CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 001056 DE 2026

ARRENDATARIO: NICOLAS ZAMORA CARDONA
NIT. 1.064.556.064

OBJETO: DAR EN ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO (SIN DOTACION) UBICADO EN LA PARTE INTERNA DE LA CÁRCEL Y PENITENCIARÍA DE MEDIA SEGURIDAD DE BARRANQUILLA, INCLUYENDO EL PABELLÓN DE JUSTICIA Y PAZ, PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERÍA A LOS FUNCIONARIOS ADMINISTRATIVOS, CUERPO DE CUSTODIA Y VIGILANCIA, AUXILIARES DE CUSTODIA Y VISITANTES AUTORIZADOS.

VALOR: TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M.CTE ($3.200.000) M/CTE.
==========

DAVID ENRIQUE FALS GUERRA, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 11295495229, quien obra en su calidad de Director de la Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Barranquilla — Justicia y Paz, debidamente facultado por el literal c, numeral 3, del artículo 11 de la Ley 80 de 1993 y la Resolución 006209 del 08 de agosto de 2022; para actuar en nombre y Representación de la Cárcel media Seguridad de Barranquilla incluye Pabellón de Justicia Y Paz, identificado tributariamente con el número Nit. 890.102.201-1, que para los efectos del presente contrato se denominará Cárcel de Media Seguridad de Barranquilla Incluye Pabellón de Justicia y Paz, por una parte, *y* por la otra, el señor **NICOLAS ZAMORA CARDONA,** identificado con la Cédula de Ciudadanía Número **1.064.556.064** acorde con certificado de matrícula de la Cámara de Comercio, inscrito en el régimen simplificado; actividad económica: 5611 expendio de comidas a la mesa, quien para los efectos del presente se denominará **EL ARRENDATARIO,** hemos acordado celebrar el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Dando cumplimiento a los lineamientos establecidos para las entidades del Sector Público el Programa de Bienestar Laboral e Incentivos busca brindar herramientas para el mejoramiento de la calidad de vida de los servidores penitenciarios y sus familias, a través del diseño e implementación de actividades encaminadas a mejorar el nivel de satisfacción, eficacia, efectividad y elevar el sentido de pertenencia del servidor penitenciario con la Institución.

2. Que el responsable de Gestión Corporativa y en atención a las obligaciones y facultades señaladas, ha realizado estudios y seguimiento al bienestar de los funcionarios que laboran en el Establecimiento, evidenciando la necesidad de mantener un espacio debidamente atendido para servicio de casino - restaurante dentro de las instalaciones administrativas.

3. Que en el establecimiento existe, un lugar considerado apto para el consumo de alimentos preparados (desayuno, almuerzo, cena), de fácil acceso para los funcionarios que hacen uso de él, así mismo, genera mayor seguridad y menos desplazamiento fuera, logrando el incremento y optimización de las actividades

laborales, además de constituirse en un espacio de integración que contribuye a mantener buenas relaciones interpersonales y mejoramiento del clima laboral.

4. Que, por lo anterior, para la CPMSBA-JP no es pertinente asumir en forma directa la prestación del servicio de casino - restaurante, expendio de productos de consumo y por eso considera preciso arrendar esta área a un tercero interesado en asumir dicha actividad. Además, se evidencia la necesidad de celebrar nuevo contrato de arrendamiento para que en este espacio se continúe prestando el servicio de casino en donde se satisfagan las necesidades de los funcionarios de esta sede.

5. Que mediante solicitud de invitación publica a COTIZAR en la página del secop II https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10779868&isFromPublicArea=True&isModal=False. fue publicada la invitación No. 01 para solicitar información a los proveedores interesados en ofertar para el arrendamiento del espacio físico cafetería y restaurante.

6. Que dentro de la invitación **no** se programó visita para que los interesados conocieran las instalaciones.

7. Que terminada la hora indicada para el cierre del proceso **en** el secop II, se recibió solo una oferta, así:

NICOLAS ZAMORA CARDONA	26/08/2026 - 10:58 PM	400.000 canon de arrendamiento mensuales – 400 servicios públicos

8. Que revisados los documentos aportados por NICOLAS ZAMORA CARDONA, estos cumplen con lo estipulado en la Invitación publica de cotización por lo tanto son evaluados favorablemente

9. Que el contrato de arrendamiento a realizar, no requiere de CDP, - la CPMSBA JP recibirá por parte del ARRENDATARIO un canon a su favor y se consignará en la cuenta corriente 302-004650 del Banco Popular, gastos generales INPEC Regional Norte Gastos Generales NIT. 802.008.282-6, según lo indicado para el pago de servicios públicos .

10. Que en el análisis del mercado, las condiciones comparativas para evaluar las cotizaciones y/o ofertas que satisfacen las necesidades de la CPMSBA JP, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema compra y contratación pública, requeridos en el Decreto 1082 de 2015 señaladas anteriormente.

11. Que el contrato se regirá por las disposiciones de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015, las disposiciones civiles y comerciales que le sean aplicables.

12. Que procede la celebración del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO (SIN DOTACION) UBICADO EN LA PARTE INTERNA DE LA CÁRCEL Y PENITENCIARÍA DE MEDIA SEGURIDAD DE BARRANQUILLA, INCLUYENDO EL PABELLÓN DE JUSTICIA Y PAZ, PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERÍA A LOS FUNCIONARIOS ADMINISTRATIVOS, CUERPO DE CUSTODIA Y VIGILANCIA, AUXILIARES DE CUSTODIA Y VISITANTES AUTORIZADOS.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, se celebra el presente contrato, conforme a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- DAR EN ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO (SIN DOTACION) UBICADO EN LA PARTE

INTERNA DE LA CÁRCEL Y PENITENCIARÍA DE MEDIA SEGURIDAD DE BARRANQUILLA, INCLUYENDO EL PABELLÓN DE JUSTICIA Y PAZ, PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERÍA A LOS FUNCIONARIOS ADMINISTRATIVOS, CUERPO DE CUSTODIA Y VIGILANCIA, AUXILIARES DE CUSTODIA Y VISITANTES AUTORIZADOS.. ”

SEGUNDA. - ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El espacio a arrendar por parte del CPMSBA-JP, será el CASINO y CAFETERIA, ubicado en el primer piso, para el desarrollo exclusivo de venta y consumo de alimentos preparados.

Tendrá acceso a baños y áreas comunes en donde se podrán ofrecer los diferentes productos del casino.

El arrendatario del espacio deberá asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio, previa autorización del supervisor y manejar en debida forma el lugar arrendado, respondiendo por el aseo, conservación, mantenimiento y óptima presentación del espacio arrendado.

El costo de los servicios públicos de energía, agua y alcantarillado, serán asumidos por el Instituto, debiendo el arrendatario hacer uso racional de los mismos, el servicio de Gas natural correrá por cuenta del ARRENDATARIO.

El horario de atención se fijará de lunes a domingo de 6:00 am a 5:00 pm.

EL ARRENDATARIO deberá especificar los gramajes para los desayunos y cenas a ofertar, relacionando los productos suministrados con sus respectivas cantidades (huevos, caldos, arepas, panes, bebidas frías o calientes, entre otros).

EL ARRENDATARIO deberá garantizar la prestación del servicio al personal de auxiliares de la Escuela penitenciaria que cuentan con la partida de alimentación en la Cárcel Media Seguridad de Barranquilla, consistente en desayuno, almuerzo y comida, sin desmejorar la alimentación, es decir debe tener el mismo contenido y posibilidades alimentarias.

NOTA 1: la cancelación del valor de la alimentación, se efectuará mediante factura expedida por el ARRENDATARIO, al encargado de los auxiliares previa verificación de las planillas diarias de consumo supervisadas por el funcionario designado.

NOTA 2: tener en cuenta que el valor del servicio de alimentación diaria para los AUXILIARES que prestan el SERVICIO MILITAR incluye, desayuno, almuerzo, comida, para los auxiliares que prestan el servicio militar es de $21.400 diarios, se encuentra estipulado en la resolución número 1170 del 17 de marzo de 2025, la cancelación del valor de la alimentación, se efectuará mediante factura expedida por el ARRENDATARIO, previa verificación de las planillas diarias de consumo supervisadas por el personal designado para tal fin, por la CPMSBA-JP

NOTA 3: Se hace claridad que el valor aquí contemplado podrá variar según los auxiliares que vayan llegando, para prestar el SERVICIO MILITAR que se ajustará exclusivamente de conformidad a resolución expedida por el Ministerio de Defensa Nacional, motivo por el cual el ajuste de dicho valor está sometido a la expedición de la resolución en comento para la vigencia 2026.

El arrendatario no puede subcontratar el espacio y deberá cumplir con los controles y protocolos tanto de seguridad como de acceso al establecimiento, así mismo con el aseo y requisitos de manipulación de alimentos, así mismo aplicar el manual de conservación, manipulación y control de fechas de vencimiento.

Los productos que oferte el arrendatario, deberán ser expuestos en el mobiliario y estantería que serán suministrados por el mismo, los cuales deberán contar con excelente presentación, buena ventilación e iluminación. Así mismo las mesas y sillas deberán encontrarse en perfecto estado, así como el aseo y desinfección de los mismos.

TERCERA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: se obliga con la CPMSBA-JP, en cumplimiento de este contrato a:

1. Pagar el canon de arrendamiento dentro del plazo pactado.
2. Permitir que los funcionarios y visitantes utilicen el espacio para el consumo de alimentos propios y los que adquieran en el casino
3. Asumir por cuenta y riesgo las adecuaciones u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas.
4. Cumplir a cabalidad con lo establecido en el objeto y alcance descritos en el presente documento en los términos y condiciones pactados y lo establecidos en su propuesta, observando en todo momento el régimen de contratación pública y por ningún motivo suspenderá o abandonará el cumplimiento del mismo, sin perjuicio de la debida justificación aceptada por el CPMSBA-JP.
5. Cumplir las órdenes e instrucciones que le imparta la entidad en materia del contrato suscrito y atender sus requerimientos.
6. Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado.
7. Garantizar que tanto el ARRENDATARIO como todas las personas que subcontrate cumplan con los controles y protocolos de seguridad tanto al ingreso como al retiro del edificio.
8. Garantizar que la calidad de los productos alimenticios suministrados, cuenten con las especificaciones y condiciones de tratamiento, conservación y manipulación esto incluye el proceso de control de fechas de vencimiento.
9. Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permita la conservación de sus materiales y equipos, sin que EL ARRENDADOR se haga en ningún momento responsable por las perdidas o hurtos que se les puedan presentar.
10. Permitir que tanto EL ARRENDATARIO, como las personas que subcontrate se les realice estudio de seguridad antes del inicio de las labores en las instalaciones del ARRENDADOR.
11. El personal que atienda al público debe contar con el certificado de manipulación de alimentos de los mismos.
12. Obrar con lealtad y buena fe, evitando dilación y trabas del proceso.
13. Satisfacer las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales.
14. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas en la legislación civil como comercial.

CUARTA.- OBLIGACIONES DEL INPEC: La CPMSBA-JP se obliga para con el ARRENDATARIO a:

La CPMSBA-JP se obliga para con el Contratista a:

1. Entregar en buen estado al ARRENDADOR el espacio del CASINO – RESTAURANTE, el Área que cuenta con bodega, baños.

2. Los servicios públicos entiéndase servicio de acueducto, alcantarillado, energía y aseo serán asumidos en su totalidad por el ARRENDADOR.

3. Las inherentes a los contratos de arrendamiento previstas en la legislación civil y comercial.

QUINTA.- LUGAR DE EJECUCIÓN: La ejecución del contrato se llevará a cabo en la CPMSBA-JP, VIA 40 54-332, el espacio de CAFETERIA y RESTAURANTE están ubicados en el primer piso del área administrativa.

SEXTA.- VIGENCIA DEL CONTRATO: La vigencia del contrato será de 4 meses, contados a partir de la suscripción del Contrato y del Acta de Inicio hasta el 31 diciembre 2.026, EL CUAL PODRA SER PRORROGADO, siempre que medie acuerdo entre las partes.

SÉPTIMA.- VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO: SÉPTIMA.- El valor estimado del contrato de arrendamiento corresponde al período comprendido entre la fecha de suscripción del contrato y el 31 de diciembre de 2026, con un canon de arrendamiento mensual de CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($400.000), IVA del diecinueve por ciento (19%) incluido.

En cuanto a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía eléctrica y aseo, estos estarán a cargo del arrendatario. Teniendo en cuenta que el área objeto de arrendamiento actualmente no cuenta con medidores independientes para determinar de manera exacta los consumos correspondientes, se establecerá transitoriamente un valor promedio mensual por concepto de dichos servicios, hasta tanto las respectivas empresas prestadoras realicen la instalación de los medidores y sea posible determinar el consumo real del área arrendada. El servicio de gas, en caso de requerirse, será asumido directamente por el arrendatario.

OCTAVA. - OCTAVA. - FORMA DE PAGO: El valor mensual del canon de arrendamiento será pagado por el ARRENDATARIO, dentro de los 10 diez primeros días de cada mes de conformidad con las normas legales vigentes de la siguiente forma:

ITEM	CONCEPTO	VALOR	CTA BANCARIA	NIT
1	CANON DE ARRIENDO INCLUIDO IVA 19%	$ 400.000	Corriente 110-.227-00035-3 del Banco Popular	890.102.201 -1
2	ACUEDUCTO-AAA	$ 200.000	Corriente Banco BBVA No. 302-004650 INPEC REGIONAL NORTE-GASTOS GENERALES	802.008.282-6.
3	ENERGIA ELECTRICA	$ 200.000	CORRIENTE No. 302-004650 BANCO POPULAR	802.008.282-6.
4	GASES DEL CARIBE	El consumido	El pago será asumido directamente por el contratista a la empresa prestadora del servicio GASES DEL CARIBE.	Debe aportar copia de la consignación en la oficina de gestión corporativa

Deberá consignar dentro de los 10 diez primeros días de cada mes, el canon mensual fijado en la cláusula anterior una vez realizada la consignación, debe hacer llegar a la pagaduría del establecimiento la copia física o por medio del correo electrónico financiera.ecbarranquilla@inpec.gov.co

NOVENA.- GARANTÍAS CONTRACTUALES: De conformidad con el Decreto 1082 de 2015 no se estima conveniente la constitución de garantías, puesto que el Cannon se debe cancelar anticipado además no se comprometen recursos económicos del CPMS Villavicencio.

DECIMA. - SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La supervisión del contrato estará a cargo del Subdirector de la CPMSBA-JP.

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

DECIMA PRIMERA.- INDEMNIDAD DE EL INPEC: El ARRENDATARIO se obliga a mantener indemne al INPEC, de cualquier reclamación que puedan presentar terceros, originadas por las acciones o por las actuaciones que se deriven de sus trabajadores autorizados o dependientes.

DECIMA SEGUNDA.- INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN UNILATERAL Y CADUCIDAD: Al presente contrato le son aplicables las disposiciones relativas a estas materias, contenidas en los artículos 15, 16, 17 y 18 de la Ley 80 de 1993 y demás normas complementarias.

DECIMA TERCERA.- CESIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato no podrá ser cedido a ningún título por el ARRENDATARIO, sin el consentimiento previo y por escrito del CPMSBA-JP.

DECIMA CUARTA.- SUSPENSIÓN DEL CONTRATO: Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, se podrá de común acuerdo entre las partes, suspender temporalmente la ejecución del presente contrato mediante la suscripción de un acta en la que conste tal evento, sin que para los efectos del plazo extintivo se compute el tiempo de la suspensión.

DECIMA QUINTA.- INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: Con la firma del presente contrato EL ARRENDATARIO manifiesta que no se encuentra incurso en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad prevista en la ley, especialmente en lo establecido en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, artículo 18 de la Ley 1150 de 2007, articulo 90 de la Ley 1474 del 2011 y la Constitución Política, que le impida suscribir el presente contrato y que se hace responsable de cualquier información falsa al respecto en los términos del artículo 26 numeral 7 de la Ley 80 de 1993.

DECIMA SEXTA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA: La terminación anticipada de este contrato procede:

1. Por mutuo acuerdo entre las partes.
2. Por incumplimiento en las obligaciones pactadas en el presente contrato.
3. Cuando se presenten inhabilidades o incompatibilidades sobrevivientes.

DECIMA SÉPTIMA.- LIQUIDACIÓN: El presente Contrato será objeto de liquidación de común acuerdo de conformidad con lo señalado en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 217 del Decreto 0019 de 2012, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al vencimiento de su duración o vigencia.

DECIMA OCTAVA.- SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS: Toda controversia o diferencia relativa al presente contrato en cuanto a su celebración, ejecución, desarrollo, terminación y liquidación será resuelta de manera directa por las partes y de no ser posible se acudirá a los mecanismos de Transacción, Conciliación y Amigable Composición.

DECIMA NOVENA.- EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL: El presente Contrato no constituye vinculación laboral alguna entre las partes, ni con el personal destinado por ellos, por lo tanto, ninguna de ellas tiene derecho a exigir a la otra, reconocimiento o pago de salarios o prestaciones sociales.

VIGÉSIMA. - DOCUMENTOS: Forman parte de este contrato: estudios previos, invitación a cotizar, evaluación, anexos presentados por el señor NICOLAS ZAMORA CARDONA y demás documentos que dan origen al presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA. - APLICACIÓN DE PRINCIPIOS GENERALES: De conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 80 de 1.993. El presente contrato además de sus estipulaciones, se rige por los principios establecidos por las normas civiles, comerciales y las consagradas en dicha Ley, que corresponden a su esencia y naturaleza.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - COMUNICACIONES: Las comunicaciones al ARRENDATARIO, se realizarán a través de E-mail comercial: nicolazamora8@gmail.com, tel. 3105238003 y demás medios electrónicos con que cuente el ARRENDATARIO. La CPMSBA-JP al Correo electrónico sudirección.ecbarranquilla@inpec.gov.co

VIGÉSIMA TERCERA. -PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: Para todos los efectos legales, el presente contrato se entiende perfeccionado: con la suscripción de las partes de acuerdo al inciso 1° del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, y para su ejecución requiere: aprobación de la garantía de cumplimiento, registro presupuestal, previo a la suscripción del Acta de Inicio.

VIGÉSIMA CUARTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales el domicilio contractual será la ciudad de Barranquilla – Atlántico.

Para constancia, se firma en Barranquilla 04 días de septiembre de 2026

EL ARRENDADOR,

DAVID ENRIQUE FALS GUERRA
Director CPMSBA-JP

EL ARRENDATARIO,

NICOLAS ZAMORA CARDONA
CC. 1.064.556.064

E/A: Wilson de la Hoz Hernández– Abogado contratacion
Revisó: Yobani Pérez Palomino - Presupuesto