ESTUDIOS PREVIOS
(CONTRATACION ARRENDAMIENTO)

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario - INPEC – establecimiento público del orden nacional, con personería jurídica, patrimonio independiente y autonomía administrativa, creado por el decreto Extraordinario 2160 de 1992, adscrito al Ministerio del Interior y de Justicia, cumple funciones relacionadas con la ejecución de las penas privativas de la libertad y de la detención precautelaría, el tratamiento penitenciario, la dirección y coordinación de la vigilancia, seguridad y control.

La ley 65 de 1993 Es el Código que regula el cumplimiento de las medidas de aseguramiento, la ejecución de las penas privativas de la libertad personal y de las medidas de seguridad

El Establecimiento Penitenciario de Puerto Triunfo se creó mediante resolución 2546del 03 de marzo de 2010.

El Establecimiento Penitenciario de Puerto Triunfo del INPEC, cuenta con un local en la zona de ingreso a los alojamientos espacio que ha sido utilizado como cafetería central y restaurante, en este se ofrecen a los funcionarios adscritos al establecimiento y visitantes externos (entes territoriales instituciones públicas y privadas, abogados, notificadores, grupo de apoyo y demás) productos de cafetería como lo son bebidas frías, bebidas calientes lácteos galletería amasijos pasabocas empaquetados, gaseosas y demás alimentos que de una otra forma hacen parte de la complementación alimentaria de personal en general como lo son desayunos, almuerzos y cenas

Este espacio destinado como cafetería y restaurante es un lugar aprovechado por el personal como un lugar acogedor, es un lugar de encuentro para las personas que laboran en este establecimiento Que buscan tener un grato momento del día compartiendo con compañeros y buscando variedades de productos que vayan de la mano con lo natural y saludable. Este lugar de reunión debe contar con un agradable ambiente, en donde los consumidores puedan compartir momentos del día con una amplia variedad de productos, excelente atención acorde a las necesidades de estos mismos.

Ya que dentro de la misionalidad del INPEC no se encuentra suministrar este tipo de productos y servicios a los funcionarios y demás, es indispensable entregar en arriendo dicho local para suplir las necesidades que se requieren y además aprovechar la utilización de dicho espacio puesto que el EP PUERTO TRIUNFO no cuenta con el personal ni los elementos necesarios para tal fin.

Por ende es importante resaltar que el personal contratado no vulnere la seguridad interna del establecimiento, de los funcionarios, ni de los visitantes externos. Debe ser personal de confianza que conozca la normatividad del establecimiento, que tenga experiencia en la realización de productos alimenticios y servicios de cafetería y que a su vez genere confianza.

2. OBJETO

ARRENDAMIENTO DE ESPACIO FISICO DESTINADO COMO CAFETERIA Y RESTAURANTE DEL PERSONAL DE FUNCIONARIOS DEL EP PUERTO TRIUNFO PARA EL AÑO 2019

2.1 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

Código del clasificador de bienes y servicios					
Grupo	segmento	familia	clase	procucto	
Código F servicios	[80] servicios de gestión, servicio profesionales de empresas y	[13] servicios inmobiliarios	[15] alquiler de arrendamiento y propiedad o edificaciones	[02] arrendamiento de instalaciones comerciales o	Código 80131502

	servicios administrat vos			industriales	

2.2 IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR :

Contrato de arrendamiento

2.3 PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución será hasta el 31 de diciembre 2019.

2.4 LUGAR DE PRESTACION DEL SERVICIO

El lugar de ejecución del contrato será en instalaciones del Establecimiento Penitenciario de Puerto Triunfo del INPEC, ubicada en la entrada a la Hacienda Nápoles del corregimiento de Doradal-Puerto Triunfo – Antioquia.

2.5 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

De acuerdo con el objeto del contrato a celebrar, a continuación se nombran las obligaciones que debe cumplir el contratista:

- Cuidar las instalaciones, las cuales son propiedad del EP PUERTO TRIUNFO, que le sean entregadas y que son destinadas para el funcionamiento de servicio de cafeteria y casino, las cuales deberán ser devueltas una vez finalizado el contrato en las mismas condiciones teniendo en cuenta el desgaste generado por su uso habitual.
- Realizar las obras de acondicionamiento del local, así como proveerse del material y utensilios necesarios para prestar el servicio del Restaurante , Cafeteria. El acondicionamiento y amueblamiento se realizará conforme a la documentación presentada en su oferta.
- El arrendatario se compromete a tener un programa de control de calidad según lo establecido en el Artículo 25 del Decreto 3075 de 1997 y en el Decreto 60 de 2002.
- El arrendatario se compromete a mantener durante el desarrollo del contrato, las características de los menús ofertados en cuanto a calidad de insumos, cantidad y métodos de preparación que favorezcan la conservación de los nutrientes y la calidad sensorial de los productos.
- El contratista se obliga a mantener en perfecto estado de orden, aseo, limpieza y desinfección, las instalaciones de la cocina, cubiertos, utensilios, despensas y comedor (mesas, sillas, etc.), en donde se presta el servicio, así como las instalaciones sanitarias.
- Conservar en perfecto estado las instalaciones y material y destinarlas al uso concedido.
- Realizar por su cuenta todas las reparaciones necesarias en ocasión al mal uso de las instalaciones.
- Pago del canon de arrendamiento y servicios mensual que se efectuará antes del día 05 de cada mes.
- Responder por el comportamiento adecuado de los usuarios del servicio.
- Tener al personal a su cargo asegurado, así como cumplir con las obligaciones pertinentes en materia laboral.
- No distribuir ni permitir el consumo de bebidas alcohólicas, ni sustancias Psicoactivas en el área del Restaurante y Cafeteria.
- Capacitar al personal a su cargo en manipulación de alimentos y servicio al cliente.
- El contratista se obliga a aportar los elementos necesarios para prestar el servicio adecuadamente y se compromete a mantener un estricto control de calidad de sus productos y cumplimiento dentro de los horarios establecidos.
- El contratista deberá apoyar los proyectos productivos del Establecimiento con la adquisición de los productos que allí se comercialicen (siempre y cuando los tenga).
- El personal a cargo del arrendatario en todo momento debe observar una buena presentación personal, uniforme y carné de la entidad proponente que los identifique.

- El Contratista deberá suministrar a los empleados los uniformes, gorros, guantes, delantales, calzado y demás implementos requeridos para el desarrollo de su labor en observancia de la normas de salud y seguridad industrial.
- Presentar el listado del personal con el que realizará las actividades objeto del contrato.
- Cumplir con los deberes de todo comerciante exigidos en el código de comercio y demás normas complementarias.
- Responder tanto civil como penalmente por los eventos que se produzcan y afecten a terceros con motivo del uso y disfrute del Restaurante y Cafetería , sus elementos anexos, exonerando de cualquier tipo de responsabilidad al EP Puerto Triunfo.
- Mantener en condiciones optimas de higiene los alimentos al igual que las cantidades, calidades y preparación de estos. En tal sentido los funcionarios delegados por la Dirección del EP Puerto Triunfo encargados del control y la vigilancia podrán en cualquier momento supervisar y cuantificar la calidad, cantidad y precios de los alimentos que se suministran y verificar que cumplan las condiciones higiénicas de los mismos.
- Cambiar o reemplazar los alimentos que resulten de baja o deficiente calidad.
- Mantener un servicio suficientemente ágil que garantice la rápida y adecuada atención a los usuarios.
- Fijar en un lugar visible los precios de cafeteria y publicar los menus del dia con sus componentes.
- Garantizar un Manejo de los residuos solidos de acuerdo con las especificaciones técnicas definidas por el EP Puerto Triunfo. (Las especificaciones técnicas estarán a disposicion de consulta en el área de Atención y tratamiento programa PIGA (plan institucional de gestión ambiental)
- El contratista dispondrá de un extintor un botiquin de primeros auxilios y demás elementos necesarios para combatir cualquier tipo de emergencia que se llegara a presentar los elementos se conservaran en buen estado.
- El arrendatario debe ofrecer y mantener precios asequibles para el personal, que sea del mercado general. Además, también mantener un stock de productos en inventarios para suplir la demanda correspondiente
- El arrendatario debe ofrecer dos opciones de bebidas al momento de que los funcionarios consuman alimentos.

2.6 OBLIGACIONES DEL EP PUERTO TRIUNFO

En desarrollo del objeto contractual el EP PUERTO TRIUNFO contrae las siguientes obligaciones:

1. Ejercer la supervisión del contrato
2. Entregar al arrendatario el inmueble dado en arrendamiento en buen estado y condiciones de servicios, seguridad e higiene.
3. Efectuar las reparaciones locativas necesarias, pero solo cuando estas sobreviven de caso fortuito, fuerza mayor o mala calidad del bien arrendado.
4. Brindar los medios que tengan destinados para el adecuado desarrollo y cumplimiento de su objeto

2.7 SUPERVISOR DESIGNADO

La supervisión del contrato estará a cargo de la dragoneante ERIKA AMADO BENITEZ coordinadora del área de gestión humana del EP PUERTO TRIUNFO o quien se designe por el ordenador del gasto. El supervisor asume la responsabilidad por el seguimiento y control del contrato. Asi como la correcta y cabal ejecución del mismo. Además deberá verificar los pagos del arrendamiento que el contratista se encuentra al día en el pago de los aportes al sistema General de seguridad social integral, revisar los informes que presente el contratista, proyectar el acta de liquidación definitiva del contrato y en general cumplir con todas las obligaciones derivadas de la supervisión.

3.0 LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACION, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 establece lo siguiente

"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 inmueble.

- Riesgo de suspensión del contrato

Tipificación: cuando el contrato deba ser suspendido por causas ajenas a la voluntad, el EP PUERTO TRIUNFO, le informara al contratista y se le notificara del acto administrativo que suspende el contrato. El cual deberá indicar con claridad las causas exógenas y la fechas de reanudación del mismo

Asignación: el EP PUERTO TRIUNFO, no asumirá la responsabilidad de los perjuicios que se puedan causar al contratista por la suspensión del contrato si mediana causas justas para ello.

- Riesgo por incumplimiento de las obligaciones del contrato

Tipificación: cuando el contratista incumplan las obligaciones suscritas en el contrato.

Asignación: será responsabilidad del contratista cumplir con las obligaciones a su cargo suscritas en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito. A tal fin debera suscribir y comprometerse a mantener vigente las pólizas que establezca el contrato.

- Riesgo sobre el hecho de sobrevenir inhabilidades o incompatibilidades del contratista

Tipificación: cuando el contratista incurra en inhabilidades o incompatibilidades.
Asignación: será responsabilidad del contratista no incurrir en ningún tipo de inhabilidad o incompatibilidad que le impida cumplir con las condiciones objeto del contrato

ETAPA POSTCONTRACTUAL

- Riesgo de falta de acuerdo con el contratista para celebrar la liquidación del contrato

Tipificación: cuando elaborada la pre-liquidación del contrato por parte del EP PUERTO TRIUNFO, y el contratista no se encuentra conforme con tal y no se puede llegar a un acuerdo mutuo para liquidar el contrato.
Asignación: será responsabilidad del EP PUERTO TRIUNFO hacer la pre liquidación del contrato y dejarla a disposición del contratista. Si este no se encuentra conforme con ella. La entidad de conformidad con la normatividad vigente, procederá a la liquidación unilateral del contrato ya la cancelación de las sumas que resulten de ella.

Los riegos mencionados anteriormente se podran mitigar a traves de la constitución de pólizas por parte del contratista y aceptación de las mismas por parte de la entidad

#	Clase	Área	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACION TOTAL	PRIORIDAD
1	general	Interno	planeacion	tecnica	Cuando por motivos que impidan la selección objetiva del contratista EP PUERTO TRIUNFO no pueda celebrar el contrato.	Cuando la imposibilidad de encontrar al personal asistencial requerido se produzca porque no cumplen con el perfil requerido, la entidad no sera responsable de ninguna manera, ni responderá de forma alguna por los gastos en que hayan incurrido de los contratistas	1	1	2	D

Para el análisis de la aplicación de los acuerdos internacionales y los tratados de libre comercio vigentes para el estado colombiano, se verifico según la información publicada en las paginas web de ministerio de comercio, industria y turismo y en el secop y de acuerdo con el manual explicativo de los capitulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes publicado por el departamento nacional de planeación y el ministerio de comercio, industria y turismo, el cumplimiento de los factores establecidos en el articulo 2.2.1.2.4.1.2 del decreto 1082 de 2015, determinándose que a la presente contratación no le aplican los tratados de libre comercio y acuerdos internacionales teniendo en cuenta que se trata de contratación directa.

Atentamente

NELSON RUIZ MORA
Responsable de gestión corporativa EP puerto triunfo

Elaboro: dg dahyana acosta
Reviso y aprobó: Nelson Ruiz mora