**Análisis de Sector soporte para realizar el contrato de arrendamiento del Espacio destinado para la Cafetería de la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP – Cetap Armenia**


I. Introducción .....
II. Definiciones .....
III. Aspectos generales del mercado .....
A. Marco regulatorio .....
B. Requisitos técnicos .....
IV. Análisis de la oferta .....
A. Identificación del Sector .....
B. Identificación de Proveedores .....
V. Análisis de la demanda .....
C. Contratos suscritos por la Escuela Superior de Administración Pública -ESAP .....
D. Análisis de precios .....
E. Valor estimado del contrato .....


## I. Introducción

La Escuela Superior de Administración Pública es una institución universitaria de carácter público de Colombia, creada por la Ley 19 del 18 de noviembre de 1958 en su artículo 17. Está adscrita al Departamento Administrativo de la Función Pública, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, patrimonio independiente y autonomía académica.

De conformidad con los Artículos 117, 118 y 119 de la Ley 30 de 1992 y el Acuerdo 03 de 1995 expedido por el Consejo Nacional de Educación Superior-CESU-, la institución debe contar con un reglamento y un Plan General de Bienestar que promueva y ejecute acciones tendientes a la creación de ambientes apropiados para el desarrollo del potencial individual y colectivo de estudiantes, profesores y personal administrativo del programa. Debe contar así mismo con la infraestructura y la dotación adecuada para el desarrollo de ese plan y divulgarlos adecuadamente.

De acuerdo con lo anterior, se busca garantizar las condiciones óptimas de acceso a la alimentación para la totalidad de los miembros de la comunidad universitaria que se encuentra en las instalaciones de la ESAP en los diferentes horarios tanto entre semana como fines de semana. Es necesario considerar que la entidad presta servicios para sus estudiantes en el

Vigilada MinEducación

siguiente horario: de lunes a jueves de 6 pm a 10 pm, el viernes de 5 pm a 9 pm y los sábados de 8 am a 5 pm, y de manera excepcional se podrá prestar el servicio en caso de que se requiera, en una jornada académica diferente o especial.

Contar con este espacio es un habilitador para brindarle a la comunidad ESAP acceso al servicio de restaurante y cafetería. No obstante, para disponer de este espacio efectivamente a la comunidad, se requiere contar con un tercero que brinde los servicios específicos requeridos, toda vez que, la Escuela no tiene la capacidad para ofrecerlos.

Dado que, en la actualidad, las instalaciones del CETAP Armenia, no cuenta con un contrato de arrendamiento de dicho espacio, y se aproxima el ingreso de los estudiantes conforme al calendario académico emitido para el año 2024, es necesario adelantar un contrato que permita garantizar la administración del espacio, así como el suministro de servicios alimentarios.

**Como consecuencia de lo anterior, se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento con una persona natural o jurídica que esté en capacidad de prestar el servicio de cafetería y suministro de alimentos a la comunidad Esapista.**

## II. Definiciones

Las expresiones utilizadas en el presente documento con mayúscula inicial deben ser entendidas con el significado que a continuación se indica. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo como lo requiere el contexto en el cual son utilizados.

| **Definiciones** | |
|---|---|
| Cafetería | Despacho de café y otras bebidas, donde se puedes servir aperitivos y comidas. |
| Restaurante | Establecimiento donde se sirven comidas y bebidas, para ser consumidas en el mismo local. |
| Catering | Servicio de suministro de comidas preparadas para colectivos, en especial para los pasajeros y tripulantes de un avión o para grupos de personas que trabajan en un mismo lugar. |
| Arrendamiento | Contrato por el que una de las partes cede a la otra el uso temporal de una cosa, mueble o inmueble, por cierta cantidad de dinero. |

Vigilada MinEducación

## A. Marco regulatorio

El proveedor que tome en calidad de arrendamiento el espacio de cafetería ubicada en la Escuela Superior de Administración Pública ESAP Sede Central debe ajustarse a la normatividad vigente para la prestación del servicio, dentro de las cuales se encuentran:

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS-USNA 001 "Elaboración de preparaciones calientes y frías con la calidad, cantidad y tiempo señalado en la receta estándar"
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS-USNA 003 "Control en el manejo de materia prima e insumos en el área de producción de alimentos conforme a requisitos de calidad" y especialmente a lo dispuesto por el Decreto N° 3075 de 1997 "reglamenta parcialmente la Ley 9 de 1979 y se dictan otras disposiciones en materia de procesamiento de alimentos",
- Decreto 1713 de 2003 "Manejo de residuos sólidos", documentos que será de pleno cumplimiento durante la vigencia del tiempo de arrendamiento.
- Decreto 1575 de 2007, el cual establece el sistema para la protección y control de la calidad del agua.
- Resolución 765 de 2010, mediante la cual se regula el proceso de capacitación para la manipulación de alimentos.

## B. Requisitos técnicos

Se deberá dar cumplimiento con las normas mínimas sanitarias tales como la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS-USNA 001, Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS-USNA 003 y especialmente a lo dispuesto por el Decreto N° 3075 de 1997, Decreto 1713 de 2003, documento que será de pleno cumplimiento durante la vigencia del tiempo de arrendamiento.

Los productos expendidos dentro del espacio otorgado en arrendamiento serán entre otros:

1. Desayuno y/o merienda estudiante.
2. Almuerzos.
3. Cafetería y Panadería, Comestibles que deberán estar disponibles en todo el horario de atención previsto, y corresponden a aquellos que pueden ser preparados en sitio.
4. Dulcería y galletería: Comestibles tipo golosina, deberán ser de marcas conocidas y registradas ante el INVIMA.
5. Líquidos: Bebidas de alta comercialización (gaseosas y/o parecidos) y/o preparados en sitio como jugos y bebidas calientes, etc. Deberá garantizarse la oferta de diferentes opciones.
6. Y en ningún caso podrá expender bebidas alcohólicas o similares, tabaco o similares y todas aquellas prohibidas por ley.

Por otro lado, el menú para el suministro de desayunos, almuerzos y/o comidas tiene que cumplir con las siguientes características:

Vigilada MinEducación

- Los productos de cafetería y panadería están considerados como aquellos comestibles que deberán estar disponibles durante la jornada de servicio. Por ende, se deberá garantizar su exhibición en óptimas condiciones fitosanitarias y en lo posibles caliente o fresco.
- Los productos de dulcería y galletería deberán ser de marcas reconocidas y debidamente registradas según el INVIMA
- Son bebidas, las cuales contarán con marca registrada y las garantías a las que diere lugar, por ejemplo, para el caso de los jugos naturales, la fruta deberá mantenerse en óptimas condiciones.
- Es necesario que el tercero cuente con la disponibilidad de implementos, tales como, servilletas, saleros, azucareros, salsero, entro otros, que permitan calidad en el servicio suministrado. Igualmente, el tercero es responsable del manejo de los residuos sólidos ajustándose a la reglamentación vigente para este tipo de servicios.

**HORARIO DE LA CAFETERÍA**

El horario de atención al público será fijado conforme al calendario académico para el año 2024, y la programación académica de la Territorial que será la siguiente:

LUNES A JUEVES: de 6 pm a 10 pm
VIERNES: de 5 pm a 9 pm
SABADO: de 8 am a 5 pm
De manera excepcional se podrá prestar el servicio en caso de que se requiera, en una jornada académica diferente o especial.

Es menester resaltar que las zonas comunales y preparación estarán a cargo del tercero, el cual deberá dar cumplimiento a las normas de manejo de residuos según la normatividad vigente.

El tercero deberá publicar un reglamento de usos y servicio en un lugar visible, permitiendo mantener informada a la comunidad Esapista sobre sus deberes y derechos con respecto al servicio suministrado.

**PRECIOS**

El tercero que opere la cafetería de la ESAP deberá presentar el listado de precios de todos los elementos a vender, en caso de realizar actualización deberá informar previamente al supervisor del contrato.

**PROHIBICIONES**

Se prohíbe la comercialización de bebidas alcohólicas, alucinógenas, cigarrillos. De igual forma se prohíbe la instalación de material publicitario relacionado con los mismos.

Vigilada MinEducación

Escuela de Alto Gobierno 25 Años

65 AÑOS DE FUTURO

Escuela Superior de Administración Pública

El siguiente análisis busca identificar cual es la oferta del servicio de alimentación y cafetería para las Entidades Estatales al interior de sus instalaciones y con destino sus funcionarios, terceros y beneficiarios en general.

## A. Identificación del Sector

Los sectores económicos de Colombia se dividen en tres: el sector primario que comprende todas aquellas actividades económicas relacionadas con la obtención de productos y bienes directamente de la naturaleza, el sector secundario el cual se caracteriza por obtener las materias primas que se derivan del sector primario y transformarlas en bienes de uso final, por lo cual también es denominado sector industrial y el sector terciario en el cual se encuentra todas las actividades relacionadas con la prestación de servicios, dentro de estas actividades se pueden resaltar algunas actividades como las comunicaciones, el turismo, la hotelería, la educación, el transporte, la publicidad, entre otras.

Dentro del sector terciario se encuentra la prestación de servicios objeto del presente estudio: el suministro de alimentos y la prestación del servicio de cafetería. En general, este servicio es denominado en el mercado como *Catering,* un anglicismo usado en el español debido a la ausencia de una sola palabra en nuestro idioma que refiera al suministro de comidas y bebidas.

En general el *Catering* agrupa en un solo servicio la coordinación, preparación, entrega y presentación de alimentos, junto con todas las actividades indirectas requeridas para ello, como son la limpieza, la disposición de espacio, la organización del menaje, la disposición del grupo de personas necesarias para llevar a cabo las actividades referidas.

De acuerdo con A&C CATERING[1] existen 3 tipos de Catering: Institucional, Móvil y para Eventos. El Catering Institucional es un servicio que corresponde al suministro de comida de forma masiva que se contrata por un largo periodo de tiempo. Dentro de las actividades asociadas se encuentra elaboración de menús, disposición de mesas, arreglo de bufete entrega y personal de servicio.

El *Catering* Móvil corresponde al suministro de alimentos a domicilio. En este caso la disposición del servicio no se realiza en sitio, sino que corresponde a la preparación de alimentos y desplazamiento para entrega personalizada a diferentes lugares de acuerdo con la ubicación de los clientes. De acuerdo con las necesidades, este servicio implica la coordinación de menús, despachos, transporte y entregas.

Finalmente, el *Catering* para Eventos es contratado para suministrar alimentos y bebidas también, pero en esta clasificación para programas específicos como conferencias, diplomados, eventos sociales y empresariales.

[1] La Guía Esencial y Definitiva del Servicio de Catering en 2019. Diciembre 4 de 2018. http://ascatering.co/



Vigilada MinEducación

De acuerdo con la clasificación presentada, y el objeto del presente estudio, el servicio de Catering o suministro de alimentos y bebidas que aplica para el proceso de contratación objeto del presente estudio es de tipo Institucional.

## B. Identificación de Proveedores

En el mercado colombiano existe una gran oferta de empresas de Catering para las Entidades del Estado. La Escuela Superior de Administración Pública – ESAP revisó la página de datos abiertos con el fin encontrar los terceros que actualmente se encuentran registrados en el Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP II con los códigos UNSPSC 901015- Establecimientos para comer y beber, 901016- Servicios de Banquete y *Catering*, 901017- Servicios de Cafetería, 901018- Servicios de Comida para llevar y a domicilio.

| UNSPSC | PROVEEDOR | VALOR CONTRATADO |
|---|---|---|
| 90101800 | Municipio de Yumbo Valle | $ 265.250.000,00 |
| 90101600 | Municipio de Yumbo Valle | $ 265.250.000.00 |
| 90101501 | Municipio de Yumbo Valle | $ 265.250.000.00 |
| 90101500 | Corporación para el desarrollo y la productividad Bogotá Región | $ 1.357.000,00 |
| 90101800 | Alcaldía Municipal Cota | $ 300.000.000,00 |
| 90101500 | Universidad EIA Comprador | $ 6.970.080,00 |
| 90101500 | ESE Hospital local Cartagena de Indias | $ 115.514.000,00 |
| 90101501 | Alcaldía Municipio de San Gil Santander | $ 47.000.000,00 |
| 90101600 | UNIQUINDIO | $ 51.500.000,00 |
| 90101600 | Corporación Autónoma Regional del alto Magdalena | $ 201.274.030,00 |
| 90101600 | Municipio de Ubaté | $ 30.000.000,00 |
| 90101600 | Alcaldía de Soacha | $ 60.000.000,00 |
| 90101800 | SENA Regional Antioquia Grupo administrativo CIAA | $ 40.000.000,00 |
| 90101700 | Municipio de Chiquinquira | $ 55.990.000,00 |
| 90101700 | E.S.E Hospital San Rafael de Jericó | $ 439.400,00 |
| 90101603 | Alcaldía Municipal de la Pintada | $ 28.000.000,00 |
| 90101600 | Alcaldia municipio de Zipaquira | $ 4.128.046.618,77 |
| 90101600 | Municipio de Yopal | $ 9.292.500,00 |
| 90101801 | Municipio de Carolina de Príncipe | $ 12.000.000,00 |
| 90101600 | Municipio de la Calera Cundinamarca | $ 196.129.958,00 |
| 90101700 | Municipio de la Calera Cundinamarca | $ 196.129.958,00 |

Vigilada MinEducación

Escuela de Alto Gobierno 25 Años 65 AÑOS DE FUTURO Escuela Superior de Administración Pública

## V. Análisis de la demanda

La Escuela Superior de Administración Pública -ESAP busca a través del análisis de la demanda determinar cómo otras Entidades han realizado la contratación de la operación de las cafeterías y/o suministros de alimentación.

Una vez realizada la verificación de los datos abiertos del SECOP II, identificó que los siguientes contratos fueron suscritos por Entidades Estatales para el arrendamiento y operación de sus cafeterías o restaurantes durante el 2023 y 2024.

| Entidad | Objeto | Tercero al que arrendaron | Valor Contrato |
|---|---|---|---|
| DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGIA E INNOVACIÓN DE MEDELLIN | ESTUDIO DE MERCADO PARA SOLICITAR INFORMACION A LOS PROVEEDORES PARA SUMINISTRAR ELEMENTOS E IMPLEMENTOS DE ASEO Y CAFETERÍA | EDWIN PALACIOS LUNA | $ 1.000.000.00 |
| LOTERIA DE CUNDINAMARCA | ADQUISICIÓN DE ELEMENTOS DE PAPELERÍA, ASEO Y CAFETERÍA, PARA LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LOTERÍA DE CUNDINAMARCA UBICADA EN LA AVENIDA CARRERA 30 # 49ª-10 PARA VIGENCIA 2023 | EDGAR GIOVANNY QUINTERO SIERRA | $40.000.000 |
| SENA REGIONAL SANTANDER – GRUPO ADMINISTRATIVO CIDT | SUMINISTRO DE DESAYUNOS Y ALMUERZOS PARA LOS TRABAJADORES OFICIALES DEL CIDT, ASÍ COMO ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO CON CONDICIONES ESPECIALES DE UN ESPACIO PARA LA UBICACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA EN EL CIDT | REMA SOLUCIONES | $16.385.000,00 |
| | | **PROMEDIO** | **$ 57.385.062,00** |

Cabe resaltar que dichos contratos son para espacios comerciales de aproximadamente 100 metros2, que tendrán atención a público todos los días de la semana en un promedio mínimo de 4 horas diarias, al igual que la población flotante de dichos espacios se calcula que es de aproximadamente 1.500 personas al día, situación que NO ocurre en el caso en estudio de las instalaciones del CETAP Armenia, ya que el espacio de la cafetería sólo cuenta con 4 metros de fondo por 3.5 de frente un promedio de 14 metros$^2$, encerrados en un mostrador, que tendría una atención a los estudiantes de tan sólo cuatro (6) días de los ocho (8) días que tiene una semana, y el horario de atención sería de cuatro (4) horas diarias excepto el día sábado que serían ocho (8) horas, ya que su flujo de estudiantes conforme al listado de matriculados para este calendario académico es de una sexta parte de los ejemplos indicados anteriormente, ya

Vigilada MinEducación

Escuela de Alto Gobierno 25 Años
65 AÑOS DE FUTURO
Escuela Superior de Administración Pública

que la población flotante en el CETAP Armenia en esas 4 horas diarias de funcionamiento es de aproximadamente 150 estudiantes. Por lo anterior, para efectos de determinar el canon de arrendamiento, se revisará los antecedentes históricos de los contratos suscritos por la entidad para el mismo espacio y con la misma destinación.

### C. Contratos suscritos por la Escuela Superior de Administración Pública –ESAP Territorial Quindío Risaralda

Se procede a verificar el histórico de contratación de la ESAP Territorial Quindío Risaralda, para el espacio de la cafetería, con el propósito de evidenciar cuales fueron los valores de canon de arrendamiento fijados en vigencias pasadas.

A continuación, la información del contrato de las últimas vigencias:

| Proceso | Modalidad de selección | Inicio | Fin | Meses |
|---|---|---|---|---|
| Arrendataria CLAUDIA LILIANA GUZMAN ARANGO | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) | 12/02/2024 | 08/06/2024 | 4 |
| Arrendataria CLAUDIA LILIANA GUZMAN ARANGO | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) | 11/08/2023 | 25/11/2023 | 3 |
| Arrendataria CLAUDIA LILIANA GUZMAN ARANGO | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) | 11/02/2023 | 03/06/2023 | 4 |

Valores mensuales de los contratos de arrendamiento, por año:

| Valor mensual primer semestre (2024) | Valor mensual segundo semestre (2023) | Valor mensual primer semestre (2023) |
|---|---|---|
| $ 245.835 | $ 245.835 | $ 245.835 |

Vigilada MinEducación

Escuela de Alto Gobierno
25 Años
65 AÑOS DE FUTURO
Escuela Superior de Administración Pública

En consecuencia, el promedio mensual del canon de arrendamiento es de $ 245.835 pesos MCTE.

## D. Análisis de precios

La Escuela Superior de Administración Pública analizó los contratos con objeto contractual similar al que requiere que han suscrito otras entidades públicas, sus condiciones de horario de atención vs población flotante atendida, y revisó la contratación que realizo la ESAP en su Territorial, para el último año identificó que el promedio mensual del canon de arrendamiento es de DOCIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS OCHENTAISES PESOS MCTE ($245.835)

Teniendo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento fijado por la ESAP Territorial Quindío Risaralda, en el último año hace expresa relación con los reducidos tiempos de funcionamiento de la cafetería, las condiciones físicas del espacio arrendado, y la poca afluencia de público, se estima tomar como base el canon de arrendamiento del contrato suscrito (segundo semestre de 2023) basándonos en el último valor de canon de arrendamiento y no se realiza el incremento del IPC de 13.12% al año 2024, quedando un valor mensual del canon de arrendamiento para la presente contratación de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MCTE ($245.835)

## E. Valor estimado del contrato

De acuerdo al análisis realizado y la tipología de contrato, el canon de arrendamiento se establece de manera mensual, por lo anterior, la Escuela Superior de Administración Pública ESAP Territorial Quindío Risaralda, establece como canon de arrendamiento para el contrato que se soporta en el presente análisis el equivalente a **DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MCTE ($245.835),** incluidos los servicios públicos (agua y energía) ya que estos no cuentan con matrícula independiente a la sede administrativa.

Elaborado por:
**CLAUDIA MILENA CASTRILLÓN ARISTIZABAL**
Líder de Bienestar Universitario
Territorial Quindío Risaralda

Vigilada MinEducación

Escuela de Alto Gobierno 25 Años

65 AÑOS DE FUTURO

Escuela Superior de Administración Pública