

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	1
II.	Definiciones	2
III.	Aspectos generales del mercado	2
A.	Marco regulatorio.....	2
B.	Requisitos técnicos.....	2
IV.	Análisis de la oferta	3
A.	Identificación del Sector	3
B.	Identificación de Proveedores	4
V.	Análisis de la demanda	5
C.	Contratos suscritos por la Escuela Superior de Administración Pública –ESAP Territorial Quindío Risaralda	6
D.	Análisis de precios.....	7
E.	Valor estimado del contrato	7

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 siguiente horario: de lunes a jueves de 5 pm a 9 pm, el viernes de 4 pm a 8 pm y los sábados de 8 am a 4 pm, y De manera excepcional se podrá prestar el servicio en caso de que se requiera, en una jornada académica diferente o especial. Así mismo, excepcionalmente se podrá cancelar la prestación del servicio en los horarios establecidos de común acuerdo, cuando se presentes jornadas académicas exclusivamente virtuales, lo que disminuye considerablemente los servicios de cafetería y restaurante.

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.

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN

PBX: (+57 601) 7956110

Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co www.esap.edu.co

Dado que, en la actualidad, las instalaciones del CETAP Armenia, no cuenta con un contrato de arrendamiento de dicho espacio, ya que se encuentra en marcha el calendario académico emitido para el año 2025-2 y con ello la presencia de estudiantes y profesores en la Sede, es necesario adelantar un contrato que permita garantizar la administración del espacio.

Como consecuencia de lo anterior, se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento con una persona natural o jurídica.

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	
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.

III. Aspectos generales del mercado

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.

HORARIO DE LA CAFETERÍA

El horario de atención al público será fijado conforme al calendario académico para el año 2025 y la programación académica de la Territorial que será la siguiente:

LUNES A JUEVES: de 5 pm a 9 pm

VIERNES: de 4 pm a 8 pm

SÁBADO: de 8 am a 4 pm

De manera excepcional se podrá prestar el servicio en caso de que se requiera, en una jornada académica diferente o especial. Así mismo, excepcionalmente se podrá cancelar la prestación del servicio en los horarios establecidos de común acuerdo, cuando se presentes jornadas académicas exclusivamente virtuales, lo que disminuye considerablemente los servicios de cafetería y restaurante.

PROHIBICIONES

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

IV. Análisis de la oferta

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 CATERING¹ 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.

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	UNIQUEINDIO	\$ 51.500.000,00
90101600	Corporación Autónoma Regional del alto Magdalena	\$ 201.274.030,00
90101600	Municipio de Ubaté	\$ 30.000.000,00

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

UNSPSC	PROVEEDOR	VALOR CONTRATADO
90101600	Alcaldía de Soacha	\$ 60.000.000,00
90101800	SENA Regional Antioquia Grupo administrativo CIAA	\$ 40.000.000,00
90101700	Municipio de Chiquinquirá	\$ 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	Alcaldía municipio de Zipaquirá	\$ 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

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 Y TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN	ESTUDIO DE MERCADO PARA SOLICITAR INFORMACIÓN A LOS PROVEEDORES PARA SUMINISTRAR ELEMENTOS E IMPLEMENTOS DE ASEO Y CAFETERÍA	EDWIN PALACIOS LUNA	\$ 1.000.000.00
LOTERÍA 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

Es importante resaltar que dichos contratos son para espacios comerciales más amplios y con una atención a público todos los días de la semana en un promedio mínimo de 8 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 cuenta con 4 metros de fondo por 3,5 de frente un promedio de 14 M², encerrados en una barra de granito, que tendría una atención a los estudiantes de cuatro (4) horas/día, durante cinco (5) días de la semana y (8) horas durante el día sábado, donde su flujo de estudiantes conforme al listado de matriculados para este calendario académico es de una sexta parte de los ejemplos indicados anteriormente, ya que la población flotante en el CETAP Armenia en esas cuatro 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 GUZMÁN ARANGO	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	13/09/2024	12/12/2024	3
Arrendataria CLAUDIA LILIANA GUZMÁN ARANGO	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	12/02/2024	08/06/2024	4
Arrendataria	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	11/08/2023	25/11/2023	3

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN

PBX: (+57 601) 7956110

Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co www.esap.edu.co

CLAUDIA LILIANA GUZMÁN ARANGO				
Arrendataria CLAUDIA LILIANA GUZMÁN 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 segundo semestre (2024)	Valor mensual primer semestre (2024)	Valor mensual segundo semestre (2023)	Valor mensual primer semestre (2023)
\$ 245.835	\$ 245.835	\$ 245.835	\$ 245.835

En consecuencia, el promedio mensual del canon de arrendamiento de los dos últimos años es de \$245.835 pesos MCTE.

D. Análisis de precios

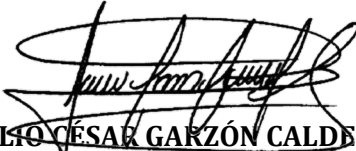
La Escuela Superior de Administración Pública analizó los contratos con objeto contractual similar al que requiere que han suscrito otras entidades públicas, sus condiciones de horario de atención vs población flotante atendida, y revisó la contratación que realizó la ESAP en su Territorial, para el último año identificó que el promedio mensual del canon de arrendamiento es de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M. CTE (\$ 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 en el segundo semestre de 2024 y se realiza el incremento del IPC de 5.2% al año 2025, quedando un valor mensual del canon de arrendamiento para la presente contratación de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS M. CTE (\$ 258.618)**.

E. Valor estimado del contrato

De acuerdo con el 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 CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS M. CTE (\$ 258.618)** mensuales, incluidos los servicios públicos (agua y energía) ya que estos no cuentan con matrícula independiente a la sede administrativa.

Elaborado por:



JULIO CÉSAR GARZÓN CALDERÓN
Profesional Especializado
Territorial Quindío Risaralda