

E.P.

Fecha de elaboración: abril 2022

De la DEPENDENCIA: BIENESTAR UNIVERSITARIO.

Para: RECTORÍA – ORDENADOR DEL GASTO

### **1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN**

#### Descripción de la necesidad

La Institución Universitaria Antonio José Camacho, es una entidad de carácter oficial, adscrita a la Alcaldía de Santiago de Cali, avalada por el Ministerio de Educación Nacional, comprometida con la formación integral de excelencia en diferentes aspectos de la educación superior.

La UNIAJC en cumplimiento de sus metas y objetivos trazados debe materializar sus proyectos, a través de la celebración de contratos que se requieran para la satisfacción de sus propias necesidades y las de la comunidad.

A la fecha la Institución Universitaria Antonio José Camacho no cuenta con un contrato de cafetería suscrito y por ende el espacio destinado para tal fin no se encuentra en funcionamiento, lo que conlleva a la necesidad de entregar a título de arrendamiento el mismo, para que sea administrado por una persona idónea y con experiencia.

Ahora bien, conforme a la resolución 2157 de 2021, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, se estima que a partir del año 2022 deberá haber presencialidad total en el sistema educativo de todo el país, así lo establece parágrafo 3 del artículo 1° el en cual se establece:

*"Dadas las actuales condiciones sanitarias y la evolución de la pandemia, el servicio educativo, incluyendo los servicios de alimentación escolar, transporte y actividades curriculares complementarias, continuará desarrollándose de manera presencial. Lo anterior también aplica para la educación para el trabajo y el desarrollo humano y la educación superior en los programas académicos cuyos registros así lo exijan. Para el desarrollo de estas actividades no se exigirán límites de aforo"*

Por tanto, al encontrarnos ante el retorno a la presencialidad ordenado por el Gobierno Nacional y ante la prespecialidad de la comunidad educativa, se hace imprescindible habilitar el espacio físico destinado a la cafetería, con fundamentado en la misión que tiene la entidad de orientar el ofrecimiento y fortalecimiento de servicios que minimicen algunas de las contingencias económicas y sociales de los alumnos que contribuyan a elevar su calidad de vida y la culminación exitosa de su proceso formativo, siendo una de sus acciones prioritarias el servicio de cafetería, comedores y restaurantes, sitio donde el personal tiene proyectado encontrar alimentos empaquetados y demás, para

satisfacer sus necesidades.

En concordancia con lo anterior, también se tiene que la UNIAJC no cuenta con personal de planta que preste el servicio de cafetería, el cual es indispensable para la obtención de los objetivos propuestos y el cumplimiento de la misión institucional, como se expresó en los párrafos precedentes; razón por la cual se hace necesario llevar a cabo la presente contratación.

**1. OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES TECNICAS Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR:**

**1.1 OBJETO: ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO UN (1) LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CAFETERÍA EN LA INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO.**

**1.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS O CONDICIONES DEL SERVICIO:**

1. Un (1) local ubicado al interior de la sede norte de la Institución Universitaria Antonio José Camacho- Sede Administrativa en la Avenida 6N N° 28N-102 Barrio San Vicente de Cali, descrito como queda a continuación: Espacio de (280.00) Metros cuadrados, que se encuentra al fondo de la entrada principal de la Institución.

PARAGRAFO: El ARRENDATARIO se abstendrá de guardar o permitir que dentro del inmueble se guarden elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañosos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios; igualmente se obliga a no darle ningún uso contrario a la Ley y las buenas costumbres

**Características del Servicio:**

Quien resulte favorecido con el contrato de arrendamiento deberá prestar en el local arrendado los servicios de Restaurante y Cafetería, garantizando la oferta de los productos básicos en precio y en calidad establecidos por la Universidad y aceptados por él.

La prestación de los servicios por parte del Contratista debe estar encaminada a satisfacer las necesidades de la comunidad universitaria y garantizar la inocuidad de los alimentos que venda, prestando un servicio óptimo con calidad, eficiencia y agilidad, cumpliendo con la normatividad vigente que regula el sector de preparación, elaboración y procesamiento de alimentos y todas las normas proyectadas en la Institución para manejo de alimentos, residuos, bioseguridad y demás relacionadas, entre otras.

El proponente deberá acatar los precios regulados al interior del campus Universitario (bebidas gaseosas, bebidas achocolatadas, bebidas lácteas, bebidas a base de café, productos básicos de panadería, frutas, almuerzo).

La calidad de los productos, deberá estar acorde a las exigencias y necesidades de la comunidad Universitaria.

**ESTUDIOS PREVIOS DE NECESIDAD,  
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD  
PROCESO DE SELECCIÓN**

El Arrendatario debe contar con el personal idóneo y suficiente para la prestación del servicio, en cantidad e idoneidad. Cuando la Universidad requiera la prestación de estos servicios para sus dependencias deberán realizar el trámite administrativo correspondiente para ordenar servicios, los cuales serán liquidados mensualmente de acuerdo con los precios que rigen para ese período.

El Arrendatario debe contribuir con la Universidad para que la comunidad estudiantil utilice debidamente el servicio y el espacio, promoviendo la prohibición de los juegos de azar en las cafeterías y haciendo visible la prohibición a fumadores.

Los servicios deberán prestarse en horas hábiles de la administración y academia durante el período laboral, de lunes a viernes de las 7:00 a las 21:00 horas y sábados de las 7:00 a las 15:00 horas; sin embargo, la Universidad podrá autorizar el acceso a las instalaciones a partir de las 6:00 a.m. con el fin de iniciar labores internas de la cafetería (aseo, preparación alimentos); y el cierre a las 22:30 horas, hora en la que los operarios de los puntos deberán abandonar el lugar, con el fin de realizar el cierre y aseguramiento del área, con los dispositivos de seguridad establecidos por la Universidad.

El proponente a quien se le adjudique el contrato, tendrá el manejo propio de su negocio y será quien determine el personal suficiente e idóneo para prestar un servicio de calidad, personal que no tiene vinculación laboral alguna con la UNIAJC, por lo tanto, el pago de salarios y demás prestaciones sociales que se deriven de la prestación del servicio, estarán a cargo del arrendatario, así como todo costo asociado a la prestación de su servicio. No obstante, la UNIAJC tiene la facultad a través de la supervisión, para solicitar el ajuste o mejora de las condiciones del servicio y de exigir del al contratista cumplimiento de reglamentos propios de la institución.

El contratista deberá suplir inmediatamente cualquier ausencia de personal.

El contratista deberá presentar un inventario de los equipos que vaya a utilizar e informar con anticipación su retiro.

Será también su responsabilidad el mantenimiento y reparación de sus equipos. Además, deberá dotar totalmente el local para la óptima prestación del servicio y proteger la imagen corporativa de la UNIAJC. No se permitirá la subcontratación del servicio. La celebración del contrato no implica un contrato de exclusividad para el contratista.

**Reparaciones:**

Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados en su totalidad por el Arrendatario. En todo caso, el Arrendatario se obliga a restituir el Inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del Arrendatario.

**Coarrendatario:**

El proponente deberá aportar carta de intención de un (1) coarrendatario quien deberá demostrar y aportar con la propuesta certificado de tradición actualizado ser propietario de un (1) bien inmueble en la ciudad de Cali sin gravámenes ni limitaciones a la propiedad.

**1.3 TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:** Arrendamiento de bien inmueble.

## **2. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

El plazo del presente contrato será de doce (12) meses, y se contará a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución conforme al artículo 41 de la Ley 80 de 1993 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y suscripción del acta de inicio.

El contrato, dada la naturaleza de establecimiento público del orden municipal propia de la institución arrendataria, no es susceptible de ser renovado de manera automática, por lo que efectivamente finalizara en la fecha indicada en esta cláusula, esto de conformidad con lo expuesto por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Honorable Consejo de Estado, con ponencia del Magistrado Hernán Andrade Rincón, en el expediente número 25000-23-26-000 -2001-0147701, radicado 29851 y con sentencia del 29 de octubre de 2014.

## **3. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, JUSTIFICACIÓN DE ESTE Y CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL**

El canon total de arrendamiento mensual del local ubicado al interior de la sede norte de la Institución Universitaria Antonio José Camacho- Sede Administrativa en la Avenida 6N N° 28N-102 Barrio San Vicente de Cali será igual a la propuesta de mayor valor que resulte ofertada entre UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.200.000) y UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.400.000) que el Arrendatario pagará al Arrendador o a su orden.

Para estimar el valor se tuvo en cuenta las condiciones de los locales, el valor histórico, el número de estudiantes y el IPC.

El canon total de arrendamiento mensual del local será igual a la propuesta de mayor valor que resulte ofertada entre UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.200.000) y UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.400.000) que el Arrendatario pagará al Arrendador anticipadamente o a su orden, en las cuentas bancarias destinadas para tal fin, no obstante, el arrendatario está en la obligación de remitir al supervisor del contrato copia del recibo de pago en las oficinas ubicadas en la Avenida 6Norte No. 28 N-102 de Cali, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes.

Durante los periodos intersemestrales correspondientes a los meses de enero, junio, julio y diciembre y solo en esos cuatro (4) meses, el canon de arrendamiento se reducirá al 50% del canon ordinario.

En el evento que el contrato inicie en un día posterior al primer día del mes, el pago de dicha mensualidad será proporcional

**4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN**

De conformidad con las restricciones de la Ley 996 de 2005, la Ley 1474 de 2011 y los principios de la contratación estatal, la modalidad de selección será similar a la de Mínima Cuantía, cuyo procedimiento se encuentra reglamentado en el Decreto Único Reglamentario 1082 del 2015, artículos 2.2.1.2.1.5.1 al 2.2.1.2.1.5.4.

La oferta más favorable para LA INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO, será aquella con el mayor precio ofertado en el rango indicado, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la invitación pública.

**5. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA PROPUESTA MÁS FAVORABLE PARA LA ENTIDAD**

La INSTITUCION UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO, previo los estudios correspondientes y el análisis comparativo de las propuestas, adjudicará al proponente cuya propuesta se ajuste a la invitación pública

**6. SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO**

La Institución Universitaria Antonio José Camacho, ha considerado que entre los riesgos que se pueden presentar en este proceso contractual, están los siguientes:

**Incumplimiento del pago del canon de arrendamiento.**

**7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS**

Conforme con el análisis anterior, el proponente deberá contar con un coarrendatario que demuestre tener propiedad sobre un inmueble, ubicado en la ciudad de Cali, libre de gravámenes y limitaciones a la propiedad, quien deberá suscribir el contrato en calidad de coarrendatario.

**8. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.**

El contratista deberá cumplir el contrato de conformidad con especificaciones técnicas y propuesta presentada para el proceso, los requerimientos que en virtud del contrato le haga el supervisor y/o interventor del contrato ejecutando las actividades que se encaminen al cabal cumplimiento y ejecución de sus obligaciones contractuales, descritas así:

**Obligaciones Generales Del Contratista:**

- Cumplir con el objeto del contrato en la forma y dentro del plazo establecido, de conformidad con las especificaciones técnicas señaladas en los estudios previos.
- Cumplir con el objeto del contrato requerido en el sitio acordado con el supervisor y/o interventor del contrato, según las especificaciones técnicas indicadas en los estudios previos.

- Mantener al día con las obligaciones ante el Sistema de Seguridad Social en Salud, Pensión y Riesgos laborales
- Contar con la infraestructura necesaria para el cumplimiento del contrato.
- Acatar las recomendaciones del supervisor y/o interventor, como enlace directo entre la UNIAJC y el Contratista.
- Garantizar la prestación de la actividad y/o servicio, en las condiciones previamente estipuladas entre el contratista y el supervisor y/o interventor.
- Informar por escrito al Interventor y/o Supervisor, las quejas, dudas, reclamos y demás inquietudes que puedan surgir en el desarrollo del objeto contractual.
- Atender los requerimientos que sean formulados por el Interventor y/o Supervisor, para efectos de ejecutar en debida forma el contrato.
- Toda comunicación entre la UNIAJC y el contratista deberá constar por escrito con copia al Interventor y/o Supervisor del contrato.
- El (la) CONTRATISTA se compromete a cumplir con las normas y procedimientos sobre Salud Ocupacional y Medio Ambiente. Si en el desarrollo del objeto contractual se realizan actividades de campo y/o visitas a obras, el (la) CONTRATISTA, a sus expensas, deberá dotarse y acudir a estos lugares con los implementos de seguridad industrial mínimos requeridos, tales como Casco, Botas, Gafas protectoras, etc.
- El (la) CONTRATISTA será responsable ante las autoridades competentes por los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del presente contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros. Igualmente será responsable en los términos del artículo 52 de la ley 80 de 1993 y demás normas reglamentarias y concordantes.

#### **Obligaciones especiales del contratista**

- 1) Cumplir con todas y cada una de las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo, cuyo cumplimiento podrá ser verificado por el supervisor del contrato y por las entidades municipales competentes, las cuales son de estricto cumplimiento y cuya omisión es causal de terminación de contrato.
- 2) Atender con prontitud los requerimientos sobre la calidad del servicio que se le realicen.
- 3) Publicar en una cartelera visible en el local, los alimentos que ofrece con el respectivo precio.
- 4) Entregar para revisión y aprobación al supervisor del contrato el menú y el listado de los alimentos que ofrecerá.
- 5) Entregar al supervisor del contrato, el listado de las personas que desarrollarán actividades en la cafetería, previo al inicio del contrato con sus respectivos certificados de manipulación de alimentos vigentes, emitidos por la autoridad competente para la ciudad de Cali y los exámenes médicos con concepto favorable para cada uno de los colaboradores con fecha de emisión no superior a un año; así mismo, se compromete que cuando efectúe cambios o nuevos ingresos de personal, realizará el reporte respectivo, cumpliendo lo indicado anteriormente.

- 6) Cumplir con las normas internas de la Institución que se encuentren plasmadas en reglamentos, manuales, resoluciones o circulares dirigidos a reglamentar, conforme lo dispone la ley para las instituciones educativas, el funcionamiento de los servicios de cafetería,
- 7) Abrir los locales comerciales en los horarios de atención a la comunidad universitaria.
- 8) Cumplir con el objeto del contrato en la forma y plazo previstos.
- 9) Pagar el canon de arrendamiento estipulado en el contrato en la forma y plazo previstos.
- 10) Pagar oportunamente el servicio público de gas domiciliario.
- 11) Cumplir estrictamente el horario de funcionamiento, atendiendo las necesidades del servicio a prestar en el espacio físico arrendado y las directrices del supervisor y solicitar autorización del mismo, para los casos en que sea necesaria la modificación de horarios en alguna jornada especial.
- 12) Realizar el trámite correspondiente para el permiso de ingreso a sus proveedores y/o otros medios de transporte al campus y/o instalaciones de la Institución, acorde a los requisitos y procedimientos establecidos, notificando e informando al supervisor del contrato o quien éste haya delegado en su ausencia.
- 13) Observar y respetar la normatividad interna de la Institución, en especial lo que se refiere a las disposiciones y directrices emitidas, en el marco de su competencia, por las direcciones y oficinas de Bienestar Universitario, Servicios Generales, Seguridad y Salud Ocupacional y demás dependencias que hayan emitido directrices al respecto del manejo de espacios físicos de la institución y en particular de aquellos en que ofrezcan alimentos.
- 14) Informar de inmediato al supervisor sobre cualquier imprevisto o impedimento que perturbe la ejecución normal del contrato.
- 15) Permitir sin oposición, las visitas e inspecciones al local por parte de los representantes y funcionarios de la arrendadora, así como de las autoridades de cualquier nivel que lo requieran, aun si la visita se da sin previo aviso.
- 16) Mantener al día el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de Salud, riesgos profesionales, pensiones y cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello legalmente haya lugar, so pena, que el arrendador impida legítimamente la entrada del personal cuyas afiliaciones no estén al día.
- 17) Restituir el bien arrendado y el mobiliario en la fecha de terminación del contrato, en las mismas condiciones en que le fueron entregadas por la Institución, salvo el deterioro proveniente del uso legítimo.
- 18) Mantener actualizados los datos de residencia y telefónicos para efectos que se facilite la comunicación entre las partes.
- 19) Es responsabilidad del contratista dotar con los equipos de necesarios para la preparación y conservación de los productos y materas primas, garantizando la inocuidad, correcta conservación.
- 20) El contratista debe contar con un plan de limpieza y desinfección, donde se identifique la periodicidad, los agentes químicos a usar y el procedimiento.
- 21) Se debe tener una oferta alimentaria a la comunidad universitaria atendiendo los lineamientos establecidos en la Ley 1355 de 2009, o Ley contra la obesidad, promoviendo el consumo de alimentos saludables y procurando la sustitución de bebidas azucaradas por jugos naturales.

**9. APLICABILIDAD DE ACUERDOS COMERCIALES EN EL PRESENTE  
PROCESO DE CONTRATACION**

De conformidad con la definición contenida en el artículo 2.2.1.1.1.3.1. del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, los Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos.

La siguiente tabla presenta los Acuerdos Comerciales vigentes y las leyes con las cuales se incorporaron en la normativa colombiana.

Estado	Ley
Canadá	Ley 1363 de 2009
Chile	Ley 1189 de 2008
Estados Unidos	Ley 1143 de 2007
El Salvador	Ley 1241 de 2008
Guatemala	
Honduras	
Estados AELC	Ley 1372 de 2010
México	Ley 172 de 1994
Unión Europea	Ley 1669 de 2013
Decisión 439 de 1998 Secretaría CAN	

Acuerdo Comercial	Entidad Estatal Incluida	Presupuesto del Proceso de Contratación superior al valor del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
Canadá	No	-	-	No
Chile	Si	No	-	No
Estados Unidos	No	-	-	No
El Salvador	No	-	-	No
Guatemala	No	-	-	No
Honduras	No	-	-	No
Estados AELC	No	-	-	No
México	No	-	-	No
Unión Europea	No	-	-	No
Decisión 439 de 1998 Secretaría CAN	Si	Si	.	Si

Así las cosas, teniendo en cuenta los acuerdos económicos y tratados de libre comercio vigentes para Colombia, el presente proceso de selección se encuentra cobijado por la Decisión 439 de 1998 Secretaría CAN, por lo tanto, la UNIAJC dará tratamiento nacional a los bienes y servicios ofrecidos por proponentes de la Comunidad Andina de Naciones, en los términos establecidos en dicho tratado internacional.

<b>Supervisor y/o Interventor</b>	La supervisión estará a cargo de <b>Yolanda Ochoa Grajales</b> Directora de Bienestar Universitario, y/o quien haga sus veces.
-----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**ESTUDIOS PREVIOS DE NECESIDAD,  
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD  
PROCESO DE SELECCIÓN**

<p><b>Forma de Pago</b></p>	<p>El canon total de arrendamiento mensual por el local será igual a la propuesta de mayor valor que resulte ofertada según lo establecido en el punto 3 “VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, JUSTIFICACIÓN DE ESTE Y CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL”, la cual el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, en las cuentas bancarias destinadas para tal fin, no obstante, el arrendatario está en la obligación de remitir al supervisor del contrato copia del recibo de pago en las oficinas ubicadas en la Avenida 6Norte No. 28 N-102 de Cali, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes.</p> <p>Durante los periodos intersemestrales correspondientes a los meses de enero, junio, julio y diciembre y solo en esos cuatro (4) meses, el canon de arrendamiento se reducirá al 50% del canon ordinario.</p> <p>En el evento que el contrato inicie en un día posterior al primer día del mes, el pago de la primera mensualidad será proporcional y las demás serán mensuales.</p>	
<p><b>Responsables</b></p>		
<p><b>Ronald Luis Casas Herrera</b> Contratista</p>	<p><b>Yolanda Ochoa Grajales</b> Directora de Bienestar Universitario</p>	<p><b>Daniel Alexander Narvaez Potes</b> Jefe Oficina Asesora de Jurídica</p>