Constructoras.
  - ✓ Inmobiliarias.
  - ✓ Además otras clases de instituciones y profesionales que guardan relación con el sector.

- **Colombia Proptech**
  Esta es una asociación sin fines de lucro que representa en Colombia a las organizaciones tecnológicas del sector inmobiliario y de construcción. Cuenta con diversos segmentos de asociados que abarcan todas las empresas del Real Estate.

  Tienen como propósito el desarrollo de un Ecosistema Proptech para la innovación de productos y servicios confiables. Todo ello con el apoyo y participación del Gobierno y la industria colombiana. Así mismo, su visión es posicionar a Colombia como referente en transformación tecnológica e innovación. Todo ello, en la industria inmobiliaria y de construcción

- **Acecolombia**
  Esta asociación fue fundada en el año 1992 y concentra a los Centro Comerciales existentes en Colombia. En ella se fomenta el desarrollo de proyectos, alianzas estratégicas y programas para mejorar la gestión administrativa de sus miembros.

- **Fenalco**
  Es una organización gremial que aglutina a los comerciantes colombianos. Actualmente cuenta con más de 18 mil afiliados a nivel nacional. Entre sus objetivos está contribuir al progreso de Colombia a través de la actuación firme y unida del sector comercial.[13]
- **Camacol**
  Es una asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la cadena de valor de la construcción. Su visión es Liderar el desarrollo urbano responsable y sostenible, la disminución del déficit de vivienda y la proyección del sector hacia nuevas oportunidades de negocio y nuevos mercados.

6.1.2. ASPECTO TÉCNICO

Para suplir la necesidad de la entidad, se requiere que el inmueble donde se ubicará el archivo de la entidad sea en la ciudad de Bogotá, cerca de la sede principal de la Superintendencia de Transporte, esto es Diagonal 25G No. 95ª-85, debido a que colaboradores de la entidad requieren desplazarse constantemente entre ambas para el cumplimiento adecuado y oportuno de sus funciones u obligaciones que le corresponden en torno al archivo de la entidad.

En este orden de ideas, y como quiera que colaboradores de la entidad adelantaran funciones u obligaciones relacionadas con el archivo de la entidad, deben contar con acceso al inmueble, como también con un área para puestos de trabajo habilitados para dicho fin.

Por otra parte, la infraestructura y locales del inmueble destinados como sedes de archivo deben cumplir con los lineamientos, disposiciones y normativa archivística vigente en el país, con especial atención respecto a las condiciones generales de edificación, almacenamiento, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento que garanticen la adecuada conservación de los acervos documentales, establecidas en el

[13] Consultado en el sitio web el 28 de febrero de 2023: https://daytona.cloud/agremiaciones-y-asociaciones.html#sec1

Acuerdo No. 0049 de 2000 del Archivo General de la Nación. Así mismo, es importante que cuente con los servicios públicos habilitados, vigilancia y con una infraestructura adecuada para el almacenamiento del archivo de la entidad, esto es, de acuerdo con las condiciones mínimas dadas por el Archivo General de la Nación en el Acuerdo No. 0049 del 2000.

6.1.3. ASPECTO REGULATORIO

La normativa aplicable al proceso de contratación es la prevista en el Estatuto General de Contratación Pública en Colombia: Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015 que reglamentó el sistema de compras y contratación pública en Colombia; Código de Comercio; Código Civil; La Ley 594 de 2000; Acuerdo 006 de 2014; Acuerdo 008 de 2014, en general con los lineamientos, disposiciones y normativa archivística vigente en el país, así como con las condiciones generales de edificación, almacenamiento, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento que garanticen la adecuada conservación de los acervos documentales, con especial atención a lo establecido sobre el particular en el Acuerdo No. 0049 de 2000 del Archivo General de la Nación. .

6.2. ANALISIS DE DEMANDA

Para el análisis de la demanda, se tuvo en cuenta el historio de la entidad de los últimos dos años y también se realizó la búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP II, identificando lo siguiente:

No. del contrato	379-2020
Modalidad de selección	Contratación directa
Objeto para contratar	Prestar servicio logístico de bodegaje para el almacenamiento del archivo, muebles y enseres de la entidad .
Valor canon	$23.000.000
Valor total del contrato	$ 407.922.218
Contratista	Empresa inmobiliaria y de servicios logísticos de Cundinamarca
Plazo	27 de junio de 2022

No. del contrato	334-2022
Modalidad de selección	Contratación directa
Objeto para contratar	Entregar a título de arrendamiento un espacio físico en el inmueble ubicado en la Avenida Calle 12 #79ª-25 Bodega 6 y 7, Parque Empresarial Alsacia en la ciudad de Bogotá D.C., para el funcionamiento del archivo de gestión y central de la Superintendencia de Transporte .
Valor canon	$20.854.750
Valor total del contrato	$ 187.692.750

Contratista	Internacional de Archivos S.A.S.
Plazo	31 de marzo de 2023

Para efectos de la contratación señalada en el presente documento de Estudios Previos, se consultó la página del SECOP con el fin de verificar cómo otras entidades del sector público adelantaron procesos de contratación similares, así:

No. del contrato	880-2022
Entidad	Personería de Bogotá
Modalidad de selección	Contratación directa
Objeto para contratar	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del archivo central de la Personería de Bogotá D.C. .
Valor del canon	$19.100.759
Valor total del contrato	$114.604.554
Contratista	Zermatt inversiones SAS
Plazo	6 meses

No. del contrato	035-2021
Entidad	Consejo Superior de la Judicatura-Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Modalidad de selección	Contratación directa
Objeto para contratar	Contratar el arrendamiento de una bodega ubicada en la transversal 93 No. 51-98 de la Ciudad de Bogotá D.C., Parque Empresarial Puerta del Sol Bodega 14, para el almacenamiento del archivo administrativo de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá, Cundinamarca y Amazonas. .
Valor canon (2022)	$50.980.000
Valor total del contrato	$458.820.000
Contratista	Documentos Inteligentes S.A.S.
Plazo	9 meses

No. del contrato	738-2020
Entidad	Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios
Modalidad de selección	Contratación directa
Objeto para contratar	Entregar a título de arrendamiento a la SUPERSERVICIOS un espacio físico en la entrada 2 bodega N° 6 ubicada en la Av. Calle 12C # 79A - 25 Parque Empresarial Alsacia de la ciudad de Bogotá, para realizar las labores de organización y bodegaje de los archivos de gestión de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios .
Valor canon (2022)	$18.479.385
Valor total del contrato	$304.259.370
Contratista	Internacional de Archivos SAS
Plazo	17 meses

Teniendo en cuenta lo anterior, se aprecia que entidades públicas para suplir la necesidad de espacios físicos que cumplan con las condiciones mínimas dadas por el Archivo General de la Nación para el funcionamiento adecuado del archivo, se suscriben contratos de arrendamiento, a través de la modalidad de contratación directa, así mismo es de precisar que el valor del canon de arrendamientos obedece al área de arriendo de los inmuebles y la duración.

6.3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Teniendo en cuenta las consideraciones que sustentan la necesidad a suplir en el presente estudio previo, y en cumplimiento a las Directivas Presidenciales No. 05 del 2021 y la 008 del 2022, la Entidad mediante los oficios de salida Nos. 20225340771171 del 4 de noviembre de 2022, 20225300782891 del 10 de noviembre de 2022 y 20225300782921 del 10 de noviembre de 2022 solicitó información a la Central de Inversiones S.A. – CISA, a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. y al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, respecto a disponibilidad de un inmueble que pueda ser entregado para su uso a título de comodato o arrendamiento a la entidad, el cual se encuentre dotado para el funcionamiento del archivo de gestión y central de la Superintendencia de Transporte, y que cumpla con las condiciones generales de: edificación, almacenamiento, medio ambiental, seguridad y mantenimiento establecidas en el Acuerdo No. 0049 de 2020 del Archivo General de la Nación.

Sobre el particular se obtuvo respuesta en los siguientes términos:

- Por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

  "(…) *una vez realizada la revisión de los requerimientos del anexo técnico remitido por parte de la SuperTransporte, en la actualidad el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no cuenta con inmuebles disponibles que cumplan con las especificaciones técnicas allí contenidas.*

  De manera adicional, actualmente todas las sedes con las que cuenta el Ministerio son utilizadas para el cumplimiento de la misionalidad de la entidad."

- Por parte de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

"(…) Conforme a lo establecido en el artículo 92 de la Ley 1708 de 2014 y subsiguientes enuncia los mecanismos para administar los bienes con extinción de dominio y afectados con medidas cautelares dentro del proceso de extinción de dominio, bienes pertenecientes al Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado-FRISCO, siendo estos mecanismos:

1. Enajenación
2. Contratación
3. Destinación provisional
4. Depósito provisional
5. Destrucción o chatarrización
6. Donación entre entidades públicas
7. Venta Masiva

Es de aclarar que, dentro de los mecanismos de administración establecidos en la Ley 1708 de 2014, modificada y adicionada por la Ley 1849 de 2017, no se contempla la figura de comodato, sin embargo, el mecanismo de administración que se asemeja a este es la Destinación provisional (…)

Adicional se informa, que una vez revisada nuestra base de datos se anexa los inmuebles que podrían ser susceptibles de destinación

ID RCO	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	CLASIFICACION	AREA CONSTRUIDA
53	BOGOTÁ D.C.	BOGOTÁ, D.C.	BODEGA	282 Mt2
54	BOGOTÁ D.C.	BOGOTÁ, D.C.	BODEGA	672.01 Mt2
55	BOGOTÁ D.C.	BOGOTÁ, D.C.	BODEGA	672.01 Mt2

(…)"

- Por parte de Central de Inversiones-CISA

"(…) Realizada la búsqueda en el Sistema de Información de Gestión de Activos (siga), se evidencian los siguientes inmuebles, reportados por la entidad abajo relacionada como desocupados, que pueden adaptarse a sus necesidades previas adecuaciones por parte de la Superintendencia.

NIT	ENTIDAD	CIUDAD	DIRECCIÓN	TIPO INMUEBLE	AREA CONSTRUIDA
800037800	Banco Agrario de Colombia	Bogotá D.C.	Carrera 15 # 35 - 58	Casa	320
800037800	Banco Agrario de Colombia	Bogotá D.C.	Carrera 15 # 35 - 80	Casa	279.8

(…)

De otra parte, realizada la validación en el inventario de inmuebles 100% de propiedad de Central de Inversiones (CISA S.A.), no se encontraron inmuebles que cumplan con las condiciones específicas citadas en su comunicación"

Así las cosas, con base en la respuesta de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., mediante el oficio de salida No. 20235300040121 del 3 de febrero de 2023 se solicitó una cita virtual para que se nos ampliara información sobre los inmuebles disponibles y de ser el caso, programar una visita para conocer estos bienes de manera presencial. Dicha reunión fue llevada a cabo el 28 de febrero de 2023 a las 2:00 pm vía *teams*, en donde se nos informó de cuatro (4) posibles inmuebles que son susceptibles de entrega bajo la figura de "*Destinación Provisional"*. Sin embargo, los inmuebles no se encuentran adecuados a la fecha para la correcta administración y custodia del archivo de gestión y central de una entidad pública; de modo que le correspondería a la Superintendencia de Transporte incurrir en el gasto de realizar dichas

adecuaciones, así como en el de impuesto predial, servicios públicos, internet, vigilancia, aseo, fumigación y mantenimiento del inmueble.

Como consecuencia a lo anterior, al no existir a la fecha inmuebles de otras entidades que cumplan con los requerimientos técnicos del Archivo General de la Nación y las especificaciones técnicas planteadas en el presente proceso, se procedió a solicitar cotización de un espacio físico para el archivo de la entidad, el cual asciende a 14.500 cajas tamaño X 200 y 13 puestos de trabajo, cuyo inmueble cumpliera con los lineamientos, disposiciones y normativa archivística vigente en el país, así como con las condiciones generales de edificación, almacenamiento, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento que garanticen la adecuada conservación de los acervos documentales, con especial atención a lo establecido sobre el particular en el Acuerdo No. 0049 de 2000 del Archivo General de la Nación, para el adecuado funcionamiento del archivo de la entidad, y se allegaron las siguientes:

Empresa	Ciudad	Dirección	Valor total del canon con IVA
TECHDATA LATAM S.A.S.	Bogotá D.C.	Calle 124 # 7c – 44 oficina 302	$32.576.250
Expres Services LTDA	Bogotá D.C.	Calle 63B No. 23-25	$29.475.000
ISSO LTDA	Funza	Avenida la Argentina Parque Industrial El Dorado 1 Bodega 85	$108.260.250
Internacional de Archivos S.A.S.	Bogotá D.C.	Calle 12#79ª-25-Parque Empresarial Alsacia Bodega 6-7	$23.557.240

De las ofertas presentadas por las empresas referidas, se considera viable llevar a cabo el proceso de contratación directa, encaminado a un contrato de arrendamiento, con la empresa Internacional de Archivos S.A.S., con NIT 900.360.373-0, considerando que su propuesta satisface la necesidad de la entidad respecto a un espacio físico para el adecuado funcionamiento de su archivo, esto es, de acuerdo con las condiciones generales para edificación, almacenamiento, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento establecidos por el Archivo General de la Nación.

Así mismo, la ubicación del inmueble se encuentre en cercanías a la sede principal de la Superintendencia de Transporte, lo cual es un factor importante y favorable en cuanto disminuye los costos y tiempo de desplazamiento de sus colaboradores entre ambos lugares, para atender las distintas actividades que surjan y les corresponda en cumplimiento de sus funciones u obligaciones relacionadas con el archivo de gestión y central de la entidad, así como frente a requerimientos de autoridades judiciales y administrativas, los cuales deben ser atendidos en términos perentorios.

De igual forma, es de considerar que la propuesta económica presentada por la empresa Internacional de Archivos S.A.S, establece un canon mensual de arrendamiento de **VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS ($23.557.240) M/CTE**., incluido IVA, para un periodo de seis (6) meses correspondiente a un valor total de **CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS ($141.343.440) M/CTE,** Incluido IVA, siendo esta oferta la de menor precio en el estudio de mercado realizado.

Internacional de Archivos S.A.S. es una empresa de derecho privado, que tiene como objeto social: *"A.) Gestión documental. B) Administración de archivos e inventarios. C) Manejo de información física y electrónica. D) desarrollo de software para la administración de información a distancia. E.) desarrollo de actividades reguladas por la ley 594 de 2000 y demás normas que la adicionen y la reformen sobre la función archivística del estado colombiano. F) la importación, adquisición, exportación, compraventa y distribución de toda clase de mercancías y productos del país o del exterior para los mismos fines. la sociedad podrá ejecutar todos los negocios convenientes o útiles para el cumplimiento de su objeto social principal y podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero (…)".* Así mismo, Cuenta con experiencia en la celebración de contratos de objetos similares al aquí planteado y cumple con las normas técnicas de conservación y seguridad dictadas por el Archivo General de la Nación, lo cual se refleja en la certificación de calidad, entregada por parte del Instituto Colombiano

de Normas Técnicas (ICONTEC); así mismo, conforme a lo verificado, cumple con las condiciones generales para la edificación, almacenamiento, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento establecidos por el Archivo General de la Nación (Anexo. Condiciones de Bodega).

Es de mencionar que, la SuperTransporte en el estudio de títulos evidenció que el bien mueble ubicado en la Avenida Calle 12 #79ª-25 Bodega 6 y 7, Parque Empresarial Alsacia en la ciudad de Bogotá D.C, está en cabeza de un tercero; por tanto, se requirió acreditar bajo que título tiene la tenencia legitima el inmueble. Como resultado de lo anterior, esto se acreditó con los siguientes documentos:

- Contrato de Arrendamiento Bodega Comercial No. 201501 1, suscrito entre Lavaneca S.A.S e Internacional de Archivos S.A.S.
- Modificación al contrato de Arrendamiento Bodega Comercial No. 201501 1.
- Escritura Pública No. 0288 del 13 de febrero de 2008, otorgada por la Notaria 75 del Círculo de Bogotá D.C.
- Certificado de libertad y tradición con número de matrícula 50C-1446593.
- Certificado de libertad y tradición con número de matrícula 50C-1446594.

Con lo anterior, Internacional de Archivos S.A.S. acredita que tiene el inmueble a título de arrendamiento, para el desarrollo de su actividad comercial lícita y objeto social, precisando que como se manifestó anteriormente, el valor ofertado se encuentra dentro los precios del mercado.

7. VALOR DEL CONTRATO-PRESUPUESTO OFICIAL

Una vez realizado el estudio del sector que comprende el análisis de la oferta, la Superintendencia fija como valor estimado o presupuesto oficial del presente contrato, la suma de hasta **CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS ($141.343.440) M/CTE, I**ncluido IVA y demás impuestos, tasas, derechos o contribuciones de carácter nacional a que haya lugar, o que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, así como las demás costos directos e indirectos.

La SUPERINTENDENCIA pagará al arrendador el valor del servicio de bodegaje en mensualidades anticipadas de hasta **VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS ($23.557.240) M/CTE**., incluido IVA y demás impuestos, tasas y contribuciones de carácter nacional, costos directos e indirectos que su ejecución conlleve. Este valor se pagará por el mes o fracción del mes conforme al servicio de bodegaje efectivamente prestado.

8. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL

Descripción en el PAA	Rubro presupuestal	Código UNSPSC	Certificado de Disponibilidad Presupuestal	Disponibilidad presupuestal IVA incluido
Entregar a título de arrendamiento un espacio físico en el inmueble ubicado en la Avenida Calle 12 #79ª-25 Bodega 6 y 7, Parque Empresarial Alsacia en la ciudad de Bogotá D.C., para el funcionamiento del archivo de gestión y central de la Superintendencia de Transporte.	A-02-02-02-007-002 Servicios inmobiliarios	80131502	38323 del 1 de marzo de 2023	$141.343.440

9. FORMA DE PAGO

La SUPERTRANSPORTE pagará al ARRENDADOR el canon de arrendamiento, el cual incluye todos los servicios presentados en la propuesta y conexos, la suma de hasta **VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS ($23.557.240) M/CTE** incluido IVA y demás impuestos, tasas y contribuciones de carácter nacional, costos directos e indirectos que su ejecución conlleve. Este valor se pagará por el mes o fracción del mes conforme al servicio efectivamente prestado.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los pagos se realizarán contra presentación de la factura respectiva, certificación de cumplimiento a satisfacción expedido por el Supervisor del Contrato, certificación de Paz y

Salvo de Aportes parafiscales. La acreditación de estos aportes se requerirá para la realización del pago derivado del presente contrato al tenor de lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dicho pago se realizará dentro de los 30 días calendario previa entrega de la facturación electrónica validada previamente por la DIAN, según aplique al régimen tributario del contratista, y en todo caso dando cumplimiento a los requisitos exigidos en el Estatuto Tributario y demás normas que lo modifiquen, adicionen o aclaren, además del comprobante o certificación de PAGO AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL Y PARAFISCALES cuando a ello haya lugar, conforme con el Artículo 50 de la ley 789 de 2002, lo cual se hará mediante certificación expedida por el revisor fiscal (documentos del contador) o el representante legal (según sea el caso) y demás normas que lo modifiquen, reglamentan o complementen, dichos documentos serán entregados al supervisor del contrato para su revisión y aprobación a satisfacción.

PARÁGRAFO TERCERO: El pago se realizará a través de la cuenta de ahorros y/o corriente que disponga el contratista, acorde con la certificación expedida por la entidad financiera aportada. No obstante, lo señalado en la presente cláusula, los anteriores pagos están sujetos a la cuantía de los montos aprobados en el Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC).

PARÁGRAFO CUARTO: Los documentos antes mencionados serán radicados a través del correo electrónico oficial de radicación vur@supertransporte.gov.co. O en su defecto, dichos documentos serán entregados al supervisor del contrato para su revisión y aprobación a satisfacción.

PARAGRAFO QUINTO: La Superintendencia de Transporte no reconocerá pagos no autorizados por el Supervisor del contrato**.**

10. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Teniendo en cuenta lo estipulado en el numeral 4.4. del Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación - CCE-EICP-MA-03 del 24 de noviembre de 2021, las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa.

11. TIPO DE CONTRATO

Contrato de arrendamiento de inmueble

12. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGO

Ver anexo: Matriz de Riesgos

13. GARANTÍAS.

GARANTÍA	VALOR O PORCENTAJE MINIMO	VIGENCIA MINIMA
CUMPLIMIENTO	30% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más

14. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El término de duración del presente contrato será por seis (6) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

15. LUGAR DE EJECUCION.

El contrato se ejecutará en la ciudad de Bogotá, en la bodega 6 y 7 en Av. Calle 12 No. 79ª-25 Parque Empresarial Alsacia en conjunto cerrado de bodegas.

16. DOMICILIO CONTRACTUAL.

Para todos los efectos legales y fiscales, las partes acuerdan fijar como dominio contractual, la ciudad de Bogotá D.C

17. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

17.1. OBLIGACIONES GENERALES

1. Cumplir con el objeto del contrato y las especificaciones técnicas mínimas descritas en el estudio previo, en la propuesta económica y documentos anexos presentados, lo cual para todos los efectos forma parte integral del contrato.
2. Informar oportunamente a la entidad sobre cualquier irregularidad que se presente en la ejecución contractual.
3. Constituir las garantías solicitadas en el estudio previo y presentarla a la entidad para su aprobación. Este requisito es indispensable para la ejecución del contrato.
4. Asumir el pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones de carácter laboral del personal que contrate para la ejecución del contrato, lo mismo que el pago de honorarios, los impuestos, transporte, gravámenes, aportes y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas y demás erogaciones necesarias para la ejecución del contrato.
5. Cumplir los requerimientos que efectúe la Entidad relacionados con la entrega de los informes y productos. Así mismo, realizar los actos necesarios y tomar las medidas conducentes para el debido y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales y la ejecución del contrato.
6. Obrar con buena fe, evitando dilaciones y en trabamientos que puedan presentarse durante la ejecución del contrato.
7. Obrar con buena fe, evitando dilaciones y en trabamientos que puedan presentarse durante la ejecución del contrato.
8. Colaborar con la Superintendencia en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla y sea de óptima calidad.
9. Publicar en la plataforma SECOP II los informes, facturas y demás documentos requeridos, conforme lo previsto por Colombia Compra Eficiente.
10. Reparar los daños e indemnizar los perjuicios que cause a la Superintendencia de Transporte por el incumplimiento del contrato.
11. Cumplir con las demás obligaciones que contribuyan a garantizar el cabal cumplimiento y ejecución del contrato, y con lo ofrecido en su propuesta.

17.2. OBLIGACIONES ESPECIFICAS

1. Entregar a título de arrendamiento un espacio físico en el inmueble ubicado en la Avenida Calle 12 #79ª-25 Bodega 6 y 7, Parque Empresarial Alsacia en la ciudad de Bogotá D.C., para el funcionamiento del archivo de gestión y central de la Superintendencia de Transporte.
2. Cumplir, en cuanto al espacio físico o instalación dada en arriendo, con los lineamientos, disposiciones y normativa archivística vigente en el país, así como con las condiciones generales de edificación, almacenamiento, medio ambiental, de seguridad y de mantenimiento que garanticen la adecuada conservación de los acervos documentales, establecidos por el Archivo General de la Nación para el adecuado funcionamiento del archivo de gestión y central de la SUPERTRANSPORTE
3. Otorgar el derecho del uso y goce de las zonas comunes, considerando que las bodegas esta sometidas a propiedad horizontal.
4. Garantizar a la Entidad el espacio adecuado, con un área en la bodega No. 6 de 220 m2 para 14.500 cajas de archivo X 200, y en la bodega No. 7 un área de 59.2 m2 para 13 puestos de trabajo. Lo anterior para satisfacer las necesidades planteadas, de acuerdo con su propuesta, las especificaciones técnicas y requerimientos definidos en los estudios previos, durante todo el plazo del contrato.
5. Entregar inmueble dado en arriendo en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y poner a disposición de la SUPERTRANSPORTE los servicios, bienes o usos conexos convenidos.
6. Presentar la factura dentro los cinco primeros días de cada mes por el valor causado del canon de arrendamiento acorde con la suma estipulada contractualmente.
7. Prestar el servicio de aseo a las instalaciones arrendadas.
8. Asegurar que el espacio físico que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la SUPERTRANSRPORTE.

9. Suscribir acta de entrega del espacio arrendado en la que conste el inventario y estado actual del bien recibido, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato.
10. Mantener indemne a la SUPERTRANSPORTE de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones del propietario del inmueble.
11. Garantiza la no perturbación en la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que impida o perturbe la tenencia, uso y goce del inmueble.
12. Mantener en el inmueble, los bienes, servicios conexos y adicionales en buen estado para el fin convenido en el contrato y garantizar durante el término de ejecución, el uso y goce exclusivo y pacifico a la SUPERTRANSPORTE.
13. Efectuar las reparaciones locativas, mantenimiento y mejoras que se requieran del inmueble (bodega) durante la ejecución del contrato.
14. Cumplir con las demás obligaciones, propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
15. Garantizar el ingreso al inmueble arrendado de lunes a viernes a partir de las 6:00 am hasta las 6:00 pm, así mismo se deberá garantizar el ingreso el día sábado previa autorización.
16. Atender en forma oportuna y dentro del término establecido, los requerimientos que se sean efectuados por el supervisor del contrato.
17. Garantizar que durante el plazo del contrato mantendrá todos los requisitos necesarios establecidos para la conservación del archivo de la entidad.
18. Entregar el inmueble con los impuestos y demás cargos o pagos al día.
19. Encontrarse a paz y salvo en el pago de todos los servicios públicos (energía, acueducto, telefonía y otros) del inmueble al momento de la entrega al arrendatario y durante la ejecución del contrato.
20. Garantizar el adecuado funcionamiento de las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y de seguridad para el uso del inmueble.
21. Realizar los pagos de los servicios públicos de agua y alcantarillado, luz generados durante la vigencia del contrato.
22. Realizar el pago de las cuotas de administración ordinarias del inmueble durante la ejecución del contrato.
23. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuesto, tasa o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
24. Mantener durante la vigencia del contrato de arrendamiento las condiciones jurídicas del inmueble que le permitan el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, en especial, su uso por parte de la SUPERTRANSPORTE.
25. Realizar el pago o cancelación de los servicios de agua, luz, internet, administración, vigilancia y aseo, se encuentran a cargo del arrendador.
26. Otorgar a la SUPERTRANSPORTE un plazo de diez (10) días hábiles, seguidos la terminación del contrato, para desocupar el inmueble

18. OBLIGACIONES DE LA SUPERTRANSPORTE.

1. Verificar el cumplimiento del objeto contratado.
2. Destinar el inmueble exclusivamente para la organización y custodia del archivo de gestión y central de la SUPERTRANSPORTE.
3. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso y goce legítimo.
4. Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue entregado salvo el deterioro natural causados por el uso y goce legítimos.
5. Pagar el valor del contrato de conformidad con lo establecido en el contrato.
6. Designar un supervisor del contrato.
7. Informar al contratista a través del supervisor del contrato, las solicitudes y demás que se requieran dentro de los términos del contrato.
8. Aprobar la garantía solicitada.

19. SUPERVISION.

La supervisión del contrato estará a cargo del Director Administrativo y el Coordinador del GIT de Gestión Documental o por quien delegue el ordenador del gasto, el cual supervisará y controlará la correcta ejecución del presente contrato, dando cumplimiento a lo señalado en el Manual de Contratación vigente de la Superintendencia de Transporte, lo establecido en el artículo 84 de la Ley 1474 de 2011 y las demás normas concordantes y aplicables.

20. CESIÓN

EL ARRENDADOR no puede ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente Contrato sin la autorización previa y por escrito de la Superintendencia de Transporte. Si el Arrendador es objeto de fusión, escisión o cambio de control, EL ARRENDATARIO está facultado para conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el Arrendador se obliga a informarle oportunamente de la misma.

21. MULTAS

En caso de que el contratista se constituya en mora o incumpla injustificadamente total o parcialmente las obligaciones que asume en virtud del contrato o de los documentos que lo integren, o el cumplimiento sea deficiente o por fuera del tiempo estipulado, la SUPERINTENDENCIA DE TRANSPORTE podrá imponer multas sucesivas equivalentes al 0.10% del valor toral del contrato, por cada día calendario que transcurra desde la fecha prevista para el cumplimiento de dichas obligaciones y hasta cuando estas efectivamente se cumplan, sin exceder el diez por ciento (10%) del valor del contrato para cuya imposición se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y se harán efectivas mediante acto administrativo debidamente motivado. Las multas podrán ser descontadas directamente del saldo a favor del CONTRATISTA si los hubiere, y en caso de no pago, serán imputables a la garantía única de cumplimiento constituida por el CONTRATISTA

22. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

En caso de declaratoria de incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas del contrato, EL CONTRATISTA pagará a LA ENTIDAD a título de pena pecuniaria, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato.

PARÁGRAFO: EL CONTRATISTA autoriza que LA ENTIDAD descuente de las sumas que le adeude, los valores correspondientes a las sanciones impuestas que se encuentren en firme. El pago de las sumas antes señaladas no extingue las obligaciones emanadas del contrato, ni exime al CONTRATISTA de indemnizar los perjuicios causados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si los saldos que adeude la entidad al contratista son insuficientes para el pago de las sanciones impuestas, se hará efectiva la garantía.

23. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las partes someterán las diferencias que surjan de este contrato a la jurisdicción contencioso administrativo, sin perjuicio de la posibilidad de dar aplicación al artículo 68 de la Ley 80 de 1993.

24. AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL

El presente contrato será ejecutado por las partes con absoluta autonomía e independencia y, en desarrollo del mismo, no se generará vínculo laboral alguno entre ellos o sus dependientes o subcontratistas o cualquier otro tipo de personal a su cargo.

24. CONFIDENCIALIDAD Y RESERVA

La información que le sea entregada o a la que tenga acceso EL ARRENDADOR en desarrollo y ejecución del contrato, goza de confidencialidad y por tanto, solo podrá ser usada para fines inherentes a su actividad en desarrollo del contrato. EL ARRENDADOR se obliga a guardar estricta reserva sobre toda la información y documentos que tenga acceso, maneje en desarrollo de su actividad o que llegue a conocer en desarrollo del contrato y que no tenga el carácter de pública. En consecuencia, se obliga a no divulgar por ningún medio dicha información o documentos a terceros, sin la previa autorización escrita de LA ENTIDAD. Esta obligación permanecerá vigente aún después de la terminación por cualquier causa del contrato. Por lo tanto, en caso de que LA ENTIDAD tenga prueba de que EL ARRENDADOR ha divulgado cualquier tipo de documentación o información que en forma alguna se relacione con el presente contrato, EL ARRENDADOR indemnizará los perjuicios que con tal hecho cause a LA ENTIDAD. No se considerará incumplida esta cláusula cuando la información o documentos deban ser revelados por mandato judicial y/o legal o cuando la información manejada tenga el carácter de pública

25. NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA.

EL CONTRATISTA autoriza la notificación electrónica de los actos que profiera LA SUPERINTENDENCIA en desarrollo de la gestión contractual en todas sus etapas (contractual y postcontractual), de conformidad

con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 2080 del 25 de enero de 2021, por medio de la cual se reforma Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA (Ley 1437 de 2011).

Para fines de la notificación electrónica la misma se efectuará al correo electrónico registrado en el SECOP II por el CONTRATISTA, el cual se compromete a mantenerlo activo, vigente o a reportar cualquier modificación sobre el correo electrónico para los fines de notificación que autoriza a LA SUPERINTENDENCIA.

26. CONTROL A LA EVASIÓN AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL

De conformidad con lo establecido en la Ley 789 de 2002, Ley 828 de 2003 y en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, EL ARRENDADOR, deberá entregar una certificación de cumplimiento de sus obligaciones con los sistemas de Salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, de los últimos seis (6) meses, cuando le asistiera la obligación de efectuar tales pagos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 1819 de 2016. El Cumplimiento de esta obligación, será indispensable para que se efectúe el desembolso por parte de la Entidad.

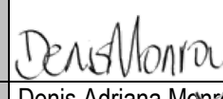
27. LIQUIDACIÓN.

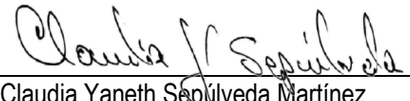
Terminado el contrato, el supervisor procederá a proyectar la liquidación de mutuo acuerdo del contrato, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del mismo. Vencido el término anterior, se procederá conforme con lo ordenado por el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007

27. FECHA DE LA PRESENTE SOLICITUD.

Marzo de 2023

28. AREA SOLICITANTE.

FIRMA	
NOMBRE	Denis Adriana Monroy Rugeles
CARGO	Directora Administrativa

FIRMA	
NOMBRE	Claudia Yaneth Sepúlveda Martínez
CARGO	Coordinadora GIT Gestión Documental

Proyectó: Andrés Felipe Fonseca López- Contratista GIT Gestión Documental
Revisó: Sara Patricia Álvarez Mengual – Contratista Dirección Administrativa