

ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA

ESTUDIOS PREVIOS PARA DAR EN ARRENDAMIENTO UN ESPACIO DESTINADO PARA PRESTAR EL SERVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERÍA AL PERSONAL DE CUERPO DE CUSTODIA Y DE VIGILANCIA, ADMINISTRATIVOS Y AUXILIARES BACHILLERES DEL ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA SEGURIDAD Y CARCELARIO DE BUENAVENTURA – INPEC

De conformidad con lo normado en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, el artículo 20 del Decreto 1510 de 2013, se procede a realizar el siguiente estudio previo, que tiene por objeto: **DAR EN ARRENDAMIENTO UYN ESPACIO DESTINADO PARA EL SERSVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERÍA AL PERSONAL DE CUERPO Y CUSTODIA DE VIGILANCIA, ADMINISTRATIVOS Y AUXILIARES BACHILLERES DEL EPMSC BUENAVENTURA – INPEC**

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Establecimiento Penitenciario de Mediana Seguridad y Carcelario de Buenaventura, es una cárcel de primera generación, cuya construcción tienen más de 70 años de antigüedad; por la atipicidad de su estructura física carece de sitios o espacios confortables donde los funcionarios del cuerpo de custodia y vigilancia, bachilleres y administrativos, puedan acceder a un servicio de comedor, que les permita satisfacer sus necesidades alimentarias. Lo anterior, es una razón justificada que nos hace pensar en brindar una solución transitoria en materia de seguridad alimentaria a este colectivo humano, mientras se construya una nueva edificación dotada de la infraestructura necesaria para estos menesteres, toda veza que lo que pretende es el suministro de productos alimenticios elaborados (comida) en el sitio de trabajo, a efectos de minimizar el riesgo que genera la salida de los uniformados de los recintos de la institución carcelaria, al igual que el retraso del tiempo que se tomen, para el regreso.

Dando cumplimiento a las políticas y objetivos institucionales, consagrados en la Ley 65 de 1993, y demás normas especiales del EPMSC Buenaventura cuenta con un espacio físico cuya finalidad es facilitar la prestación del servicio de alimentación a funcionarios, cuerpo de custodia y vigilancia, administrativos y auxiliares bachilleres, permitiendo ofrecer y garantizar el acceso a los alimentos como lo son: desayuno, almuerzo y cena y otros productos de venta libre como líquidos (no alcohólicas) y paquetes, dulcería, entre otros; durante los siete (7) días de la semana, con calidad, buen precio y buen servicio.

En el momento, el EPMSC Buenaventura no puede asumir en forma directa la prestación del servicio de restaurante y expendio de otros productos de consumo dirigido a los funcionarios y por eso es preciso contar con un tercero interesado en asumir dicha actividad. Por tal razón, se requiere entregar en arriendo las instalaciones del restaurante del EPMSC Buenaventura, ubicado en la calle 6ª No. 51B – 61.

2. OBJETO A CONTRATAR

DAR EN ARRIENDO UN ESPACIO DESTINADO PARA EL SERVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERIA AL PERSONAL DE CUERPO DE CUSTODIA Y VIGILANCIA, ADMINISTRATIVOS Y AUXILIARES BACHILLERES DEL EPMSC BUENAVENTURA – INPEC.

2.1. ALCANCE DEL OBJETO

El EPMSC Buenaventura, entregará en arrendamiento el espacio (parte semi - externa) existente en el Establecimiento ubicado en la calle 6ª No. 51B – 61, para el desarrollo exclusivo de ventas y consumo de alimentos a funcionarios del cuerpo de custodia y vigilancia, administrativos y auxiliares bachilleres.

2.2. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Se trata de un contrato de arrendamiento bajo la modalidad de Contratación directa. Contrato de arrendamiento de los espacios físicos del EPMSC Buenaventura, dispuesto para la prestación del servicio de restaurante y cafetería, mediante contratación directa, acorde con el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 que establece: "...4. Contratación Directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

- i) El arrendamiento o adquisición de inmueble.

2.3. CLASIFICACIÓN DE BIENES

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

3. ESPECIFICACIONES ESENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Es deber del EPMSC Buenaventura, velar por el bienestar y cooperar en el desempeño laboral de los funcionarios, para lo cual se hace necesario adelantar el proceso de selección del contratista para el arrendamiento de las instalaciones, quien debe prestar el servicio de restaurante y cafetería de lunes a domingo, incluyendo festivos en el horario de 6:00 a.m. a 20:00 p.m. horas. El servicio comprende la venta de comida preparada (desayuno, almuerzo y cena) y artículos de cafetería en las instalaciones asignadas para este fin en los horarios establecidos.

Los horarios previstos en los que el contratista deberá prestar el servicio es el que se relaciona, sin embargo, este puede estar sujeto a modificaciones las cuales serán notificadas con antelación al contratista.

3.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Para el cumplimiento del objeto contractual, el contratista se obliga para con el EPMSC Buenaventura – INPEC, además de las obligaciones contempladas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, y sus Decretos reglamentarios a:

- a) Cuidar las instalaciones, las cuales son de propiedad del EPMSC Buenaventura, que le sean entregadas y que son destinadas para el funcionamiento de servicios

- de casino, las cuales deben ser devueltas una vez finalizado el contrato en las mismas condiciones teniendo en cuenta el desgaste por su uso general.
- b) Cuidar y responder por el inventario de muebles y enseres que le serán entregados al momento de firmado el contrato.
 - c) La eliminación de basuras y desperdicios del lugar, estarán a cargo del oferente favorecido, quien deberá utilizar para esta labor, canecas con tapa y bolsa plástica, cumpliendo con las medidas de seguridad.
 - d) No podrá vender otro tipo de bienes y servicios diferentes a los legales o los aprobados por la Dirección del Establecimiento.
 - e) El montaje, equipos y demás implementos, serán de responsabilidad del oferente favorecido, y el EPMSC Buenaventura no responderá por los daños o pérdidas que de ellos se ocasionen.
 - f) Acatar las órdenes que durante el desarrollo del objeto del contrato de arrendamiento le imparta el EPMSC Buenaventura por conducto del funcionario quien ejercerá la supervisión del desarrollo del objeto contractual.
 - g) Cumplir a cabalidad con lo establecido en el objeto y alcance descrito en el presente documento y en los términos y condiciones pactadas.
 - h) El personal a cargo del casino debe ser idóneo y de confianza para la prestación del servicio. Así mismo, debe mantenerse con los elementos de seguridad industrial necesarios para la prestación del servicio.
 - i) Debe cumplir y someterse a las medidas de seguridad adoptadas por el Establecimiento, tanto para el ingreso de mercancía y del personal que laborará en el casino.
 - j) No podrá realizar modificaciones de tipo estructural a las instalaciones, si lo requiere, debe solicitar autorización por parte de la Dirección del Establecimiento.
 - k) El arrendatario es el único responsable por la vinculación del personal, lo cual debe realizar en su propio nombre y por su propia cuenta y riesgo sin que el EPMSC Buenaventura adquiera responsabilidad ni solidaridad alguna por dichos actos, por lo anterior; deberá asumir respecto de sus subcontratistas (personal dirigido a la ejecución del contrato) los honorarios o salarios, horas extras, dominicales y festivas, recargo nocturno, indemnizaciones y demás prestaciones, afiliaciones al sistema de seguridad social según lo ordenado por la Ley 100/93 y que se causen durante la ejecución del contrato, atendiendo a la modalidad de vinculación que aplique con las personas naturales que subcontrate.
 - l) Suministrar el menaje, utensilios de cocina, artículos necesarios para la preparación de alimentos y en general, todos aquellos bienes y elementos para la eficiente prestación del servicio.
 - m) Responder por los daños que le pueda causar a los usuarios del servicio o a terceros, ya sea por el uso indebido de las instalaciones y equipos que se le entreguen, así como la venta, mala preparación y utilización de alimentos en mal estado susceptibles de descomposición.

3.2. OTRAS OBLIGACIONES ESPECIALES

- **DESINFECCIÓN:** El contratista deberá implementar la desinfección total cada mes, de las instalaciones del área de restaurante y cafetería.
- **APLICACIÓN DEL DECRETO DE LEY 075 DEL 2000 Y SUS MODIFICACIONES:** Por el cual se reglamenta el correcto manejo de servicio de sitios donde se expenden alimentos.
- **PROHIBICIONES:** El contratista no podrá destinar el local y los equipos para fines distintos a lo que expresamente se estipula en estas condiciones, ni ceder a ningún título las instalaciones y sus elementos.

- **OTROS DECRETOS:** De acuerdo al Decreto 3075 de 1977 en su capítulo octavo, se establecen las condiciones generales, específicas de área de preparación, operaciones y servicios de alimentos, quipos y utensilios, prácticas higiénicas y medidas de protección que deben cumplir restaurantes y establecimientos de consumo de alimentos. Se debe tener gran cuidado con la preparación higiénica de los alimentos para disminuir los riesgos de enfermedad de la población demandante de los servicios a causa de intoxicaciones o infecciones alimentarias.

3.3. CONDICIONES DEL ESPACIO ARRENDADO

Las condiciones que se tienen para el proceso de alimentos son:

Condiciones generales

- Localización en sitio alejado de focos de contaminación ambiental (no inundable, terreno de fácil drenaje, lejos de botaderos de basura).
- Diseñado y construido para evitar insectos y roedores.
- Tiene servicio de agua y energía.

Condiciones de preparación

Área de Cafetería

- Mantener los pisos lavados
- Separar los residuos orgánicos debidamente tapados
- Contar con paños limpios

Equipos y utensilios

- Mesas y mesones deben mantener limpios constantemente y desinfectados.
- Utensilios protegidos y en buen estado, por higiene no se recomienda material de madera.

Almacenamiento

- Se debe evidenciar refrigeración o congelación para los productos que lo requieran (con buenas condiciones higiénicas que evite su deterioro, identificados y con verificación de fechas de vencimiento)
- Plaguicidas, detergente y desinfectantes deben estar separados, para evitar la contaminación.
- Contar con un sitio específico para implementos de aseo y limpieza.

Transporte

- Recibir los alimentos en canastillas, en buenas condiciones y limpios
- Cumplir con la cadena de frío para los que requieran (alimentos perecederos)
- Deben tener los vehículos limpios, desinfectados y en buen estado.

3.4. OBLIGACIONES DEL EPMSC BUENAVENTURA

El EPMSC Buenaventura se obliga para con el contratista a:

- a) Vigilar la debida y oportuna ejecución del contrato y el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales a través del Supervisor del contrato.

3.5. SERVICIO A PRESTAR

Comprende el servicio de restaurante y cafetería en general, cumpliendo con todas las normas correspondientes del carácter nacional y en especial de la secretaría de salud, propios de los servicios ofrecidos de la mejor calidad. Para la prestación de los servicios el oferente deberá atender el cumplimiento de las normas sanitarias para el transporte y expendio de alimentos dadas por la Secretaría de Salud Pública Municipal, acogiéndose al Decreto de la Ley 3075 del 2000, sus modificaciones y observaciones efectuadas por la supervisión delegada por parte de la Dirección del Establecimiento.

3.6. ENTREGA DEL INVENTARIO DEL ÁREA A ARRENDAR

El casino de funcionarios ubicado dentro del EPMSC Buenaventura, consta de cocina, un vestíbulo o recibidor, una estufa industrial, una pipa de gas, así mismo cuenta con servicios públicos (agua y energía) los cuales se encuentran incluidos en el canon de arrendamiento. Todos los elementos anteriormente mencionados, serán entregados inventariados por parte del supervisor designado para el contrato, donde también se describen las condiciones en que se entregan y estará a cargo del contratista el mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos que se le entreguen y la reparación de los mismos cuando se produzca daño que sea imputable al contratista.

Además, el contratista se hará responsable del mantenimiento preventivo y correctivo de griferías, lámparas, ventiladores y demás instalaciones de las que haga uso.

4. LUGAR DE PRESTACIÓN DEL CONTRATO

Para todos los efectos legales se fija el domicilio en la ciudad de Buenaventura, Calle 6 No. 51B – 61 Avenida: Simón Bolívar.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor del contrato de arrendamiento será de **TRESCIENTOS INCUENTA MIL PESOS M/CTE**, distribuidos así: Doscientos Cincuenta Mil Pesos (\$250.000) M/cte de arrendamiento y Cien Mil Pesos (\$100.000) M/cte, la forma de pago del canon de arrendamiento será mensual, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes en la cuenta corriente No. 110570070870 del Banco Popular, y los servicios públicos serán consignados en cuenta del banco BBVA DE No. 00130300000100950391 de acuerdo a lo indicado por el pagador.

Esto corresponde al estudio de mercado:

Nombre de la Empresa	Servicios Ofrecidos	Nombre del Contacto	Valor Canon de Arrendamiento	Clasificación de Empresa
	Prestación del servicio de restaurante y cafetería para			

MIA DELICIAS	los funcionarios del cuerpo de custodia y vigilancia, administrativos y auxiliares bachilleres	Madeleys Cortés Velazco	\$350.000	Persona Natural
-------------------------	--	-------------------------	-----------	-----------------

Para determinar el valor estimado del canon mensual de arrendamiento, se realizó un análisis del sector, teniendo en cuenta las siguientes características donde se ubica el casino para que de esta manera se pueda proyectar un canon de arrendamiento:

- El Establecimiento Penitenciario de Mediana Seguridad y Carcelario de Buenaventura se encuentra ubicado en el sector urbano de la ciudad de Buenaventura.
- Posee servicios de energía y agua.
- El área total del arrendamiento es en metros cuadrados.
- El nivel de las ventas de los servicios ofrecidos no es comparable con un establecimiento comercial de la ciudad.

5.1. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Teniendo en cuenta que los diferentes funcionarios solicitaban una convocatoria abierta al público y con opción de darle la oportunidad a las diferentes personas (naturales – jurídicas), que quisieran participar en tomar en arriendo el espacio con que cuenta el EPMSC Buenaventura, se determinó publicar los requisitos para dicha contratación en lugares visibles (carteles, parte externa del establecimiento).

Se analizarán las propuestas presentadas en la plataforma, la persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos, será quien tome posesión del casino en arrendamiento, con un canon de arrendamiento de \$350.000, divididos así: \$250.000 por arrendamiento y \$100.000 por servicios públicos, mismo es la que ofrece precios asequibles en cada uno de los servicios ofrecidos para el restaurante.

Por otro lado, el nivel de ventas de los servicios ofrecidos de cafetería no es comparable con un establecimiento comercial en la parte externa del EPMSC Buenaventura y el espacio será utilizado diariamente por el personal para el servicio de alimentación sin obligatoriedad de consumo de lo ofertado por el contratista.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN

El contrato que se firme con el oferente favorecido con la adjudicación de la presente solicitud de oferta tendrá vigencia de 11 meses, contados a partir de la suscripción del contrato. No obstante, el contrato podrá ser prorrogado por el tiempo que el EPMSC Buenaventura considere conveniente renovarlo, previa evaluación del cumplimiento del contrato, calidad del servicio y aceptación del contratista.

En caso de prorroga o renovación, el EPMSC Buenaventura, podrá ajustar los alores de canon de arrendamiento, con base en el incremento con índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior más unos puntos porcentuales que convengan las partes.

7. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

8. SUPERVISOR DEL CONTRATO

La supervisión y el control de ejecución del contrato, será ejercida por el funcionario que la Dirección del Establecimiento delegue para tal fin.

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento	Control y Monitoreo por parte del INPEC	
											¿Cómo?	¿Cuándo?
1	General	Interno	Planeación	Regulatorio	Que existan limitaciones legales para la realización del presente contrato	La imposibilidad de la celebración del contrato	Baja	Contratante y Contratista	Verificación legal sobre el contexto regulatorio en el cual se celebraría el contrato	Bajo	Análisis legal detallado del objeto contractual, sus partes, sus obligaciones y todo lo relacionado con el objeto contractual	Estudios Previos
2	General	Externo	Selección	Operacional	Se presente cuando en el mercado regional no existe suficiente oferta para el arrendamiento del espacio físico	Retraso en el proceso de selección y en la prestación de los servicios solicitados	Baja	Contratante	Ofrecer mayor difusión de las especificaciones técnicas y condiciones para que se vea reflejado en una numerosa postulación de oferentes	Bajo	Publicar en lugares visibles al personal en reuniones sobre el tema	Estudios Previos
3	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Que no se puedan desarrollar las actividades señaladas en el alcance del objeto y en las especificaciones técnicas	Que no se cumpla con el objeto contractual	Baja	Contratista	Verificación por parte del supervisor del contrato del cumplimiento del objeto contractual	Alto	Verificación de cumplimiento de las actividades	Con cada actividad

El supervisor deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1474 de 2011, artículo 82 y siguientes, en cuanto al segmento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del objeto contractual.

9. GARANTÍAS

De conformidad con lo establecido en inciso final del artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.5.4. del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal tiene la potestad de exigir o no garantías en la contratación de mínima cuantía.

En razón a lo anterior y atención a la naturaleza del contrato de arrendamiento, no se hace necesario exigir la constitución de garantías para amparar el cumplimiento del objeto contractual.

10. CLAUSULA DE INDEMNIDAD

El contratista se obliga a mantener indemne el EPMSC Buenaventura de cualquier reclamación que puedan presentar terceros, originadas por las acciones o por las actuaciones que se deriven de sus subcontratistas o dependientes.

11. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

En mi calidad de responsable de la estructuración del estudio en el cual se analizó la conveniencia y oportunidad para realizar la presente contratación, con la suscripción de esta declaración, manifiesto que es perentoria la realización de este proceso y por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante la contratación propuesta, en particular porque la misma ha cumplido con lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, la cual modificó el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993.

12. TRATADOS DE LIBRE COMERCIO

Para este tipo de contratación, teniendo en cuenta el presupuesto asignado no hay tratado de libre comercio que aplique para la presente contratación.

Atentamente,


MARÍA LILIANA VIVAS PAZ
Directora EPMSC Buenaventura


Revisó: María Liliana Vivas Paz
Elaboró: Nataly Moreno Caceres 
Aprobó: María Liliana Vivas Paz
Fecha de Elaboración: 16 de enero de 2023
Archivo: Contratos 2023