ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA

1. Necesidad de la entidad y aspectos puntuales que se requieren satisfacer.

LA CARCEL Y PENITENCIARIA DE MEDIANA SEGURIDAD DE HONDA TOLIMA , requiere realizar el arrendamiento de un espacio ubicado en la parte semiexterna , para prestar el servicio de cafetería y/o restaurante , al personal del cuerpo custodia y vigilancia, administrativos y personal de apoyo, para satisfacer sus necesidades de bebidas frías, calientes, frappès, snacks dulces y salados, jugos, sándwiches, brownies y alimentos que no estén incluidos dentro del menú de la línea de restaurantes, brindándole un espacio acogedor, de tal manera que le permita al personal evitar desplazamientos fuera de la carcel para salvaguardar su seguridad y cumplir con las actividades penitenciarias, dentro del proceso misional del instituto nacional penitenciario y carcelario INPEC.

Los servicios de restaurante Casino Semiexterno, no deben ser prestados al personal de visitantes de la población privada de la libertad.

2. Objeto del proceso y su relación con las actividades de la organización.

ARRENDAR LAS INSTALACIONES PARA EL SERVICIO DE CAFETERIA Y CASINO PARA PRESTAR EL SERVICIO DE ALIMENTACION AL PERSONAL DEL CUERPO CUSTODIA Y VIGILANCIA, AUXILIARES BACHILLERES, ADMINISTRATIVOS Y PERSONAL DE APOYO DE LA CARCEL Y PENITENCIARIA DE MEDIA SEGURIDAD DE HONDA ; es muy importante para la carcel, que dentro de sus instalaciones funcione el servicio de cafetería y restaurante para el bienestar de todos los funcionarios y personal de apoyo que realiza labores en la Carcel, lo cual le permite tener un mejor ambiente laboral y de esparcimiento en la hora de descanso para la toma de alimentos.

3. Aspectos que permiten considerar la realización de un contrato directo.

El Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario -INPEC, en atención al objeto del presente proceso de contratación, requiere realizar un contrato para ARRENDAR LAS INSTALACIONES PARA EL SERVICIO DE CAFETERIA Y CASINO PARA PRESTAR EL SERVICIO DE ALIMENTACION AL PERSONAL DEL CUERPO CUSTODIA Y VIGILANCIA, AUXILIARES BACHILLERES, ADMINISTRATIVOS Y PERSONAL DE APOYO DE LA CARCEL Y PENITENCIARIA DE MEDIA SEGURIDAD DE HONDA, de conformidad con la normatividad colombiana, la cual establece las siguientes previsiones para las entidades del sector público:

Que con relación al arrendamiento de inmuebles la Ley 1150 de 2007, en su artículo 2 preceptuó como modalidad de selección el de Contratación Directa.

Que el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, estableció: "*(…)* ***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. (…)"*Que, en aplicación de los postulados normativas, el INPEC en su Manual de contratación frente al asunto objeto de estudio mencionó: "*(…) 6.6. Contratación Directa: 6.6.1. Ámbito de Aplicación: La selección del contratista por la modalidad de contratación Directa, para el caso del INPEC, se aplicará en los siguientes casos: (…) el arrendamiento o adquisiciones de inmuebles (…)"* Que en razón a esta modalidad de selección la Resolución No. 003250 del 14 mayo de 2021, delegó la facultad a los Directores de las carceles de orden Nacional del INPEC, el de suscribir algunos contratos en lo referente al arrendamiento de equipos o bienes inmuebles ubicados dentro de las carceles en la modalidad de contratación directa tal y como lo establece el numeral 5 del artículo 5 del mentado acto administrativo que a la letra reza: "*(…) Celebrar contratos de arrendamiento para el funcionamiento de Kioscos, casinos, casetas restaurantes , cafeterías, espacios de terreno para pastoreo o labores agrícolas, locales inutilizados o subutilizados que puedan adecuarse para realizar actividades agropecuarias o industriales excepto los destinados al funcionamiento de los expendios. La contratación directa aplica solo para este tipo de contratos, en los demás casos no tiene competencia para ello (…)*".

Que, con relación al contrato de arrendamiento, el Código Civil en su artículo 1973 lo definió: "(…) *DEFINICIÓN DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado (…)"*

Que la anterior definición al ser encuadrada en el caso de las entidades estatales, el Honorable Consejo de Estado en sentencia calendada veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014), dentro del radicado No. 25000232600020010147701, indicó: ***"(…) la aplicación de las normas civiles y comerciales a los contratos de arrendamiento celebrados por entidades estatales (…)****Está dominada en primera medida por la autonomía de la voluntad de las partes, según lo dispuesto por la ley 80 de 1993, en los artículos 32 y 40 , es decir por el texto mismo del contrato, pues este que constituye ley para las partes. La determinación de las prórrogas, renovación y los aspectos propios del arrendamiento, deben evaluarse a partir del acuerdo conforme a la totalidad de las partes del negocio, sin que pueda ser posible, en principio, aplicar disposiciones que no fueran pactadas expresamente, salvo que no haya disposición concreta de determinada situación. En esta medida la aplicación de las normas civiles y mercantiles a los contratos de arrendamiento estatal, se encuentran limitadas al contrato, y adicionalmente, a la observancia de los principios de la función administrativa y a los principios rectores consagrados en la ley de contratación estatal, pues solo tienen aplicación cuando no se opongan a estos principios de obligatorio cumplimiento. (…)*

(…) Entre las disposiciones generales el estatuto contractual previo como fines de la contratación estatal la obligación de los servidores públicos de buscar el cumplimiento de los cometidos estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con la administración en la consecución de esos fines, como de los particulares, además de la obtención de las utilidades cuya protección se garantiza, la obligación de colaborar con la administración en el logro de sus fines que cumplan una función social que implica obligaciones (art. 3° L. 80/93)"

Que del precedente jurisprudencial puesto de presente, deja entrever que si bien es cierto la normatividad contractual otorgó la posibilidad de celebrar contratos de arrendamiento que nacen a la vida jurídica en razón a la autonomía de la voluntad de las partes, también lo es, que no debe perderse de vista que el propósito de esta clase de contratos en donde el Estado hace parte, es la de buscar la prestación de un servicio, el cumplimiento de sus fines esenciales y la

prevalencia del interés general sobre el particular; ya que si no existiese tal calidad, el aumento patrimonial de los que intervienen seria el fin único de este tipo de contratación.

Que en razón a lo anterior, las entidades públicas cuando son arrendadores y/o arrendatarias no se le es posible aplicar las cláusulas de renovación automática del contrato de arrendamiento que pese a lo señalado en el artículo 518 del Código de Comercio y a pesar de ser una norma de orden público inmersa en el privado, su adopción no podrá incluirse en las cláusulas del contrato de arrendamiento el cual es celebrado bajo el régimen establecido en el estatuto de contratación estatal, pues es claro, que los servidores públicos deben cumplir con los fines estatales y a los particulares en calidad de contratista el deber de colaborar en la consecución de la función social del contrato, sin dejar de lado la utilidad generada por su ejecución.

En consideración a lo anterior, el Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario- INPEC está obligado a dar cumplimiento a dicha normatividad.

4. Análisis de contrataciones anteriores para satisfacer la necesidad por parte de la entidad.

La cárcel y penitenciaria de Media Seguridad de HONDA, no ha efectuado contratos de arrendamientos con terceros.

Año	Entidad	Objeto	Plazo de Ejecución	Valor	Forma de pago
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

5. Análisis de contrataciones efectuadas por otras entidades respecto del mismo o similar objeto o servicio.

En el cuadro siguiente se relacionan las contrataciones realizadas por otras entidades en las que se ha contratado el bien o servicio, en la que se puede apreciar en especial, la forma de pago, perfiles y valor de los servicios. (SECOP II www.colombiacompra.gov.co).

Para el efecto se sugiere llenar el siguiente cuadro

Año	Entidad	Objeto	Plazo de Ejecución	Valor	pago
2022	SENA REGIONAL GUAVIARE	ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO DESTINADO PARA CAFETERÍA Y RESTAURANTE QUE FORMA PARTE DE LAS INSTALACIONES DE LA SEDE MODELO UBICADO EN LA CARRERA 19C NO. 16-48 Y SEDE CENTRO UBICADA EN LA CARREARA 24 NO. 7-10 DEL CENTRO DE DESARROLLO AGROINDUSTRIAL, TURÍSTICO Y TECNOLÓGICO DEL GUAVIARE- SENA REGIONAL GUAVIARE, CON EL FIN DE PRESTAR EL SERVICIO DE CAFETERÍA Y RESTAURANTE PARA PARA APRENDICES, FUNCIONARIOS, CONTRATISTAS Y VISITANTES EVENTUALES DEL CENTRO DE FORMACIÓN.	12 Meses	$8.800.000	Mensual
2021	POLICIA METROPOLITANA DE VILLAVICENCIO	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO, UBICADO EN EL CASINO DE OFICIALES DEL COMANDO DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA META, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE RESTAURANTE.	12 MESES	$391.034	Mensual
2020	ICBF REGIONAL CASANARE	PRESTAR EL SERVICIO DE RESTAURANTE A LOS SERVIDORES PUBLICOS QUE LABORAN EN EL ICBF DEL CENTRO ZONAL PAZ DE ARIPORO	12 MESES	$1.240.000	Mensual
2019	ARMADA NACIONAL BASE NAVAL No. 6 ARC BOGOTA	PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y RESTAURANTE A BORDO PARA LAS AERONAVES DE LA ARMADA NACIONAL	12 Meses	$3.333.333	Mensual
2018	El INSTITUTO DISTRITAL DE LAS ARTES – IDARTES,	Entregar a título de arrendamiento el local ubicado en el primer piso del inmueble de mayor extensión donde se ubica el Planetario de Bogotá, al cual se accede por la Calle 26B N° 5-93, con uso único y exclusivo para actividades de restaurante	3 AÑOS	$391.666	Mensual
2018	BATALLON A.S.P.C N0. 4 CACIQUE YARIGUIES	ARRENDAMIENTO RESTAURANTE DMME	1 AÑO	$990.000	Mensual
2017	POLICIA METROPOLITANA DE POPAYAN	ARRENDAMIENTO DEL RESTAURANTE DE OFICIALES, ARRENDAMIENTO RESTAURANTE Y CAFETERÍA DEL CASINO DE AGENTES Y PATRULLEROS DE LA BASE DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA CAUCA.	1 AÑO	$1.801.100	Mensual

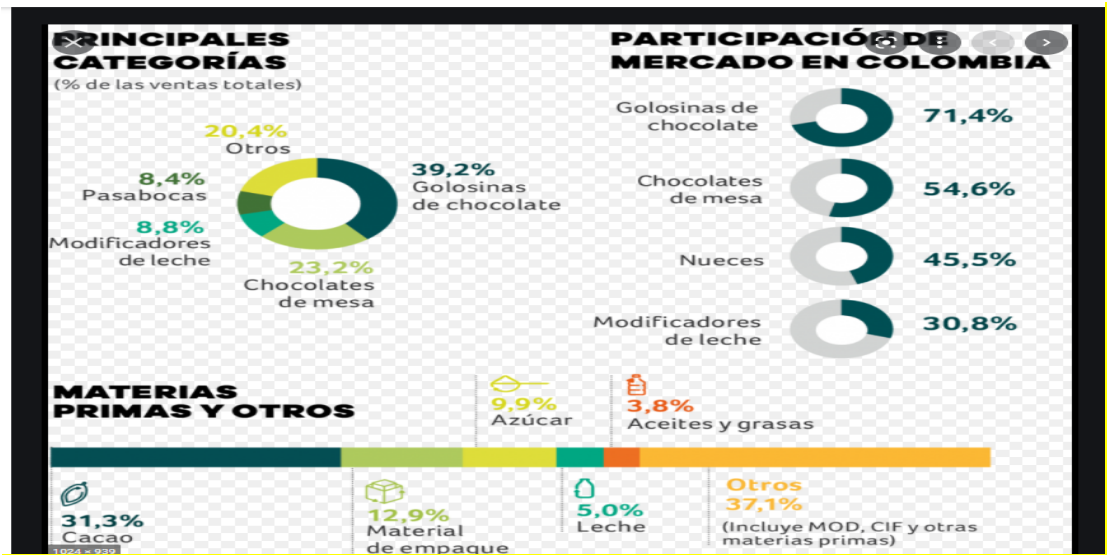
6. Análisis del riesgo frente a la contratación solicitada.

En años pasados, producto del confinamiento sanitario por la pandemia del covid-19, el consumo fuera del hogar perdió 30 por ciento de su valor en el mundo; sin embargo, durante 2022 la industria mostró signos de su recuperación, de acuerdo con la investigadora de mercados Kantar.

El negocio global de snacks y bebidas muestra signos de una lenta recuperación a medida que los consumidores comienzan a retomar patrones de comportamiento más normales, lo que trae consigo una mayor necesidad de bebidas y snacks en movimiento", dijo en un análisis.

Durante los primeros meses con brotes de casos mundiales de coronavirus, la industria de bebidas y bocadillos reportó una pérdida por 2 mil millones de dólares

en los 11 mercados que analiza Kantar.La investigadora indicó que las primeras señales de recuperación del sector se pueden ver en China donde cafés, cafeterías y tiendas tradicionales han ido bien en los últimos meses. Las ventas de helado tuvieron un repunte de 20 por ciento; café, 24 por ciento; y refrescos hasta 18 por ciento.



"Estos primeros signos de un regreso a la normalidad representan un cambio importante con respecto al pico de la pandemia. Los bloqueos obligatorios en Europa durante 2020 y la primera parte de 2021 se tradujeron en enormes caídas de penetración en España, Francia y el Reino Unido; por ejemplo, con solo un tercio de los compradores que permanecieron fuera de casa en algunos puntos", agregó.Expuso que a escala mundial los bares, cafeterías y restaurantes perdieron cinco puntos porcentuales de participación entre el primer trimestre de 2020 y el primer trimestre de 2021, lo que creó una oportunidad para el comercio moderno y obtuvo una participación adicional de seis puntos de valor a nivel mundial en el primer trimestre de 2021 en comparación con el primer trimestre de 2019. Tomado de: *https://www.america-retail.com/mexico/cafes-cafeterias-y-tienditas-muestran-signos-de-recuperacion/*.

El Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC, identifica los siguientes riesgos asociados al Proceso de Contratación:

N	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCION (QUE PUEDE PASAR Y SI ES POSIBLE, COMO PUEDE PASAR	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	CAL	PRI
1	General	Interna	Planeación	Técnica	Cuando por motivos que impidan la selección objetiva del contratista CPMS HONDA no pueda celebrar el contrato.	Cuando la imposibilidad de encontrar un oferente interesado en la prestación del servicio de Cafetería requeridos por la entidad; la entidad no será responsable de ninguna manera, ni responderá de forma alguna por los gastos en que hayan incurrido los contratistas.	1	1	2	d
2	General	interna	Planeación	Técnica	Cuando se presente el ingreso de alimentos preparados y productos de cafetería para la venta y consumo al interior dela carcel para el personal de C.C.V, Administrativos y personal de apoyo.	La dirección del Complejo EPMSC HONDA velará para que este tipo de situaciones no alteren el normal funcionamiento de la actividad de Casinos y Cafetería, salvo los alimentos que traen los funcionarios para su consumo.	4	4	5	e
3	General	Externa	Ejecución	Jurídica	Cuando el contrato deba ser suspendido por causas ajenas a la voluntad del EPMSC HONDA, se 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 fecha de reanudación del mismo.	EPMSC HONDA no asumirá la responsabilidad de los perjuicios que se puedan causar al contratista por la suspensión del contrato si median causas justas para ello.	1	3	4	e
4	General	Externa	Ejecución	Jurídica	Posible riesgo sobre el hecho de sobrevenir inhabilidades o incompatibilidades del contratista	Sera responsabilidad del contratista no incurrir en ningún tipo de inhabilidad o incompatibilidad que le impida cumplir con las condiciones objeto del contrato.	1	1	2	a
5	General	Externa	Ejecución	Operacionales	Cuando el contratista incumpla las obligaciones suscritas en el contrato	Sera 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.	1	4	5	d
6	General	Externa	Ejecución	Operaciones	Cuando elaborada la pre liquidación del contrato por parte del EPMSC HONDA, el contratista no se encuentre conforme con tal y no se puede llegar a un acuerdo mutuo para liquidar el contrato	Sera responsabilidad del EPMSCHONDA 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 y a la cancelación de las sumas que resulten de ella.	1	2	3	d
7	General	Externa	Ejecución	Operaciones	Cuando el contratista de acuerdo a su nivel de operación ocasione daños a terceros.	Será responsabilidad única y exclusiva de contratista responder ante terceros por el daño que llegare a producir a terceras personas, con ocasión al desarrollo de su objeto contractual, para lo cual deberá constituir la póliza de responsabilidad Civil Extracontractual.	1	5	5	a

Uno de los mayores riesgos en el desarrollo del proceso de arrendamiento de las instalaciones objeto de estudio, está relacionado con el pago de los servicios públicos, por ser de tipo industrial, por lo tanto, el contratista debe realizar un análisis de su punto de equilibrio para no incurrir en posibles incumplimientos por el pago de estos servicios de acuerdo a los consumos realizados, ya que por ser del orden Industrial son más costosos que los comerciales o zonas residenciales.

2 GARANTÍAS

De acuerdo 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 directa.

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES	Cumplimiento Cuando superen el 10% de la menor cuantía de la Entidad.	- Por el 10% del valor del contrato. - Vigente por el plazo del contrato y el término pactado para su liquidación.

ORIGINAL FIRMADO
Dragoneante. JUAN DAVID BELTRAN
Talento Humano EPMSC HONDA