INPEC

**ESTUDIOS PREVIOS**
**CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO INMUEBLE**

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

El Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario, INPEC, creado por el Decreto 2160 del 30 de diciembre de 1992, es un Establecimiento Público del Orden Nacional adscrito al Ministerio y de Justicia, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio.

Que el Gobierno Nacional expidió la Ley 1444 de 2011, mediante el cual ordena: reestructurar unas entidades del Estado, entre ellas el Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario "INPEC" y Decreto 4151 de noviembre 3 de 2011.

Que el Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario (INPEC), ejerce vigilancia, custodia, atención y tratamiento de las personas privadas de la libertad, la vigilancia y seguimiento del mecanismo de seguridad electrónica y la ejecución del trabajo social no remunerado, impuesto como consecuencia de una decisión judicial y de conformidad con las políticas establecidas por el Gobierno Nacional y el ordenamiento jurídico, en el marco de la promoción, respeto y protección de los Derechos Humanos.

Que, de conformidad con las funciones atribuidas a los Establecimientos de Reclusión del Orden Nacional, de conformidad con el artículo 30° del Decreto 4151 del 3 de noviembre de 2011 "Por el cual se modifica la estructura del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC y se dictan otras disposiciones", y en lo correspondiente a la ejecución de los procedimientos y actividades definidos por la entidad para la administración, desarrollo y fortalecimiento del talento humano, es necesario el arrendamiento de las áreas dispuestas en el Establecimiento para el funcionamiento de cafetería y restaurante en pro del bienestar laboral de los funcionarios, conforme a la normatividad vigente aplicada en materia contractual.

De acuerdo a la Ley 1709 de 2014, El artículo 7°. Modificase el artículo 15 de la Ley 65 de 1993, el cual quedará así: artículo 15. Sistema Nacional Penitenciario y Carcelario. El Sistema Nacional Penitenciario y Carcelario está integrado por el Ministerio de Justicia y del Derecho; el Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario (INPEC) y la Unidad de Servicios Penitenciarios y Carcelarios (USPEC), como, adscritos al Ministerio de Justicia y del Derecho con personería jurídica, patrimonio independiente y autonomía administrativa; por todos los centros de reclusión que funcionan en el país; por la Escuela Penitenciaria Nacional; por el Ministerio de Salud y Protección Social; por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF) y por las demás entidades públicas que ejerzan funciones relacionadas con el sistema.

El artículo 67 del Decreto 407 de 1994 "Por el cual se establece el Régimen de Personal del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario", indica: "PROGRAMAS DE BIENESTAR SOCIAL. El Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC, establecerá para los funcionarios y sus familiares programas de Bienestar Social relacionados con la Educación, la Salud, la Recreación, el deporte y la cultura, con el objeto de elevar su nivel de vida y de propender a su mejoramiento social y cultural".

El numeral del artículo 272 del Decreto 4151 de 2011, determina dentro de las funciones asignadas a la Subdirección de Talento Humano, la de "Formular e implementar estrategias, planes, programas, y proyectos que propendan por el mejoramiento del clima organizacional y el fortalecimiento de la cultura organizacional en la Entidad."

El artículo 82 de la Resolución 2122 de 2012, estableció las funciones del Grupo de Bienestar Laboral relacionadas con las actividades de bienestar para los funcionarios del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelarios – INPEC- entre otras: "(...) Formular e implementar estrategias, planes, programas y proyectos que propendan para el mejoramiento del clima organizacional y el fortalecimiento de la cultura institucional;4. Programar y desarrollar, en coordinación con otras entidades públicas o privadas, eventos de prevención en salud, recreación, vivienda, bienestar social y pensión; 5. Fomentar y desarrollar programas recreo-deportivos y de aprovechamiento del tiempo libre para los funcionarios del (...)".

Es por ello, que La Subdirección a través de Bienestar laboral y en atención a las obligaciones y facultades señaladas, ha realizado seguimiento al bienestar de los funcionarios que laboran en la Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena evidenciando la necesidad de mantener un espacio debidamente atendido para el servicio de restaurante dentro de las instalaciones.

Que, el Plan de Bienestar e incentivos institucional, Código PA-TH-PN05 V9 del 10 de abril de 2026, en su numeral 3.1.1. 3. contempla el componente de Calidad de Vida Laboral, en el cual se establecen acciones orientadas a fortalecer las condiciones en las que los servidores públicos desarrollan su labor, con el prop6sito de contribuir a su bienestar integral y al mejoramiento del clima organizacional. Las actividades asociadas buscan satisfacer necesidades laborales, promover el desarrollo personal y profesional, y reconocer el valor del trabajo que realizan los servidores del INPEC.

Que, la Dirección General del INPEC, emitió la resolución No. 007622 del 29 de agosto de 2025 "por el cual se deroga la resolución Nº 4538 del 30 de diciembre de 2002 y Circular 0033 del 18 de noviembre de 2023 y se imparten lineamientos para la prestación de servicios de cafetería, Restaurantes y Zonas de Esparcimiento en los Establecimientos de Reclusión del Orden Nacional – ERON, Dirección Escuela de Formación, Direcciones Regionales, y Sedes Administrativas que integran el Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC", con el fin de regular el funcionamiento de estos espacios, en beneficio del personal de funcionarios administrativos y del Cuerpo de Custodia y Vigilancia, Auxiliares del Cuerpo de Custodia, judicantes, practicantes, pasantes y visitantes ocasionales.

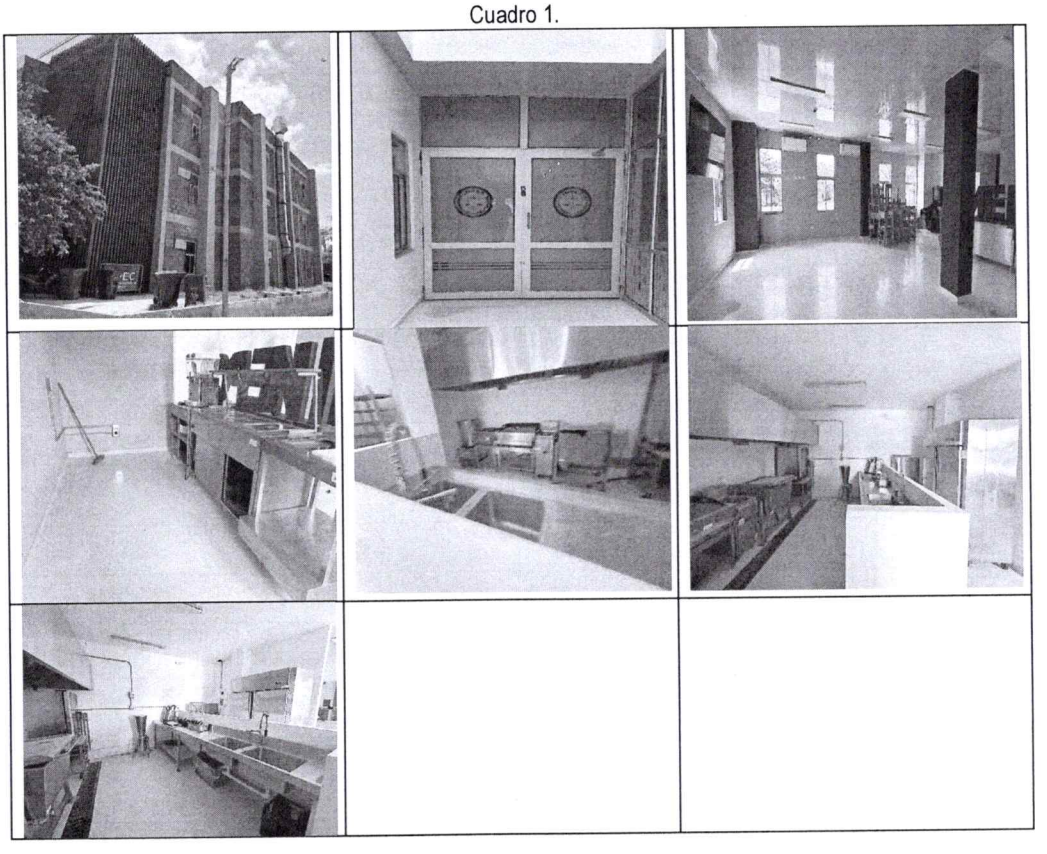
Que, en aplicación de lo consagrado en la Resolución Nº 002827 del 30 de marzo de 2023 "Delegación de funciones en materia contractual y materia de ordenación del gasto y pago" el Director General del INPEC, faculta a los Directores de los ERON, el arrendamiento de estos espacios bajo las normas contractuales vigentes, a personas naturales o jurídicas legalmente constituidas.

Que, la Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena, en adelante CPMSCAR, dispone de un espacio físicos dispuesto para la prestación del servicio de cafetería y restaurante, cumpliendo con las normas y las disposiciones legales vigentes, que para el efecto apliquen.

En la CPMSCAR, en el edificio nuevo, entregado por USPEC en la vigencia 2026, para que sirva de alojamiento para los funcionarios del Cuerpo de Custodia y Vigilancia, se delimitó un espacio de 110,28 metros cuadrados (cocina 26,90 m2, área de lavado 3,64 M2, deposito 2,32 M2 y comedor 77,42 M2) para que sirva de casino (Área para restaurante y cafetería (ver cuadro 1), el cual está dotado (ver cuadro 2), siendo este lugar apto para el consumo de alimentos y bebidas no alcohólicas, de fácil acceso para los funcionarios administrativos y del Cuerpo de Custodia y Vigilancia, personal de auxiliares del CCV y visitantes ocasionales, que hacen uso de él, así mismo genera mayor seguridad y menos desplazamiento fuera de este Establecimiento de Reclusión,

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.

Cuadro 1.



Cuadro 2.

| NOMBRE | Descripción | CANTIDAD |
|---|---|---|
| Bandeja para plancha y asados | BANDEJA PARA PLANCHA Y ASADOS | 10 |
| Azafate o fuentes para mesa frias o caliente | AZAFATE O FUENTES PARA MESA FRÍAS O CALIENTE | 8 |
| Tapa para azafate | TAPA PARA AZAFATE | 8 |
| Parrilla en acero inoxidable | PARRILLA EN ACERO INOXIDABLE | 11 |
| Parilla combgrill | PARILLA COMBGRILL | 11 |
| Sarten Volcable | SARTEN VOLCABLE PARA GAS CAPACIDAD 90 LITROS TANQUE CON CAPACIDAD DE 90 LITROS PLANCHA INFERIOR EN ACERO INOXIDABLE DE 1/2" DE ESPESOR | 1 |
| Plancha asadora | PLANCHA ASADORA A GAS EN ACERO PATAS Y ENTREPAÑO: SUPERFICIE COMPUESTA POR GUARDAS AMPLIAS EN LÁMINA DE ACERO INOXIDABLE CALIBRE 16 REF. 304/2B PLANCHA ASADORA EN (1) PLATINA EN H.R. DE 1?4" DE PULGADA DE ESPESOR PARA UNA MEJOR COCCIÓN | 1 |
| Estufa a gas | ESTUFA A GAS ENANA LINEA INDUSTRIAL EN ACERO SUPERFICIE COMPUESTA POR UNA PARRILLA SOLDADA EN VARILLAS CUADRADAS EN HIERRO FUNDINDO (3) QUEMADORES EN HIERRO O ALUMINIO FUNDIDO (2) TIPO ANILLO PARA 32.000Y 25.000 BTU Y UNO TIPO HONGO DE 18.000 BTU | 1 |

| | | |
|---|---|---|
| Procesador de vegetales | PROCESADOR DE VEGETALES DE PEDESTAL INSTITUCIONAL ESTACIÓN CORTA-HORTALIZAS EQUIPADA CON 2 TOLVAS PARA PROCESAR GRANDES CANTIDADES 1 TOLVA AUTOMÁTICA DE ACERO INOXIDABLE; I TOLVA CILÍNDRICA XL CON EMPUJADOR DE UN DIÁMETRO DE 238 MM, UNA CAPACIDAD DE 4,2 LT/MIN Y UN TUBO INTEGRADO DE 58 MM DE DIÁMETRO | 1 |
| Licuadora industrial | LICUADORA INDUSTRIAL 25 LTS CAPACIDAD DE LICUADO POR OPERACIÓN 25 LITROS (7 GALONES) TANQUE PIRAMIDAL CUADRADO INVERTIDO EN ACERO INOXIDABLE 304-4 DE ACABADO TOTALMENTE SANITARIO PERMITIENDO UNA PERFECTA AGITACIÓN | 1 |
| Mesa en acero inoxidable | MESA PARA TRABAJO EN ACERO INOXIDABLE CENTRAL CON ENTREPAÑO EN ACERO INOXIDABLE DEL TIPO 304/2 TAPA CON DEPRESIÓN (BAJO NIVEL) DE 5 CM CON SALPICADERO DE 15 CM DE ALTO BORDE FRONTAL Y LATERAL BAJÓ RELIEVE DE 5CM LÁMINA DE ACERO INOXIDABLE CALIBRE 16 | 1 |
| Mesa en acero inoxidable | MESA PARA TRABAJO EN ACERO INOXIDABLE CENTRAL CON ENTREPAÑO EN ACERO INOXIDABLE DEL TIPO 304/2 TAPA CON DEPRESIÓN (BAJO NIVEL) DE 5 CM CON SALPICADERO DE 15 CM DE ALTO BORDE FRONTAL Y LATERAL BAJÓ RELIEVE DE 5CM LÁMINA DE ACERO INOXIDABLE CALIBRE 16 | 1 |
| Estanteria | ESTANTERIA SOLIDA LISA EN ACERO INOXIDABLE REF.304/2B MÓDULOS: ANCHO 0,35 X ALTO 1,80 M EN ACERO INOXIDABLE. PÁRALES Y ESQUINERAS EN CALIBRE 16 | 3 |
| Congelador | CONGELADOR - NO FROST EN ACERO INOX, CON BANDEJAS GRADUABLES EN SU INTERIOR, LUZ INTERNA TIPO LED, PUERTAS SOLIDAS 50 PIES FRENTE 1.40M +/- .10 M X FONDO 0.75M +/- .10M ALTO 2.00M 0.75M +/-.10M | 1 |
| Horno | HORNO COMBI A GAS 10 BANDEJAS HORNO CON SISTEMA DE FLUIDIZACIÓN DINÁMICA Y UN DESPLIEGUE TÉRMICO Y DESHUMIFICADOR ALTO Y UNIFORME RENDIMIENTO PARA CARGAS GRANDES CON POTENCIA NECESARIAS PARA GARANTIZAR UN INTERCAMBIO DE FUERZA TIEMPO CALOR HUMEDAD Y CIRCULACIÓN DEL AIRE | 1 |
| Módulos cubiertero | MODULO CUBIERTERO BANDEJERO-FABRICADO EN ACERO INOXIDABLE 304 CALIBRE 18 Y PATAS ENTUBO DE ACERO INOXIDABLE CUADRADODE 11?2" CALIBRE 18 | 1 |
| Módulo de autoservicio baño maría19 | MODULO DE AUTOSERVICIO BAÑO DE MARIA, CON CAPACIDAD PARA 4 RECIPIENTES GN 1/1 | 1 |
| Estación de bebidas o modulo neutro | ESTACION DE BEBIDAS O MODULO NEUTRO. EL MUEBLE ES TIPO GABINETE CON LATERALES Y FRONTAL HACIA EL CLIENTE EN ACERO INOXIDABLE 304 CALIBRE 16. CON SUPERFICIE EN ACERO INOXIDABLE 304 CALIBRE 16 REFORZADA CON PERFILES EN "U" EN ACERO INOXIDABLE | 1 |
| Campana extractora | CAMPANA EXTRACTORIA DE PLAFON A PARED FABRICADA EN ACERO INOXIDABLE AISI 304 CALIBRE 18-20 CON ESTRUCTURA ROBUSTA DE DISEÑO INDUSTRIAL INCLUYE UN CANAL INTERIOR PARA GRASA QUE FACILITA SU LIMPIEZA SISTEMA PURIFICADOR DE AIRE MEDIANTE FILTROS CALIBRE 18-16 Y PORTA FILTROS EN ACERO INOXIDABLE AISI 304 CALIBRE 18 | 1 |
| Estufa 4 puesto | ESTUFA A GAS DE 4 QUEMADORES CON PATAS Y ENTRPAÑO LA SUPERFICIE ESTÁ COMPUESTA POR CUATRO PLANCHAS EN HIERRO FUNDIDO Y CUATRO QUEMADORES TIPO HONGO DE HIERRO PARA 30,000 BTU CADA UNO CONTROLADOS MEDIANTE VÁLVULAS DE PASO Y PERILLAS TIPO MARIPOSA EN ACERO FUNDIDO | 1 |
| Freidora | FREIDORA INDUSTRIAL A GAS DE ALTO RENDIMIENTO CON CAPACIDAD DE 26 LITROS Y DOBLE CANASTA POTENCIA TOTAL DE 102,000 BTU DISTRIBUIDA EN 3 QUEMADORES DE 34,000 BTU CADA UNO | 1 |
| Dispensador de bebidas | DISPENSADOR DE BEBIDAS CON 2 TANQUES DISPENSADOR DE BEBIDAS FRÍAS CON GABINETE EN ACERO INOXIDABLE Y PLÁSTICO RECIPIENTE EN POLICARBONATO CON VÁLVULA DOSIFICADORA EN ACERO INOXIDABLE Y PALAS AGITADORAS | 1 |
| COMEDOR | COMEDOR EN MADERA DE CUATRO PUESTOS | 8 |
| SILLA | SILLAS EN MADERA | 32 |
| AIRE ACONDICIONADO | AIRE ACONDICIONADO TIPO MINI SPLIT 24.000 BTU | 2 |
| TELEVISOR | TELEVISOR LG 65 PULGADAS | 1 |

Que la población que requiere el servicio de cafetería y restaurante, incluye funcionarios Administrativos, Cuerpo de Custodia y Vigilancia, auxiliares del Cuerpo de Custodia, visitantes ocasionales, judicantes, practicantes o pasantes o aquellas personas que por alguna razón se encuentren en las instalaciones del penal.

Los funcionarios del Cuerpo de Custodia y Vigilancia, quienes deben prestar disponibilidad permanente dentro del Establecimiento de Reclusión, no pueden desplazarse fuera de este, teniendo en cuenta que puede vulnerar la seguridad tanto del funcionario como de la Cárcel y Penitenciaria Media Seguridad de Cartagena, actualmente

los funcionarios deben hacer pedidos de almuerzo y/o comidas a domicilio, lo cual, les está generando malestar y estrés, ya que deben estar pendientes de llamar y solicitar el domicilio y estar pendientes cuando se los van a entregar, por tales motivos se hace necesario que este Establecimiento de Reclusión, suministré la alimentación a los funcionarios.

Los funcionarios administrativos, judicantes, funcionarios de otros ERON, y demás visitantes ocasionales, deben desplazarse fuera de este Centro de Reclusión para adquirir sus alimentos, lo cual, vulnera la seguridad, les está generando malestar y estrés.

Brindar servicio de restaurante dentro de las instalaciones de la Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena a los funcionarios, genera mayor seguridad, menos desplazamiento fuera de la sede del Establecimiento de Reclusión, obteniendo incremento, optimización de las actividades laborales, buenas relaciones interpersonales y mejoramiento del clima laboral.

Por otro lado, la alimentación de los Auxiliares del Cuerpo de Custodia, fue fijada mediante resolución 001786 de 03 de marzo de 2026 del Ministerio de Defensa Nacional corresponde a una partida diaria de alimentación por valor de $ 21.400,00, para la vigencia 2026. Los Directores y Comandantes de Vigilancia del ERON deben garantizar que el costo no supere el valor que recibe un ACC por este concepto, en el mismo sentido, no se debe realizar cobro de alimentación por los días que el ACC no consuma dichos alimentos en los casos de permisos e incapacidades.

Esta alimentación debe ser: i.) Completa y aportar todos los nutrientes que necesita el organismo. ii.) Equilibrada, los nutrientes deben estar repartidos guardando una proporción entre sí. iii.) Suficiente, la cantidad de alimentos ha de ser la adecuada para mantener el peso dentro de los rangos de normalidad, adaptada a la edad, sexo, talla, actividad física que se realiza y trabajo que desarrolla. iv.) Variada, debe contener diferentes alimentos de cada uno de los grupos lácteos, frutas, verduras y hortalizas, cereales, legumbres, carnes y aves, pescados, etc.

Así mismo, se encuentra prohibido que los Auxiliares del Cuerpo de Custodia preparen sus propios alimentos, en consecuencia, es esencial que la preparación y gestión de los mismos sea realizado por los centros de instrucción y/o establecimientos de reclusión donde sean destinados.

La Dirección General del INPEC, de forma permanente asigna Auxiliares del Cuerpo de Custodia a La Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena, los cuales son de suma importancia para el apoyo en los servicios de custodia y vigilancia, razón por la cual, el contratista seleccionado deberá garantizar el suministro de alimentación a los auxiliares del CCV consistente en desayuno, almuerzo, refrigerio y comida, con un costo total diario por valor de $ 21.400,00. Dicha alimentación debe ser: i.) Completa [aportar todos los nutrientes que necesita el organismo], ii.) Equilibrada [los nutrientes deben estar repartidos guardando una proporción entre sí], iii.) Suficiente [la cantidad de alimentos ha de ser la adecuada para mantener el peso dentro de los rangos de normalidad], adaptada a la edad, sexo, talla, actividad física que se realiza y trabajo que desarrolla, iv.) Variada [debe contener diferentes alimentos de cada uno de los grupos lácteos, frutas, verduras y hortalizas, cereales, legumbres, carnes y aves, pescados, etc.].

El contratista deberá disponer de un menú nutritivo variado que permita prever lo que va a ofrecer y no estar sujetos a la improvisación que incluya: proteína, verduras y hortalizas, carbohidratos, carnes rojas/blancas, jugo de frutas etc.

Que, teniendo en cuenta que dentro de la misionalidad del INPEC y sus Establecimientos de Reclusión del Orden Nacional, no se encuentra la prestación del servicio de cafetería y restaurante a los funcionarios y demás personal adscrito, y en razón a la complejidad que reviste la capacidad operativa que ello implica, es indispensable para la CPMSCAR, entregar en arrendamiento los espacios físicos determinados para tal fin, a un operador del servicio, actividad por la cual se generen ingresos por concepto de arrendamiento a favor de la CPMSCAR, recursos que contribuirá al fortalecimiento de los ingresos a Caja Especial y para el funcionamiento de los programas de resocialización del penal, conforme a lo establecido en el acuerdo 010 del 01 de julio de 2004, Título I, Articulo 3, literal a, numeral 3.

Que la CPMSCAR, cuenta con una planta de personal aproximada de 240 funcionarios del Cuerpo de custodia y Vigilancia y administrativos, así mismo, a la fecha se encuentran asignados en el Establecimiento 12 Auxiliares del cuerpo de Custodia, además de esta población, el penal recibe al mes una población cercana a las 300 personas, considerada como visitantes ocasionales, entre judicantes, practicantes, abogados, contratistas, familiares de auxiliares bachilleres, entre otros grupos externos que intervienen en el funcionamiento y desarrollo de actividades inherentes a la misión institucional debidamente autorizados por la Dirección del Establecimiento, personas que son potenciales usuarios del restaurante y cafetería.

La resolución número 004124 del 02 de octubre de 2019, "Por la cual se modifica el Manual Especifico de Funciones y Competencias Laborales para los empleos de la planta de personal del INPEC", estableció que la Subdirección de los Establecimientos de Reclusión Ejecutar los procedimientos y actividades definidos por la Entidad para la administración desarrollo y fortalecimiento del talento humano en el establecimiento de reclusión, en el marco de sus competencias

Así mismo, se evidencia la necesidad de celebrar contrato de arrendamiento para que en este espacio se ofrezca el servicio de restaurante los siete días de la semana desde las 06:00 horas hasta las 19:00 horas, que satisfagan principalmente las necesidades de los funcionarios del Cuerpo de Custodia y Vigilancia, Administrativos, auxiliares del CCV, judicantes y visitantes ocasionales, teniendo en cuenta que esta actividad no puede ser asumida en forma directa por el INPEC.

Para atender la necesidad identificada, resulta necesario considerar el régimen aplicable a la contratación estatal y, en particular, las disposiciones previstas en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con las normas reglamentarias aplicables a la contratación directa.

En este sentido, para la celebración del contrato de arrendamiento deberán observarse las disposiciones que regulan la modalidad de contratación directa y, particularmente, aquellas aplicables a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, atendiendo las condiciones del mercado, la necesidad institucional y los principios que rigen la contratación estatal.

De igual manera, la contratación deberá orientarse al cumplimiento de los fines estatales previstos en el artículo 3 de la Ley 80 de 1993, en virtud del cual las entidades y los servidores públicos deben procurar el cumplimiento de los cometidos estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con la Administración en la consecución de dichos fines.

En concordancia con lo anterior, la jurisprudencia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Tercera, Subsección A, en sentencia del 28 de enero de 2010, expediente 2004-0144, Magistrado Ponente Alfonso Sarmiento Castro, ha señalado, respecto de los fines de la contratación estatal, la obligación de los servidores públicos de orientar la actividad contractual al cumplimiento de los cometidos estatales, a la continua y eficiente

prestación de los servicios y a la efectividad de los derechos e intereses de los administrados, en los términos previstos en el artículo 3 de la Ley 80 de 1993.

En consecuencia, la presente contratación no debe entenderse exclusivamente como el arrendamiento de un espacio físico con una finalidad económica, sino como una actuación orientada a atender una necesidad institucional relacionada con el bienestar del personal de funcionarios administrativos y del Cuerpo de Custodia y Vigilancia, Auxiliares del Cuerpo de Custodia, judicantes, practicantes, pasantes y visitantes ocasionales, mediante la prestación adecuada, permanente y oportuna del servicio de suministro y venta de alimentos y bebidas dentro de las instalaciones del Penal.

En ese orden, por funciones y competencias le corresponde al Director de la CPMACAR iniciar el proceso contractual para Entregar en arriendo un espacio físico dispuesto para la prestación del servicio de cafetería y restaurante a funcionarios administrativos, del cuerpo de custodia y vigilancia, auxiliares del cuerpo de custodia y visitantes ocasionales, ubicado dentro de las instalaciones de la Cárcel y Penitenciaria de Media seguridad de Cartagena.

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

### 2.1. OBJETO

Entregar en arriendo un espacio físico dispuesto para la prestación del servicio de cafetería y restaurante a funcionarios administrativos, del cuerpo de custodia y vigilancia, auxiliares del cuerpo de custodia y visitantes ocasionales, ubicado dentro de las instalaciones de la Cárcel y Penitenciaria de Media seguridad de Cartagena.

### 2.2. CLASIFICACION UNSPSC

Clasificación del bien o servicio de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas – UNSPSC, para cada grupo es de la siguiente manera:

| GRUPO | CLASIFICACIÓN UNSPSC | SEGMENTO | FAMILIA | CLASE | PRODUCTO |
|---|---|---|---|---|---|
| Servicios | 80131502 | 80<br>Servicios de Gestión, Servicios Profesionales, de empresa y servicios administrativos | 8013 Servicios Inmobiliarios | 801315<br>Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones | 80131502<br>Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales |

### 2.3 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

El contrato a celebrar es de arrendamiento

### 2.4 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será de doce (12) meses contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

Por tratarse de un contrato de arrendamiento de un bien del Estado, el contrato quedará sujeto a las disposiciones y límites que imponen la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 y la jurisprudencia emitida en tal sentido, especialmente en cuanto a la duración y la renovación del mismo, pues la jurisprudencia del Consejo de Estado, ha señalado que en el contrato de arrendamiento estatal NO tiene lugar la cláusula de prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil. Lo anterior, se explica, porque "darían lugar un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa; (...)". Las cláusulas de prórroga automática y renovación tácita "se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación". En este orden de ideas, el eventual contrato a celebrarse se rige por las normas contenidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y en lo no previsto en ellas se aplicarán en lo pertinente las normas del Código Civil y del Código de Comercio según corresponda. En consecuencia: El plazo no podrá ser prorrogado de manera automática o tacita bajo ninguna circunstancia.

Las partes podrán dar por terminado el contrato en forma unilateral y en cualquier tiempo, con el solo aviso dado por escrito a la otra parte, con una antelación de treinta (30) días calendario a la fecha en que quiera hacer efectiva la terminación del contrato.

## 2.5 LUGAR DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

El lugar de prestación del servicio, será en el casino, ubicado dentro de alojamiento nuevo de guardia de la Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena, ubicado en la Diagonal 31 Nº 85-180 Barrio Ternera, Cartagena Bolívar.

## 2.6 DOMICILIO CONTRACTUAL

Para todos los efectos legales se fija el domicilio contractual en la ciudad de Cartagena D.T y C., Diagonal 31 N° 85-180 Barrio Ternera, Cartagena Bolívar.

## 2.7 OBLIGACIONES

### 2.7.1 OBLIGACIONES GENERALES

Además de los deberes señalados en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993, el contratista contrae las siguientes obligaciones:

1. Responder por la conservación de los bienes y recursos entregados para el desarrollo del objeto contractual, por su uso adecuado y por el mantenimiento del inventario de los mismos.
2. Mantener debida reserva frente a los temas y asuntos tratados y conocidos dentro de la ejecución del contrato.
3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones que puedan presentarse y en general se obliga a cumplir con lo establecido en la Ley 80 de 1993, en la Ley 1150 de 2007, en la Ley 1474 de 2011, en el decreto 019 de 2012 y en el Decreto 1082 de 2015.
4. Responder por las actuaciones u omisiones derivadas de la celebración del presente contrato.

5. Las demás que surjan del contenido del contrato, de las cláusulas adicionales que se incorporan al mismo o de la propuesta presentada por el CONTRATISTA.

### 2.7.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

Para el cumplimiento del objeto contractual, el contratista se obliga para con la CPMSCAR - INPEC, además de las obligaciones contempladas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, y sus Decretos reglamentarios a:

1. Prestar el servicio de cafetería y restaurante los siete días de la semana, desde las 06:00 horas hasta las 19:00 horas, al personal de funcionarios Administrativos, del Cuerpo de Custodia y Vigilancia, Auxiliares del Cuerpo de Custodia y visitantes ocasionales, en el área de casino de la CPMSCAR.
2. Suministrar a los Auxiliares del Cuerpo de Custodia de la CPMSCAR, la alimentación diaria al costo que se determine en la Resolución expedida por el Ministerio de Defensa a nivel de ración diaria.
3. Garantizar la oferta en el servicio de restaurante, de mínimo tres alternativas diarias de menú corriente, para el desayuno, almuerzo y cena, y adicionalmente, al menos una vez a la semana, un menú especial para el almuerzo. Estos menús deben tener un balance nutricional que incluya todos los grupos alimenticios, siendo estos variados, equilibrados e inocuos, manteniendo las cantidades, y calidad en la preparación de los mismos.
4. Garantizar la oferta en el servicio de cafetería, de productos variados y suficientes, entre estos alimentos empaquetados tipo snack, galletas, fritos, amasijos, bebidas calientes, bebidas gaseosas e hidratantes, además de artículos de aseo y de uso personal, estos últimos previa autorización del director de la CPMSCAR.
5. Garantizar en la elaboración y suministro de alimentos, condiciones de higiene, limpieza y salubridad, en observancia de lo exigido en términos de manipulación e inocuidad alimentaria y buenas prácticas de manufacturas, establecidas en la resolución No. 2674 de 2013 del Ministerio de Salud, y demás normatividad vigente relacionada.
6. Responder por la eliminación de basuras y desperdicios en los lugares de operación del servicio, utilizándose para ello, canecas con tapas y bolsas plásticas cumpliendo con las medidas de seguridad que establezca el Comando de Vigilancia, en cumplimiento de las medidas de control ambiental indicadas en la Ley 1259 de 2008, y demás especificaciones técnicas que para el caso de manejo integral de residuos establezca el Plan Institucional de Gestión Ambiental PIGA de la CPMSCAR.
7. Abstenerse de ofrecer otro tipo de servicios diferente a los establecidos en el objeto contractual legalmente reconocidos por la Dirección del Establecimiento.
8. Responder por el inventario de bienes, la seguridad del montaje, y el mantenimiento de los equipos y demás implementos necesarios para la prestación del servicio.
9. Garantizar que las instalaciones empleadas para la prestación del servicio; cocina, área de servicio, baño, comedor y zona de disposición de basuras, así como los equipos, mobiliario, menaje, utensilios y demás elementos, permanezcan en perfectas condiciones de aseo y limpieza, con el fin de proporcionar un servicio higiénico, con óptimas condiciones de salubridad, orden y presentación. Estará a cargo del contratista y/o arrendatario el suministro de los insumos necesarios para el aseo e higiene de las instalaciones.
10. Contar con el personal idóneo y suficiente, que preste los servicios del objeto contractual, de forma oportuna y eficaz.
11. Suministrar al personal que se emplee o subcontrate para la prestación del servicio, todos los elementos de protección personal necesarios para el desarrollo de su labor; suficientes, idóneos y en óptimas condiciones, en observancia de la normatividad vigente en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo y Seguridad Industrial.

12. Dar cumplimiento a los requisitos de salubridad e higiene para la manipulación de alimentos, en la vinculación del personal empleado para la prestación del servicio. El personal deberá contar con certificado de manipulación de alimentos el cual deberá mantener actualizado.
13. Suministrar los equipos, menaje, utensilios de cocina y demás artículos que sean necesarios para la preparación y suministro de los alimentos, y en general, todos aquellos bienes y elementos necesarios para la eficaz prestación del servicio.
14. Cambiar o reemplazar los alimentos que resulten de baja o deficiente calidad.
15. Responder por los daños que se pueda causar a los usuarios del servicio, ya sea por el uso indebido de las instalaciones y equipos que empleen para la operación del servicio, así como por el suministro de alimentos en mal estado, vencidos o en descomposición.
16. Cumplir con los protocolos de seguridad adoptados por la CPMSCAR para el ingreso de personal y de mercancías a las instalaciones del Establecimiento Penitenciario.
17. Solicitar autorización a la Dirección del Establecimiento, para la realización de mantenimientos locativos que sean necesarios en las instalaciones de operación del servicio. Los gastos en los cuales se incurra para este tipo de adecuaciones, serán responsabilidad del contratista y/o arrendatario, o acordados con la Dirección del Establecimiento, según se determine. Dichos mantenimientos no deben afectar la infraestructura ni poner en riesgo el inmueble. En todo caso, las mejoras o cualquiera clase de adecuación locativa que realice el contratista y/o arrendatario quedará de hecho a favor de la entidad sin pago de indemnización alguna de su parte, y sin que el arrendatario tenga derecho a quitarlas o destruirlas.
18. Dar cumplimiento al estudio de seguridad que será llevado a cabo por el área de Policía de Judicial de la CPMSCAR, aplicado tanto al contratista y/o arrendatario, como a las personas que se empleen para la prestación del servicio, o se subcontraten en actividades específicas relacionadas con la operación.
19. Actuar bajo su responsabilidad en el otorgamiento de crédito para el suministro de la alimentación u otros en la prestación del servicio, a los funcionarios Administrativos, del Cuerpo de Custodia y Vigilancia, Auxiliares del Cuerpo de Custodia, y personal externo. La CPMSCAR no se hará responsable de obligaciones económicas adquiridas por funcionarios o terceros, ni asumirá pérdidas ocasionadas por esta situación.
20. Allegar a la Dirección de la CPMSCAR, las hojas de vida de las personas que se empleen para la prestación del servicio, así como también reportar mensualmente el soporte de pago de salarios y aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales de dicho personal.
21. Atender las inspecciones de vigilancia y control que se consideren pertinentes, a fin de supervisar las condiciones de higiene de la operación, precios, calidad y cantidad de los alimentos ofrecidos, y demás aspectos que sean necesarios, a solicitud de la CPMSCAR, o autoridad competente que lo requiera.
22. Reconocer y pagar al personal que emplee para la prestación del servicio y ejecución del objeto contractual, todas las prestaciones sociales establecidas en la Legislación Colombiana, especialmente en el Código Sustantivo del Trabajo (CST), Ley 50 de 1990, Ley 789 de 2002 y demás normas que regulen las actividades laborales, incluyendo la aplicación de las medidas de Seguridad y Salud en el Trabajo de acuerdo a la normatividad vigente, Decreto 1072 de 2015 (Subrogado por el Art. 1 del decreto 223 de 2026 y Art. 1 del decreto 234 de 2026), y Resolución 312 de 2019 del Ministerio del Trabajo. En todo caso el contratista es el único responsable por la vinculación de personal, lo cual debe realizar en su propio nombre y por su propia cuenta y riesgo sin que la CPMSCAR adquiera responsabilidad ni solidaridad alguna por dichos actos, por lo anterior deberá asumir respecto de sus subcontratistas los honorarios o salarios, horas extras, dominicales y festivos, recargo nocturno, indemnizaciones y demás prestaciones.

23. En el caso de Fondos de Empleados y/o Cooperativas, en los cuales tengan participación funcionarios de la CPMSCAR, garantizar que el ingreso de asociados no sea restrictivo, es decir que sea de libre y abierta vinculación.
24. Otorgar la garantía de las obligaciones contractuales solicitada por la CPMSCAR, dentro del término establecido, durante la ejecución del objeto contractual.
25. Preservar las instalaciones que le son entregadas en arrendamiento para la prestación del servicio de cafetería y restaurante, las cuales son de propiedad de la CPMSCAR, las cuales deben ser devueltas una vez finalizado el contrato en las mismas condiciones teniendo en cuenta el desgaste generado por su uso habitual.
26. Cumplir con el pago del canon de arrendamiento, en mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días que correspondan a la fecha de inicio del contrato.
27. Cumplir con el pago de los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras y gas), según corresponda, pago que no hará parte del canon de arrendamiento, y que se realizará de acuerdo a los servicios instalados y disponibles.
28. Dentro de los diez días después de la firma del contrato, el contratista se obliga a instalar medidores internos para los servicios públicos de energía y agua, asumiendo los costos que de ello se derive.
29. Entregar certificación emitida por el Representante legal y/o Revisor Fiscal (cuando sea obligatorio) en la que conste que el contratista cumple con la normatividad nacional vigente en materia de seguridad y salud en el trabajo y la autoevaluación realizada por la respectiva ARL, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio.
30. El contratista se obliga a adelantar los mantenimientos preventivos y correctivos requeridos a la maquinaria y equipamiento, así como de restituirlos en óptimas condiciones de funcionamiento al finalizar la relación contractual.
31. El contratista se compromete que al finalizar la relación contractual hará la entrega de la infraestructura del casino en las mismas condiciones que la recibió.
32. El contratista y/o arrendatario, no podrá destinar las instalaciones dadas en arrendamiento, los equipos y demás elementos empleados en la operación del servicio, para fines distintos a los que expresamente se estipulan en estas condiciones, ni ceder a ningún título las instalaciones y sus elementos.
33. Bajo ninguna circunstancia se permite la venta de bebidas embriagantes en el servicio de cafetería y restaurante objeto del presente contrato.
34. Se prohíbe la prestación del servicio de cafetería y restaurante emplear a personal de internos en labores operativas.
35. Se prohíbe el ingreso a la CPMSCAR de elementos no autorizados, que puedan vulnerar la seguridad y el orden interno del Establecimiento Penitenciario.
36. Los precios fijados de los productos no deberán ser mayores a los valores del mercado, se supeditarán a la oferta inicial presentada por el contratista y/o arrendatario, por lo que el Supervisor del contrato verificará periódicamente los valores de los productos.
37. Una vez adjudicado el contrato, el contratista y/o arrendatario se compromete a mantener visible la lista de precios de los productos a ofrecer en la operación del servicio de cafetería y restaurante.
38. Los precios dados por el contratista y/o arrendatario deberán incluir todo los costos directos e indirectos requeridos para cumplir a cabalidad con el objeto del contrato y estar sujetos a las especificaciones técnicos y demás requisitos del presente estudio previo.
39. Suministrar la alimentación a los Auxiliares del Cuerpo de Custodia (ACC) desayuno, almuerzo, cena y un refrigerio, por valor VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS PESOS ($ 21.400), de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 001786 de 2026 emitida por el Ministerio de Defensa Nacional. La cancelación del valor de la alimentación se efectuará en forma mensual mediante cobro directo al auxiliar bachiller, previa verificación de las planillas de consumo sobre el cual se establece el valor a

cancelar, con el visto bueno del supervisor del contrato designado para tal fin. Por lo anterior no se exigirá oferta en el valor de la alimentación del personal de auxiliares bachilleres, dado que este ya se encuentra fijado por el Ministerio de Defensa Nacional, valor que se reajusta en cada vigencia con la expedición del nuevo Acto Administrativo ministerial.

40. El contratista deberá implementar la desinfección total cada mes, de las instalaciones de cocina, neveras y enfriadores, así como de los demás elementos y utensilios necesarios en las labores propias de la preparación y manipulación de alimentos.
41. Acreditar mediante examen médico, la aptitud para la manipulación de alimentos del personal empleado en la operación del servicio de cafetería y restaurante, mediante los siguientes exámenes de laboratorio: coprológico, frotis de garganta (faríngeo), koh de uñas y serología. El personal manipulador de alimentos debe practicarse este examen médico cada 3 meses.
42. Acreditar capacitación en manipulación de alimentos (todos los empleados).
43. Conservar la limpieza e higiene personal en la manipulación de alimentos, haciendo uso obligatorio de elementos de dotación y protección personal tales como uniforme completo, delantal, cofia, tapabocas de acrílico, y calzado de seguridad, manteniendo el orden y la presentación personal evitando el uso de joyas o accesorios en las manos, conservando el cabello recogido, uñas cortas sin esmaltes, cuidado en la piel sin heridas o laceraciones expuestas (uso de guantes si es necesario).
44. Ofertar en el servicio de restaurante, mínimo tres alternativas de menú corriente diario, a precios fijos, para el desayuno, almuerzo y cena, con los siguientes componentes:

| CATEGORIA ALIMENTOS FUNCIONARIOS Y VISITANTES | MEDIDA |
|---|---|
| Proteína (Huevos revueltos, pericos o rancheros) | Entre 80 a 90 gr |
| Proteína (pollo, carne de res o cerdo, pescado) | Entre 150 a 200 gr. en crudo |
| Energético (papa, yuca, plátano...) | Entre 45 a 50 gr. |
| Cereal (Arroz) | Entre 120 a 150 gr. |
| Vegetales o ensalada | Entre 65 a 70 gr. |
| Sopa y/o caldos | Entre 250 a 300 ml |
| Farináceos (frijol, lenteja, arveja, garbanzo, pasta...) | Entre 90 a 100 gr. |
| Amasijos (arepa con queso, arepa antioqueña, pan...) | Entre 60 a 75 gr. |
| Bebidas frías (limonada, jugos de fruta natural) | Entre 11 a 12 oz. |
| Bebidas calientes (tinto, café en leche, té / aromática, chocolate) | Entre 7 a 8 oz. |
| **CATEGORIA ALIMENTOS AUXILIARES BACHILLERES** | **MEDIDA** |
| Proteína (Huevos revueltos, pericos o rancheros) | 60 gr. |
| Proteína (pollo, carne de res o cerdo, pescado) | 80 gr. en crudo |
| Energético (papa, yuca, plátano...) | 45 gr. |
| Cereal (Arroz) | 100 gr. |
| Vegetales o ensalada | 60 gr. |
| Sopa y/o caldos | 250 ml |
| Farináceos (frijol, lenteja, arveja, garbanzo, pasta...) | 90 gr. |
| Amasijos (arepa con queso, arepa antioqueña, pan...) | 60 gr. |
| Bebidas frías (limonada, jugos de fruta natural) | 10 oz. |
| Bebidas calientes (tinto, café en leche, té / aromática, chocolate) | 7 oz. |

45. Ofrecer en el servicio de restaurante, adicional al menú de almuerzo corriente, un menú especial, al menos una vez a la semana, que incluya variedad de alimentos o platos especiales, a elección de contratista y/o arrendatario, con los siguientes componentes mínimos:

| MENÚ ESPECIAL | MEDIDA |
|---|---|
| Proteína (pollo, carne de res o cerdo, pescado) | Mínimo 250 gr. en crudo |
| Energético (papa, yuca, plátano...). | Mínimo 60 gr |

| | |
|---|---|
| Cereal (Arroz) | Mínimo 150 gr. |
| Vegetales o ensalada | Mínimo 70 gr. |
| Sopa y/o caldos | Mínimo 300 ml |
| Farináceos (frijol, lenteja, arveja, garbanzo, pasta...) | Mínimo 100 gr. |
| Bebidas frías (limonada, jugos de fruta natural) | Mínimo 12 oz. |

46. Ofrecer en el servicio de cafetería, productos alimenticios variados y suficientes, entre estos alimentos empaquetados tipo snack, galletas, fritos, amasijos, bebidas calientes, bebidas gaseosas e hidratantes, además de artículos de aseo y de uso personal, estos últimos previa autorización de la Dirección del Establecimiento Penitenciario.
47. Garantizar el transporte de insumos alimenticios en vehículos limpios, desinfectados y en buen estado.
48. Recibir alimentos en canastillas en buen estado y en óptimas condiciones de higiene.
49. Conservar la cadena de frío en los alimentos que lo requieran al momento de su transporte, desde su origen hasta el punto de almacenamiento o transformación.
50. Efectuar por su cuenta, en forma periódica (cada 3 tres meses) fumigaciones y desratizaciones que garanticen un adecuado control de plagas (roedores, cucarachas, zancudos, entre otros), que puedan afectar la salubridad en los alimentos, el estado de las instalaciones o afectaciones a la salud pública.
51. Garantizar la recepción y almacenamiento de materias primas alimenticias en lugares limpios, en recipientes higiénicos.
52. Las materias primas alimenticias como frutas y verduras, deben ser lavadas y desinfectadas antes de su preparación, con sustancias autorizadas (vinagre, hipoclorito y otros autorizados).
53. Los alimentos perecederos deben estar almacenados separadamente y bajo condiciones de refrigeración (de 0° a 4° C), congelación (menor de 0° C) o los que requieren calor mantenerlos a temperaturas mayores de 60° C.
54. El personal que manipula alimentos se debe dedicar solo a esta actividad (este no debe manipular dinero o simultáneamente).
55. Los alimentos y bebidas deben conservarse en un sistema que los proteja del ambiente exterior.
56. Garantizar que el lavado de platos, cubiertos, menaje de cocina y demás utensilios utilizados en la preparación y servido de los alimentos, se haga con agua potable, jabón, cepillo u otro sistema que garantice su limpieza y desinfección.
57. El contratista y/o arrendatario debe dotar y ubicar por lo menos un (1) equipo portátil de extinción de incendios (extintores) de clase K para equipos de cocina que estén o no bajo una campana y en donde se manejen productos como grasas y aceites a animales o vegetales.
58. El contratista y/o arrendatario debe dotar y ubicar equipos portátiles de extinción de incendios (extintores) de clase A, B y C para extinguir conatos producidos por sólidos, líquidos inflamables y grasas no orgánicas y por material eléctrico. El número de extintores será de (1) extintor por cada 200 metros cuadrados de superficie en el restaurante o cafetería.
59. El contratista debe poner a disposición en las instalaciones de operación del servicio los siguientes elementos de seguridad:

a) Un botiquín de primeros auxilios (por área) dotado con los elementos básicos conforme a la normatividad vigente.
b) b) Camillas de emergencias rígidas de polietileno con arnés tipo araña con inmovilizador de cabeza.
c) c) Señalización y demarcación de áreas producción, uso de elementos de protección personal y rutas de evacuación.

60. El contratista y/o arrendatario y el personal empleado por este, deberán participar en las actividades programadas por el Comité Operativo de Emergencias de la CPMSCAR, relacionadas con capacitaciones, simulacros de emergencias, y demás relacionados con la mitigación de riesgos,

prevención de peligros y atención en situaciones de emergencia, todo en el marco de lo establecido en el Plan de Emergencias del Establecimiento.

61. Las demás contempladas en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993 y las que se deriven directamente del objeto contractual.

## 2.8. EL INPEC SE OBLIGA PARA CON EL CONTRATISTA A:

En desarrollo del objeto contractual LA CPMSCAR contrae las siguientes obligaciones:

1. Aprobar oportunamente la Garantía Única que en debida forma constituya el contratista. (El Decreto 1082 de 2.015 en su artículo 2.2.1.2.1.5.4 establece que la entidad estatal es libre de exigir o no garantías en el proceso de selección de mínima cuantía. La entidad exigirá garantías para el presente proceso).
2. Vigilar la debida y oportuna ejecución del contrato y el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales a través del Supervisor del Contrato.
3. Expedir la certificación del recibo a satisfacción del servicio prestado, en cumplimiento del objeto contractual pactado, cuando haya lugar a ello para efectos del pago, de conformidad con lo señalado en el contrato sobre la ejecución del mismo.
4. Realizar los trámites necesarios para procurar que el contratista reciba oportunamente el valor del servicio prestado a la Entidad.
5. Analizar y responder los requerimientos que formule el contratista, dentro de los términos establecidos en el artículo 15 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, (Ley 1437 de 2011).
6. Todas las demás que permitan el cabal cumplimiento de las condiciones previstas en la invitación pública, la oferta y el contrato.

## 2.9. SUPERVISOR DESIGNADO

La supervisión del contrato estará a cargo del director de la Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena (CPMSCAR), o por quien el ordenador del gasto de la CPMSCAR designe con posterioridad por escrito.

El supervisor designado verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las funciones asignadas para el efecto en el Manual de Contratación y en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1474 de 2011, artículo 82, en cuanto al seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del objeto contractual.

## 2.10. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El contrato a suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, y las demás normas que la complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del contrato.

Teniendo en cuenta que necesidad a satisfacer corresponde a **Entregar en arriendo un espacio físico dispuesto para la prestación del servicio de cafetería y restaurante a funcionarios administrativos, del cuerpo de custodia y vigilancia, auxiliares del cuerpo de custodia y visitantes ocasionales, ubicado dentro de las instalaciones de la Cárcel y Penitenciaria de Media seguridad de Cartagena**. se ha evidenciado que la modalidad de selección a aplicar en este proceso corresponde a la contratación directa, toda vez que lo previsto en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, el cual establece como causal de contratación directa: El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

La contratación directa, "*Se trata de una modalidad de selección cuyo uso está muy limitado a causales estrictamente contenidas en la normatividad. En el marco de esta modalidad de contratación, se prescinde del concurso entre oferentes. La contratación directa es la modalidad de selección prevista para los casos contemplados en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, bajo las causales que allí se señalan –sin perjuicio de las demás consagradas en la ley–, y normas reglamentarias.*

*De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.2. del Decreto 1082 de 2015, "En los Procesos de Contratación adelantados bajo las modalidades de selección de mínima cuantía y contratación directa, no es necesaria la expedición y publicación del aviso de convocatoria en el SECOP."*

*Al ser una modalidad de contratación exclusivamente para los casos autorizados, la Entidad Estatal está obligada a emitir un acto administrativo mediante el cual se contenga la causal específica para contratar de manera directa, el objeto del contrato, y el presupuesto para la contratación y las condiciones que se exigirán al contratista.*

*De manera similar, debido a la naturaleza de esta modalidad de contratación, es necesario que se indique con claridad "el lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos". Sin embargo, siguiendo lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, "Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto."*[1]

A su turno, el Decreto 1082 de 2025 en los artículos 2.2.1.2.1.4.1. y 2.2.1.2.1.4.11 señala:

"*ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.1. Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:*

*1. La causal que invoca para contratar directamente.*

*2. El objeto del contrato.*

*3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.*

*4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos. Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto."*

[1] Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario (INPEC). (2026). Manual de Contratación (versión 9, p. 48).

*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."*

## 3. ANÁLISIS DEL SECTOR

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1, del Decreto 1082 de 2015, la Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena procederá a la elaboración, del análisis del sector y dejar constancia mediante el presente documento.

Para dar cumplimiento a la función constitucional y misión legal, la CPMSCAR ha revisado condiciones particulares de otros procesos de contratación similares, en otras entidades públicas, consulta realizada a través la página web www.colombiacompra.gov.co además de acopiar información suficiente de precios, condiciones y plazos, datos que han sido plasmados en los documentos del proceso a fin de que la decisión de negocio sea adecuada y se garantice la satisfacción de la necesidad de la CPMSCAR.

### 3.1 ASPECTOS GENERALES

**Productos incluidos en el sector**

El arriendo pertenece al sector terciario (o de servicios) de la economía y, de forma más específica, a las actividades inmobiliarias (código CIIU 6810 en Colombia).

El sector terciario (o sector de servicios) está compuesto por todas las actividades económicas que no producen bienes materiales o tangibles, sino que ofrecen servicios para satisfacer las necesidades de las personas y de otras empresas.

Principales actividades que lo integran:

- Comercio: Venta al por mayor y al por menor, tiendas, supermercados, almacenes y e-commerce (compra y venta en línea).
- Transporte y logística: Traslado de pasajeros y mercancías por vía terrestre, aérea, marítima o férrea, además del servicio de correos y paquetería.
- Turismo y hotelería: Hoteles, hostales, agencias de viajes, restaurantes, bares, parques temáticos y actividades recreativas.
- Servicios financieros y bancarios: Bancos, aseguradoras, bolsas de valores, fondos de pensiones y casas de cambio.
- Educación y cultura: Colegios, universidades, academias, bibliotecas, museos, teatros y producción de entretenimiento.

- Salud y sanidad: Hospitales, clínicas, laboratorios médicos, centros de bienestar y servicios de odontología.
- Telecomunicaciones y tecnología: Servicios de telefonía, internet, televisión por suscripción, desarrollo de software y soporte informático.
- Administración pública y seguridad: Instituciones del gobierno, ministerios, alcaldías, policía, fuerzas militares y servicios de justicia.
- Servicios profesionales y empresariales: Asesoría legal, contabilidad, consultoría, marketing, limpieza y mantenimiento.

**Agentes que componen el sector**

El sector inmobiliario en Colombia está compuesto por una amplia red de actores públicos y privados que intervienen en la construcción, comercialización, financiación, administración y regulación de la propiedad raíz.

**Actores Privados y Operadores del Mercado**

- Constructoras y promotoras: Empresas encargadas del diseño, planificación y edificación de proyectos de vivienda, oficinas y locales comerciales (como el segmento VIS y No VIS).
- Inmobiliarias y agentes corredores: Empresas y profesionales independientes que intermedian en la compraventa, arrendamiento y administración de inmuebles usados y nuevos.
- Propietarios, compradores y arrendatarios: Los usuarios finales del ecosistema, que incluyen familias, inversionistas locales y colombianos en el exterior.
- Entidades financieras y fiduciarias: Bancos, corporaciones y fiduciarias que administran los recursos mediante fiducia inmobiliaria o créditos hipotecarios para financiar los proyectos y las adquisiciones.
- Avaluadores: Profesionales y entidades (como los registrados en el Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA) encargados de determinar el valor comercial de los bienes.

**Gremios y Organizaciones de Apoyo**

- Fedelonjas: La Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz es el gremio cúpula tradicional que agrupa a las lonjas regionales en todo el país para profesionalizar y autorregular la actividad.
- Lonjas de Propiedad Raíz: Entidades de carácter gremial presentes en las principales ciudades y departamentos que fijan las costumbres mercantiles locales y respaldan la labor de los corredores.

**Entidades de Regulación y Vigilancia del Estado**

- Alcaldías y Gobernaciones: Vigilan el cumplimiento de las normas de arrendamiento (como la Ley 820 de 2003) y el registro de matrículas de arrendadores.
- Curadurías Urbanas y Planeación Municipal: Otorgan las licencias de urbanismo y construcción, y vigilan el uso del suelo conforme al POT (Plan de Ordenamiento Territorial).
- Superintendencia de Industria y Comercio (SIC): Protege al consumidor, vigila la publicidad engañosa y supervisa las fallas constructivas o en la compraventa.
- Superintendencia Financiera: Supervisa a los bancos y a las fiduciarias que manejan los dineros de los compradores de vivienda sobre planos o mediante fiducia.

- Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y la VUR: Administran la Ventanilla Única de Registro y los folios de matrícula inmobiliaria.

**Económico:**

El mercado de arriendo de locales comerciales en Colombia presenta una sólida recuperación con rentabilidades brutas anuales entre el **7% y el 11%**, superando ampliamente al sector residencial.

- **Crecimiento en la demanda:** Aumento del **5,6%** en el arrendamiento de espacios comerciales impulsado por la actividad empresarial.
- **Presión en precios:** La oferta limitada frente al consumo eleva los cánones por encima de la inflación general.
- **Auge de tiendas de proximidad:** Expansión de formatos tipo D1, Ara u Oxxo que dinamizan los contratos a largo plazo.
- **A pie de calle vs. Centros comerciales:** Los locales a la calle muestran mayor rentabilidad y menor dependencia de administraciones complejas.

El mercado de arriendo de locales comerciales en **Cartagena de Indias** se consolida como uno de los más cotizados y dinámicos del país, fuertemente impulsado por su carácter turístico internacional, el desarrollo portuario y su alta actividad corporativa. En promedio, el precio de arriendo por metro cuadrado en la ciudad se sitúa en los **$80.000 COP**, registrando un incremento del **14,5%** durante el último año. Sin embargo, la brecha de precios cambia drásticamente según la zona y el enfoque comercial.

## ANÁLISIS POR ZONAS CLAVE

### Centro Histórico y Ciudad Amurallada (Turismo y Lujo)

Es la zona Premium por excelencia. El mercado se enfoca en hotelería boutique, restaurantes de alta gama, joyerías y marcas internacionales.

- **Precio promedio mensual:** Los locales medianos oscilan en un promedio de **$15.360.000 COP**.
- **Valor por m²:** Puede superar con facilidad los **$120.000 a $200.000 COP** en las calles de mayor flujo peatonal, debido a la nula disponibilidad de nueva tierra y la alta demanda de marcas globales.
- **Dinámica:** Contratos muy estables, pero con altas barreras de entrada. Muchas de las transacciones requieren el pago de "prima comercial" debido a la ubicación histórica privilegiada.

### Bocagrande y El Laguito (Comercio, Turismo y Retail)

La zona moderna y residencial de estrato alto combina una alta densidad de apartamentos con vitrinas de alto impacto sobre la Avenida San Martín.

- **Precio promedio mensual:** Se ubica alrededor de los **$15.020.000 COP** para áreas estándar de unos 90 m². Los locales pequeños (unos 34 m²) en complejos comerciales parten desde los **$4.000.000 COP**.
- **Valor por m²:** Promedia entre los **$90.000 y los $160.000 COP** dependiendo de la cercanía a centros comerciales clave como el Centro Comercial NAO.

**Manga y Zonas de Expansión (Institucional y Servicios)**

Barrios tradicionales como Manga están mutando hacia un enfoque corporativo y de servicios locales (clínicas, oficinas, consultorios y gastronomía local).

- **Precio promedio mensual:** Locales de 60 a 70 m² se arriendan entre los **$3.400.000 y $4.000.000 COP**.
- **Valor por m²:** Es mucho más competitivo, moviéndose en un rango de **$55.000 a $70.000 COP**, atrayendo a negocios que no dependen directamente del turismo masivo de paso.

**¿Qué pasa si el local es para atender a una población limitada?**

Cuando un local comercial está destinado a atender a una **población limitada** (por ejemplo, dentro de un condominio cerrado, una universidad, una base militar, una clínica o un edificio empresarial), el modelo financiero y las dinámicas del contrato de arriendo cambian por completo en comparación con un local a pie de calle o en un centro comercial abierto.

**Impacto en la Rentabilidad (¿Sigue siendo del 7% al 11%?)**

**No necesariamente.** La rentabilidad bruta estimada del 7% al 11% responde a locales expuestos al público masivo.

Para un local con población limitada, la rentabilidad suele sufrir los siguientes ajustes:

- **Canon por debajo del promedio:** Al haber un "techo" o límite estricto de clientes potenciales (el número de residentes, estudiantes o empleados), el comerciante no puede facturar por encima de cierta capacidad. Por ende, los dueños suelen verse obligados a cobrar un canon de arriendo más bajo por metro cuadrado para que el negocio del inquilino sea viable.
- **Menor riesgo de vacancia:** Aunque la rentabilidad puede bajar un poco (ej. **5% al 7% anual**), el activo gana en **estabilidad**. Al ser un monopolio o comercio de conveniencia exclusivo para esa población (como la única tienda dentro de un conjunto de 500 apartamentos), el negocio suele ser muy estable, lo que garantiza contratos de arriendo muy largos y sin meses desocupado.

**Características y Reglas Especiales en Colombia**

Si estás evaluando un local de este tipo, debes tener en cuenta tres dinámicas clave en el mercado colombiano:
**Dependencia absoluta del "Tráfico Cautivo"**

El éxito y el valor del arriendo dependen directamente del aforo de la infraestructura principal. Si el edificio empresarial reduce el teletrabajo, el local se valoriza; si la universidad sale a vacaciones (tres meses al año), el local queda sin clientes.

- *Recomendación contractual:* En estos casos es común pactar **cánones mixtos** (un valor fijo bajo + un porcentaje de las ventas del inquilino) o acordar en el contrato alivios en el canon durante los meses de temporada muerta (como en las vacaciones universitarias).

**Restricciones de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001)**

Si el local está dentro de un edificio o conjunto residencial, está sujeto al Reglamento de Propiedad Horizontal. Esto implica que:

- **Horarios limitados:** No puede operar las 24 horas si el reglamento del conjunto lo prohíbe para proteger la tranquilidad de los residentes.
- **Límites de uso:** El uso del suelo interno está restringido. Por ejemplo, pueden permitir una papelería o droguería, pero prohibir un bar o restaurante que genere olores o ruidos.

**El valor del "Goodwill" o Clientela en el Código de Comercio**

El Código de Comercio colombiano protege fuertemente al comerciante que crea clientela en un lugar. En una población limitada, la clientela se consolida extremadamente rápido porque los usuarios no tienen más opciones a la mano. Si el inquilino cumple dos años allí, adquiere el derecho legal de **renovación automática del contrato**, y será muy difícil (y costoso) desalojarlo, ya que el negocio habrá creado un arraigo total en esa comunidad cerrada.

**Cuadro Comparativo: Público General vs. Población Limitada**

| Característica | Local Comercial Abierto (A pie de calle) | Local para Población Limitada (Interno) |
|---|---|---|
| Volumen de Clientes | Alto y variable (depende del flujo de la calle). | Bajo, pero cautivo y predecible. |
| Rentabilidad Bruta | **7% al 11%** (Mayor riesgo, mayor retorno). | **5% al 7%** (Menor retorno, pero flujo más estable). |
| Exposición a Vacancia | Más alta si el sector se deprime o abren competencia. | Muy baja si es el único comercio autorizado adentro. |
| Horario de Operación | Libre (sujeto a normas de la alcaldía local). | Restringido por la administración de la copropiedad. |

**Restricciones Régimen interno de la CPMSCAR (Resolución 0028 del 30 de enero de 2017)**

El local está dentro de las instalaciones de la Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena el cual tiene un régimen para el ingreso y permanencia para funcionarios y personal externo. Esto implica que:

- **Horarios limitados:** No puede operar las 24 horas.
- **Límites de uso:** Solo se permite el servicio de restaurante y cafetería; está prohibido la venta de bebidas alcohólicas.
- **Personal a atender limitados: se presta el servicio de restaurante y cafetería a funcionarios y contratistas del INPEC, practicantes y visitantes ocasionales; está prohibido prestarle el servicio de restaurante y cafetería a los privados de la libertad y a sus familiares**

De acuerdo con el Artículo 120 numeral 3 de e la Resolución 0028 del 30 de enero de 2017, está descrito los horarios para el ingreso al penal, de lunes a viernes días no festivos así:

1. Entrada de Personal de Funcionarios Administrativos de 8:00 a 12 y 1:00 a 5:00 pm.
2. Visitas de los organismos internacionales desde las 08:00 a las 12:00 y de las 14:00 a las 17:00 horas.
3. Visita de autoridades judiciales y administrativas, representantes Diplomáticos y Consulares y Abogados: desde las 08:00 a las 10:30 y de las 13:30 a las 15:30 horas.

De acuerdo con la Resolución 005018 del 15 de julio de 2021, "por la cual se estable la jornada laboral por el sistema de turnos de trabajo para los servidores del Cuerpo de Custodia y Vigilancia Penitenciaria y Carcelaria Nacional del INPEC", se describen los turnos para las compañías Bolívar, Santander y Córdoba, las cuales trabajan 12 horas por 24 horas de descanso, manejando dos horarios así: inicio 06:00 horas, termina 18:00 horas; inicio 18:00 horas, termina 06:00 horas del día siguiente. La Compañía Antonio Nariño y la Compañía Francisco José de Caldas, laboran de lunes a viernes, iniciando a las 07:00 horas y terminado a las 17:00 horas y los días sábados y domingos el 25% de estos funcionarios apoyan los diferentes servicios de seguridad.

En el siguiente cuadro se describen el personal que podría hacer uso del casino y cafetería de lunes a viernes días no festivos:

| Funcionarios | CANTIDAD APROXIMADA | HORARIO de ingreso mañana | HORARIO DE SALIDA mañana | HORARIO de ingreso tarde | HORARIO DE SALIDA tarde |
|---|---|---|---|---|---|
| FUNCIONARIOS ADMINISTRATIVOS | 26 | 08:00 horas | 12:00 horas | 13:00 horas | 17:00 horas |
| FUNCIONARIOS DE SANIDAD | 18 | 08:00 horas | 12:00 horas | 13:00 horas | 17:00 horas |
| FUNCIONARIOS CARCEL DISTRITAL | 4 | 08:00 horas | 12:00 horas | 13:00 horas | 17:00 horas |
| Compañía Antonio Nariño | 30 | 07:00 horas | N/A | N/A | 17:00 horas |
| Compañía Francisco José de Caldas | 12 | 07:00 horas. | N/A | N/A | 17:00 horas |
| compañías Bolívar, Santander y Córdoba horario de día | 38 | 06:00 horas. | N/A | N/A | 18:00 horas. |
| Visitantes ocasionales (abogados, notificadores, PONAL, comunidad religiosa, ETC) | 40 | 08:00 horas | 11:00 horas | 13:30 horas | 16:00 horas |
| AUXILIARES CCV pernotan en el penal (valor desayuno, almuerzo, cena y refrigerio, $21.400) | 12 | N/A | N/A | N/A | N/A |
| TOTAL | 180 | | | | |

Nota: los visitantes ocasionales solo harían uso del servicio de cafetería por la restricción en el horario de permanencia en el penal.

En el siguiente cuadro se describen el personal que podría hacer uso del casino y cafetería los sábados y domingos:

| Funcionarios | CANTIDAD APROXIMADA | HORARIO de ingreso mañana | HORARIO DE SALIDA mañana | HORARIO de ingreso tarde | HORARIO DE SALIDA tarde |
|---|---|---|---|---|---|
| compañías Bolívar, Santander y Córdoba horario de día | 38 | 06:00 horas. | N/A | N/A | 18:00 horas. |
| Compañías Francisco José de Caldas y Antonio Nariño | 10 | 06:00 horas. | N/A | N/A | 16:00 horas. |
| FUNCIONARIOS DE SANIDAD | 2 | 08:00 horas | 12:00 horas | 13:00 horas | 17:00 horas |
| AUXILIARES CCV pernotan en el penal (valor desayuno, almuerzo, cena y refrigerio, $21.400) | 12 | N/A | N/A | N/A | N/A |
| TOTAL | 52 | | | | |

En el siguiente cuadro se describen el personal que podría hacer uso del casino y cafetería los festivos:

| Funcionarios | CANTIDAD APROXIMADA | HORARIO de ingreso mañana | HORARIO DE SALIDA mañana | HORARIO de ingreso tarde | HORARIO DE SALIDA tarde |
|---|---|---|---|---|---|
| compañías Bolívar, Santander y Córdoba horario de día | 38 | 06:00 horas. | N/A | N/A | 18:00 horas. |
| FUNCIONARIOS DE SANIDAD | 2 | 08:00 horas | 12:00 horas | 13:00 horas | 17:00 horas |
| AUXILIARES CCV pernotan en el penal (valor desayuno, almuerzo, cena y refrigerio, $21.400) | 12 | N/A | N/A | N/A | N/A |
| TOTAL | 52 | | | | |

Nota: el personal descrito en las anteriores tablas son unos potenciales consumidores de los servicios que presta el casino y la cafetería, pero este personal no está obligado hacer uso de estos servicios porque tienen la libertad de salir a comer a otro lugar o traer los alimentos, a excepción de los Auxiliares del Cuerpo de Custodia y Vigilancia, que, si se deben atender los siete días de la semana, suministrándole desayuno, almuerzo, cena y refrigerio por valor de $21.400 día.

### 3.2 REGULATORIO

Constitución Política de 1991.

Ley 80 de 1993, por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Modificada por la Ley 1150 de 2007.

Ley 1150 de 2007, Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.

Ley 1712 de 2014, por medio de la cual se crea la Ley de Transparencia y del Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional y se dictan otras disposiciones.

Decreto 1082 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional.

Decreto 1078 de 2015 - Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector de tecnologías de la información y las comunicaciones.

Ley 1882 de 2018, por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia.

Ley 84 de 1873 Código Civil Colombiano.

Decreto 410 de 1971 Por el cual se expide el Código de Comercio.

Decreto 680 de 2021, "Por el cual se modifica parcialmente el artículo 2.2.1.1.1.3.1. y se adiciona el artículo 2.2.1.2.4.2.9. al Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, en relación con la regla de origen de servicios en el Sistema de Compra Pública".

Resolución 2674 de 2013 del Ministerio de Salud y Protección Social "Por la cual se reglamenta el artículo 126 del Decreto Ley 019 de 2012 y se dictan otras disposiciones".

Resolución No. 007622 del 29 de agosto de 2025 "por el cual se deroga la resolución N° 4538 del 30 de diciembre de 2002 y Circular 0033 del 18 de noviembre de 2023 y se imparten lineamientos para la prestación de servicios de cafetería, Restaurantes y Zonas de Esparcimiento en los Establecimientos de Reclusión del Orden Nacional – ERON, Dirección Escuela de Formación, Direcciones Regionales, y Sedes Administrativas que integran el Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC"

Resolución 5109 de 2005: Establece el reglamento técnico sobre el etiquetado básico de los alimentos envasados y materias primas (nombre, ingredientes, fecha de vencimiento, lote, fabricante).

Resolución 2492 de 2022 (que modifica la Res. 810 de 2021): Regula el etiquetado nutricional y frontal. Es la norma que exige los sellos octagonales negros de advertencia en la parte frontal de los empaques para productos con excesos de sodio, azúcares, grasas saturadas, grasas trans o que contengan edulcorantes.

Impuesto Saludable (Ley 2277 de 2022): Aplica un impuesto a las bebidas azucaradas y los alimentos ultraprocesados que superen ciertos límites de azúcar añadida o sodio.

Cárnicos (Decreto 1500 de 2007): Crea el Sistema Oficial de Inspección, Vigilancia y Control de la carne, productos cárnicos comestibles y derivados destinados para el consumo humano. Regula desde las plantas de beneficio (mataderos) hasta los puntos de venta.

Agua Potable (Resolución 2115 de 2007): Señala las características físicas, químicas y microbiológicas que debe cumplir el agua para el consumo humano, fundamental para cualquier negocio de preparación de alimentos.

Alimentos en la Vía Pública (Resolución 604 de 1993): Reglamenta las condiciones sanitarias para las ventas de alimentos en el espacio público o la vía pública.

Sector Turístico y HORECA (NTS 007): La Norma Técnica Sectorial de Colombiana establece específicamente los parámetros sanitarios de manipulación de alimentos para establecimientos de alojamiento, hospedaje y restaurantes del sector turístico.

Resolución 2505 de 2004: Dicta las condiciones que deben cumplir los vehículos que transportan alimentos perecederos (carne, leche, pescado, etc.) para mantener de forma estricta la cadena de frío y evitar la contaminación cruzada en el traslado.

Resolución 2184 de 2019: Regula el código de colores para la separación de residuos (bolsas blancas, negras y verdes), de obligatorio cumplimiento en el manejo de basuras en las cocinas y fábricas.

Ley 9 de 1979 (Código Sanitario Nacional): Es la ley madre de la salud pública en Colombia. De ella se desprenden todos los decretos y resoluciones de alimentos emitidos en el país.

Manual de Contratación del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario (INPEC) Versión No 9

Las demás normas que la reglamente complementen o modifiquen y demás normas comerciales y civiles vigentes que regulen el objeto a contratar.

Para determinar la situación actual del citado sector, se realizó un análisis desde las siguientes perspectivas:

### 3.3 PERSPECTIVA LEGAL

La cárcel y penitenciaria de media seguridad de Cartagena, en atención al objeto del presente proceso de contratación, requiere Entregar en arriendo un espacio físico dispuesto para la prestación del servicio de cafetería y restaurante a funcionarios administrativos, del cuerpo de custodia y vigilancia, auxiliares del cuerpo de custodia y visitantes ocasionales, ubicado dentro de las instalaciones de la Cárcel y Penitenciaria de Media seguridad de Cartagena, de conformidad con la normatividad colombiana, la cual establece las siguientes previsiones para las entidades del sector público:

Se ha evidenciado que la modalidad de selección a aplicar en este proceso corresponde a la contratación directa, toda vez que lo previsto en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, el cual establece como causal de contratación directa: El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

En consideración a lo anterior, la CPMS de Cartagena, está obligado a dar cumplimiento a dicha normatividad, así como la Ley 80 de 1993, artículo 25, numerales 7 y 12, el Decreto 019 de 2012, Ley 1474 de 2011 y demás normas que complementan la contratación Estatal.

### 3.4 ANALISIS DE LA OFERTA Y ANALISIS DE LA DEMANDA

## ANÁLISIS DE LA OFERTA

Para esta etapa del análisis del sector se debe contestar básicamente a dos preguntas

A. ¿Quién vende?

Analizando el SECOP II encontramos personas naturales y jurídicas que han presentado propuesta a entidades públicas con procesos con objeto similar, entre ellas tenemos NICOLAS ZAMORA CARDONA, CARLOS ALBERTO CAMPOS PEREZ, FONDO DE EMPLEADOS DE LA PENITENCIARIA DE ACACIAS, FONDO FEES, CAR WASH TROPICAL y RESTAURANTE DANIMAT.

## ANÁLISIS DE LA DEMANDA

### a. HISTORICO DE LA ENTIDAD

En los últimos tres (3) años, la Cárcel y Penitenciaria de media seguridad de Cartagena – INPEC, ha realizado no ha realizado contrato de arrendamiento.

### b. ANÁLISIS DEL SECTOR

Teniendo en cuenta el objeto contractual, se consultó en la página del SECOP procesos en otras entidades, encontrando algunos procesos con objeto similar, que comparten algunas características y sirven como referencia para analizar el mercado.

| AÑO | ENTIDAD | No. CONTRATO | OBJETO | CARACTERÍSTICAS | VALOR mensual DEL CONTRATO ANTES DE IVA | VALOR mensual metro cuadrado ANTES DE IVA | TARIFA IVA | VALOR SERVICIOS Públicos | Plazo de ejecución en meses | VALOR TOTAL DEL CONTRATO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | ARMADA NACIONAL - BASE NAVAL No.1 ARC BOLÍVAR | 0011-ARC-CBNL01-2026 ARRIENDO | ENTREGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN LOCAL DE 280 M2, UBICADO EN EL DEPARTAMENTO DE SERVICIOS GENERALES DE LA BASE NAVAL ARC "BOLÍVAR", PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN CENTRO DE SERVICIOS DE LAVADO AU | 280 M2 | $1.624.933 ( valor no incluye servicios públicos) | 5.803,33 | 19% | $324.986 (20% del valor mensual del contrato antes de IVA) | 24 | $55.689.696 |
| 2026 | ARMADA NACIONAL ESCUELA NAVAL DE CADETES | No. 0057 ARC-ENAP 2026 | ARRIENDO DE UN (01) ESPACIO, UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE LA ESCUELA NAVAL DE CADETES ALMIRANTE PADILLA CON EL FIN DE SER DESTINADOS COMO RESTAURANTE Y CAFETERÍA PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES | 167.79 M2 | $1.006.143.33 ( valor no incluye servicios públicos) | 5.996,44 | N/R | $201.228.67 (20% del valor mensual del contrato antes de IVA) | 12 | $14.488.464 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | INPEC ESTABLECIMIENTO CARCELARIO BARRANQUILLA - JYP | 301-2026-010 | ENTREGAR EN LA MODALIDAD DE ARRENDAMIENTO EL ESPACIO FÍSICO (ÁREA FÍSICA DESNUDA) DESIGNADO COMO CASINO Y CAFETERÍA DENTRO DE LA PARTE INTERNA DE LA CPMSBA-JP CÁRCEL Y PENITENCIARÍA DE MEDIA SEGURIDAD DE BARRANQUILLA, INCLUYENDO EL PABELLÓN DE JUSTICIA Y PAZ, PARA SU DOTACIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN COMERCIAL POR PARTE DEL CONTRATISTA SELECCIONADO | 112,42 M2 | 336.134,45 | 2.989,99 | 19% | $400.000 mensuales | 4 | $3.200.000 |
| 2026 | ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA SEGURIDAD Y CARCELARIO DE FLORENCIA - INPEC | CO1.PCCNTR.9958491 (0005 DE 2026) | ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS FÍSICOS DISPUESTOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y RESTAURANTE A FUNCIONARIOS ADMINISTRATIVOS, DEL CUERPO DE CUSTODIA Y VIGILANCIA, AUXILIARES DEL CUERPO DE CUSTODIA Y VISITANTES OCASIONALES EN LA CARCEL Y PENITENCIARIA DE MEDIA SEGURIDAD DE FLORENCIA | 90 M2 | 714.285,71 | 7.936,50 | 19% | Los paga el arrendatario según consumo. | 4 | $3.400.000 |
| 2026 | ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA SEGURIDAD Y CARCELARIO DE ACACIAS | 086-2026 | ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FISICO (CASINO) DISPUESTO PARA PRESTAR EL SERVICIO DE RESTAURANTE - DESTINADO A LOS FUNCIONARIOS, AUXILIARES DEL CUERPO DE CUSTODIA, JUDICANTES AD HONOREM, PRACTICANTES, PASANTES Y VISITANTES OCASIONALES DE LA CARCEL Y PENITENCIARIA DE MEDIA SEGURIDAD DE ACACÍAS | 302 M2 | 1.302.521 | 4.312,98 | 19% | Los paga el arrendatario según consumo. | 3 meses y 16 días | $5.476.656 |
| 2026 | ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA SEGURIDAD Y CARCELARIO SOCORRO | CO1.PCCNTR.9800908 (014 DE 2026) | Dar en arrendamiento un espacio en las instalaciones de la CPMS Socorro, con destinación de casino o cafetería para la comercialización de alimentos preparados y bebidas no embriagantes para los funcionarios administrativos, cuerpo de custodia y vigilancia, auxiliares bachilleres y visitantes ocasionales | 36 m2 | 163.000 | 4.527,77 | 19% | $49.000 mensuales | 12 | $1.956.000 |

### 3.5 ANALISIS DE MERCADO

Teniendo en cuenta que la Cárcel y Penitenciaría de Media Seguridad de Cartagena no cuenta con la disponibilidad presupuestal ni el recurso para contratar el avalúo comercial formal a través de la Lonja de Propiedad Raíz, se procedió a determinar el valor de referencia por metro cuadrado (/m²) mediante un análisis comparativo. Para ello, se tomaron como referencia los cánones de arrendamiento por metro cuadrado de otros Establecimientos Penitenciarios e instalaciones de la Armada Nacional (Base Naval No. 1 ARC Bolívar y Escuela Naval de Cadetes), las cuales comparten características operativas y de seguridad similares a este penal, especialmente en lo relativo a las restricciones y limitaciones en la atención al público:

| ENTIDAD | VALOR METRO CUADRADO ANTES DE IVA |
|---|---|
| ARMADA NACIONAL - BASE NAVAL No.1 ARC BOLÍVAR | 5.803,33 |
| ARMADA NACIONAL ESCUELA NAVAL DE CADETES | 5.996,44 |
| INPEC ESTABLECIMIENTO CARCELARIO BARRANQUILLA - JYP | 2.989,99 |
| ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA SEGURIDAD Y CARCELARIO DE FLORENCIA - INPEC | 7.936,50 |
| ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA SEGURIDAD Y CARCELARIO DE ACACIAS | 4.312,98 |
| ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA SEGURIDAD Y CARCELARIO SOCORRO | 4.527,77 |

Al promediar los valores anteriores, se obtiene una tarifa de referencia de $5.261 por metro cuadrado (antes de IVA).

A partir de este promedio, la proyección económica para el arrendamiento del área destinada al casino se calcula de la siguiente manera:

- Área a entregar en arrendamiento: 110,28 m².
- Valor canon mensual (antes de IVA): $580.183 (110,28 m2 x $5.261).
- Valor canon mensual (con IVA del 19%): $690.418.
- Plazo de ejecución: 12 meses.
- Valor total estimado del contrato: $8.285.016 (IVA incluido).

Nota 1: Los valores expuestos anteriormente no incluyen el pago de servicios públicos domiciliarios.

Nota 2: Teniendo en cuenta que el espacio del casino se encuentra dotado de maquinaria y equipamiento orientados al bienestar del personal de la CPMSCAR, el arrendatario podrá hacer uso de dichos bienes, sujetándose a la obligación contractual de adelantar los mantenimientos preventivos y correctivos requeridos, así como de restituirlos en óptimas condiciones de funcionamiento al finalizar la relación contractual.

En consecuencia, el presente proceso de contratación no debe interpretarse únicamente como el arrendamiento de un inmueble o espacio físico con un fin meramente lucrativo, sino como una gestión institucional estratégica encaminada a garantizar el bienestar integral de los servidores públicos administrativos, el Personal del Cuerpo de Custodia y Vigilancia (CCV), Auxiliares del Cuerpo de Custodia, judicantes, practicantes, pasantes y visitantes ocasionales, mediante la prestación continua, oportuna y adecuada del servicio de suministro y venta de alimentos y bebidas al interior del Establecimiento.

## 4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor total estimado para el presente proceso de contratación es de **OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DIECISEIS PESOS M/CTE ($8.285.016) IVA incluido**; este valor no incluye el pago de servicios Públicos (energía, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras y gas).

El valor mensual del canon de arrendamiento será de **SEISCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS MCTE ($690.418) IVA incluido**; este valor no incluye el pago de servicios Públicos (energía, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras y gas).

### 4.1 DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

La presente contratación no encuentra amparada con Certificado de Disponibilidad Presupuestal –CDP, teniendo en cuenta que la Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena es la que entrega el inmueble en arrendamiento, por lo tanto, no existe un gasto público, sino la generación de un ingreso para la Entidad.

### 4.2 FORMA DE PAGO

El arrendatario pagará a la Cárcel y penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena el valor del arriendo así:

El arrendatario pagará el arriendo del inmueble en mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días que correspondan a la fecha de inicio del contrato, consignados a la Cuenta Corriente No. 110-230-00006-9 del Banco Popular, a nombre de Cárcel Nal. Fondos Especiales Nit. 890.480.218-6.

El arrendatario pagará los servicios públicos así:

**Servicio de agua y alcantarillado (póliza Nº 720416):** El contratista realizará pagos mensuales de acuerdo al consumo que arroje el medidor interno, a la Cuenta Corriente No. 302004650 del Banco BBVA, a nombre de INPEC Regional Norte Nit. 802008282.

**Servicio de energía y recolección de basuras (NIC Nº 1264158):** El contratista realizará pagos mensuales de acuerdo al consumo que arroje el medidor interno, a la Cuenta Corriente No. 302004650 del Banco BBVA, a nombre de INPEC Regional Norte Nit. 802008282.

**Servicio de Gas (Nº Contrato 5382417):** El contratista realizará el pago de servicio de gas, directamente a la empresa Surtidora de Gas del Caribe S.A. E.S.P. de acuerdo a lo consumido. Para soportar el pago de este servicio el contratista entregará copia del comprobante de pago.

**Nota:** para determinar el valor a pagar por el consumo de agua y energía, se tomará el valor total del recibo y se divide por la cantidad consumida y el valor de este resultado se multiplica por la cantidad total consumida que arroje el medidor interno.

**Obligación tributaria (IVA):** De acuerdo con el artículo 420 del Estatuto Tributario, el arrendamiento de bienes inmuebles, con excepción de aquellos destinados a vivienda o exposiciones artesanales (artículo 476 numeral 15), se encuentra gravado con el Impuesto sobre las Ventas (IVA) a la tarifa general. En consecuencia, el arrendador es el responsable de cobrar, facturar electrónicamente, declarar y pagar dicho impuesto, el cual es asumido económicamente por el arrendatario.

## 5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

La CPMSCAR, acudiendo a la autonomía administrativa que le confiere la ley 489 de 1988, considera oportuno adelantar una invitación interna, a fin de convocar a personas naturales y jurídicas interesadas en la ejecución del objeto contractual, esto en razón a que es necesario contar con un contratista y/o arrendatario que cumpla con la idoneidad que requiere el proceso, por ende recibirá manifestaciones de interés de posibles proveedores del servicio, las cuales serán analizadas y verificadas por el Comité de Contratación del Establecimiento Penitenciario, y cuya elección se determinará de forma objetiva y transparente, lo anterior sin ir en perjuicio de lo establecido para la modalidad de contratación directa de arrendamiento de bien inmueble.

Conforme a lo anterior, se establecerán algunos parámetros con un puntaje para la elección del contratista, de acuerdo con la naturaleza del mismo. Estos parámetros serán diferenciados, en razón a que, se tendrá como primer oferente a las organizaciones del sector solidario (fondo de empleados y/o cooperativas) donde los funcionarios de la CPMSCAR tengan participación, conforme a lo establecido en el Parágrafo 2°, Artículo 3°, de la Resolución No. 007622 de 2025. Por ende, prevalecerán las propuestas de este tipo de oferentes, frente a la de terceros externos a la CPMSCAR, para lo cual aplicarán primero los parámetros de selección establecidos, a las propuestas presentadas por los fondos de empleados y/o cooperativas con participación de servidores de la CPMSCAR, y si de esta verificación los oferentes con dicha naturaleza no dan cumplimiento legal a los requisitos del proceso, se continuará evaluando a las propuestas de oferentes externos.

NOTA: Si se presentan propuestas de oferentes de naturaleza FONDOS DE EMPLEADOS Y/O COOPERATIVAS constituidos por funcionarios del INPEC en otros Establecimientos Penitenciarios o demás dependencias del Instituto, este deberá contar con asociados que pertenezcan a la planta de personal de la CPMSCAR, para que puedan ser evaluados bajo los parámetros de primer oferente, de lo contrario serán tenidos en cuenta como oferente externo o tercero y tendrán que acreditar los requisitos que para este se exigen.

### 5.1 PARÁMETROS DE SELECCIÓN FONDOS DE EMPLEADOS Y/O COOPERATIVAS CON PARTICIPACIÓN FUNCIONARIOS DE LA CPMSCAR (PRIMER OFERENTE).

**Valor Canon de Arrendamiento:** Se asignará 40 puntos a la propuesta del fondo de empleados y/o cooperativa con participación de funcionarios de la CPMSCAR, que oferte el mayor valor en el canon de arrendamiento, partiendo del valor base establecido en los numerales 3.5 y 4 del presente Estudio Previo. Si las propuestas presentadas ofertan el mismo valor en el canon, se asignará este puntaje a cada una.

**Número de Asociados:** Se asignará a la propuesta del fondo de empleados y/o cooperativa con participación de funcionarios de la CPMSCAR, puntaje de acuerdo al número de asociados con el que cuente, lo cual se

verificará en el acta de constitución o documento equivalente presentado en la propuesta:

| Números de asociados | Puntaje asignado |
|---|---|
| Entre 1 y 30 asociados | 5 |
| Entre 31 y 60 asociados | 10 |
| Entre 61 y 90 asociados | 15 |
| Más de 90 asociados | 20 |

**Valor Alimentación**: Se asignará el puntaje máximo a la propuesta del fondo de empleados y/o cooperativa con participación de funcionarios de la CPMSCAR, que oferte el menor precio en la alimentación (menú desayuno, almuerzo, cena y especial), según corresponda, para el personal de funcionarios y visitantes, lo cual se verificará en el Anexo No. 2 "Oferta Alimentación". Si las propuestas presentadas ofertan el mismo valor en alguno o todos los menús, según sea el caso, se asignará el puntaje a cada una, en el menú que corresponda:

| MENU | Puntaje asignado |
|---|---|
| Desayuno corriente | 10 |
| Almuerzo corriente | 10 |
| Cena corriente | 10 |
| Menú especial | 10 |

**Desempate.** Si en la sumatoria del puntaje obtenido en los parámetros anteriores, resultara un empate entre dos o más propuestas de fondos de empleados y/o cooperativas, este se dirimirá mediante sorteo a través de balotas, de acuerdo con el procedimiento que para tal efecto determine la CPMSCAR, el cual será socializado con los participantes del sorteo una vez se conozca la evaluación de las propuestas.

## 5.2 PARÁMETROS DE SELECCIÓN OFERENTE EXTERNO (TERCEROS).

**Valor Canon de Arrendamiento:** Se asignará 60 puntos a la propuesta que oferte el mayor valor en el canon de arrendamiento, partiendo del valor mínimo establecido en los numerales 3.5 y 4 del presente Estudio Previo. Si las propuestas presentadas ofertan el mismo valor en el canon, se asignará este puntaje a cada una.

**Valor Alimentación:** Se asignará el puntaje máximo a la propuesta donde se oferte el menor precio en la alimentación (menú desayuno, almuerzo, cena y especial), según corresponda, para el personal de funcionarios y visitantes, lo cual se verificará en el Anexo No. 2 "Oferta Alimentación". Si las propuestas presentadas ofertan el mismo valor en algunos o todos los menús, según sea el caso, se asignará el puntaje a cada una en el menú que corresponda:

| MENU | Puntaje asignado |
|---|---|
| Desayuno corriente | 10 |
| Almuerzo corriente | 10 |
| Cena corriente | 10 |
| Menú especial | 10 |

**Desempate:** Si se presenta un empate entre dos o más propuestas de oferentes externos a la CPMSCAR, en el criterio de selección antes establecido, se aplicará los factores de desempate de que trata el Articulo 35 de la Ley 2069 de 2020 reglamentado por el Decreto 1860 de 2021 y adicionado por el artículo 22 de la Ley 2479 de 2025 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. Si persiste el empate una vez aplicados dichos factores, la entidad definirá como método aleatorio para seleccionar al oferente, de acuerdo con lo indicado en el numeral 13 del artículo 35 de la citada norma, los siguientes criterios:

Se preferirá la propuesta del oferente que cuente con mayor tiempo de haberse constituido; en todo caso, la conformación de la Persona Jurídica, o la inscripción de la Persona Natural, deberá ser mayor a UN (01) año al momento de la presentación de las propuestas, lo cual se verificará en el Certificado de Existencia y Representación Legal o Matricula Mercantil de la Cámara de Comercio, presentado en la propuesta.

Si continúa el empate, se realizará sorteo mediante balotas, de acuerdo con el procedimiento que para el efecto determine la CPMSCAR, el cual será socializado con los participantes del sorteo.

Por lo anterior, el oferente externo a la CPMSCAR, deberá allegar junto con su propuesta los criterios de desempate con que acreditará la posible adjudicación del proceso de contratación.

## 6. REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICOS

### 6.1 CAPACIDAD JURÍDICA

#### 6.1.1 Carta de presentación de la propuesta:

De acuerdo con el contenido del Anexo correspondiente, la carta de presentación de la propuesta debe estar suscrita por la persona natural o por el representante legal de la persona jurídica o por el representante designado por los miembros del consorcio o de la unión temporal. El proponente deberá aportar fotocopia de la cédula de ciudadanía de quien suscribe la propuesta.

Quien suscriba la carta de presentación de la propuesta deberá:

a) En caso de ser persona jurídica: tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad expresa de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la propuesta, celebrar el contrato (en caso de resultar adjudicatario) y liquidarlo. Si la presentación de la propuesta implica la transgresión del deber establecido en el numeral 7° del artículo 23 de la ley 222 de 1995, el proponente individual o el integrante de la propuesta conjunta deberá, además, allegar autorización de la junta de socios o asamblea general de accionistas, según corresponda.

b) En caso de ser consorcio o unión temporal: tener la calidad de representante del consorcio o unión temporal, con facultad expresa de actuar en nombre y representación del mismo. Tal facultad de representación debe comprender la de presentar la propuesta, celebrar el contrato (en caso de resultar adjudicatarios) y liquidarlo.

c) Los proponentes que tengan la calidad de personas naturales deberán presentar fotocopia de su documento de identificación: las propuestas presentadas por personas naturales de origen extranjero que se encuentren dentro del país, deberán estar acompañadas de la autorización correspondiente, expedida de conformidad con las normas de control migratorio vigentes.

d) Los proponentes y cada uno de los integrantes de consorcios o uniones temporales varones, menores de 50 años de nacionalidad colombiana, deberán presentar fotocopia de la Libreta Militar y del Representante Legal.

#### 6.1.2 Acreditación de la existencia y la representación legal

Si la propuesta la presenta una persona jurídica, deberá anexar el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario, en el cual conste quién ejerce la representación legal y las facultades del mismo.

En dicho certificado se debe acreditar que el objeto social del proponente permite realizar el objeto del presente Proceso de Selección, y que su duración no es inferior al término del plazo del contrato y un año más.

Si el proponente es una persona natural deberá presentar un Certificado de Inscripción en el Registro Mercantil, expedido por la Cámara de Comercio en donde conste la determinación de su actividad, la cual debe tener relación con el objeto a contratar, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario, a la fecha de presentación de las propuestas.

Para el caso de otras formas asociativas, podrán presentar el documento equivalente al de existencia y representación legal, que contenga los elementos necesarios para la verificación de la información requerida.

Las sociedades extranjeras sin sucursal en Colombia deberán acreditar que cuentan con un apoderado debidamente constituido, con domicilio en Colombia y ampliamente facultado para representarlas extrajudicialmente hasta la constitución de la sucursal en Colombia, en caso de resultar aceptada su propuesta, de conformidad con lo señalado en el título VIII del Libro II del Código de Comercio Colombiano.

Si se trata de sociedades extranjeras sin sucursal en Colombia de países parte de la "Convención sobre la abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros", se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- El documento público relacionado con sociedades extranjeras en el cual se certifique la existencia de la sociedad y el ejercicio de su objeto social, tendrá validez en Colombia con la sola Apostilla.

- Cuando el documento otorgado en el exterior deba ser autenticado, el interesado deberá velar porque la autoridad que autentica, certifique sobre la existencia de la sociedad y sobre la extensión del objeto social, documento éste que se deberá apostillar.

- En el evento en el cual, en un Estado Parte de la Convención, la autoridad ante quien se autentican los documentos no tenga la facultad de certificar sobre la existencia de la sociedad y sobre el ejercicio del objeto social de la misma, el interesado podrá solicitar dichas certificaciones ante la autoridad competente del lugar. Para que surtan efectos en Colombia, estas certificaciones deberán a su vez ser apostilladas por la autoridad del Estado donde emana el documento.

- Si no existiera una autoridad local que pueda expedir las certificaciones de existencia de la sociedad y del ejercicio del objeto social de acuerdo con las leyes del respectivo país, el interesado podrá acudir ante el Cónsul Colombiano quien podrá certificar que tuvo a la vista las pruebas de la existencia de la sociedad y del ejercicio de su objeto conforme a las leyes del respectivo país. En este caso, como la Convención no se aplica a los documentos ejecutados directamente por agentes diplomáticos o consulares, deberá seguir el trámite ordinario de legalización, o sea que el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia abonará la firma del Cónsul.

En el evento en que el certificado expedido por la cámara de comercio, se haga la remisión a los estatutos de la Sociedad para establecer las facultades del Representante Legal, el oferente deberá anexar copia de la parte

pertinente de dichos estatutos, y si de estos se desprende que hay limitación para presentar la propuesta en cuanto a su monto, se deberá igualmente adjuntar la autorización específica para participar en este Proceso de Selección y suscribir el contrato con el Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC, en caso de resultar seleccionado.

Si la propuesta se presenta a nombre de una Sucursal, se deberá anexar los Certificados tanto de la sucursal como de la Casa principal.

Los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) deberán presentar el certificado de existencia y representación legal de las personas jurídicas y/o la fotocopia de la cedula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman. En caso de que uno o varios de los integrantes de la forma conjunta sea una persona natural de origen extranjero o una sociedad extranjera sin sucursal en Colombia, la propuesta deberá acompañarse de los documentos indicados en los dos párrafos precedentes, según corresponda.

**Objeto Social**

El objeto social del proponente, de cada uno de sus miembros si se trata de un consorcio, o de una unión temporal, le debe permitir presentar la propuesta, celebrar y ejecutar el objeto del Contrato materia del presente Proceso de Selección.

Este es un requisito de capacidad de la persona jurídica proponente que se circunscribe al desarrollo de la actividad prevista en su objeto social, lo cual se verificará en el Certificado de Existencia y Representación Legal.

### 6.1.3 Certificación expedida por el revisor fiscal o por el representante legal sobre pago de aportes de sus empleados (artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y 23 de la Ley 1150 de 2007).

De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, el proponente deberá adjuntar una certificación expedida por el revisor fiscal – si la persona jurídica está obligada a tener revisor fiscal- o por la persona natural, según el caso, en donde acredite que dentro de los seis meses anteriores al cierre del proceso de selección se encuentra al día con el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar. Si la persona jurídica no está obligada a tener Revisor Fiscal, conforme a la normatividad legal vigente, el representante legal deberá indicar las razones por las cuales no está obligada a tener revisor fiscal. Requisito que deberá ser acreditado también por el contratista para la realización de cada uno de los pagos derivados del contrato estatal.

En el caso que la entidad se encuentre amparada en la exoneración prevista en el artículo 25 de la ley 1607 de 2012, debe así manifestarlo en dicha certificación, además de certificar ser sujetos pasivos y estar al día en el pago del impuesto de renta para la equidad (CREE)

El revisor fiscal debe figurar inscrito en el certificado de la Cámara de Comercio, además de allegar los requisitos legales para la expedición de dicha certificación (fotocopia de cedula de ciudadanía – fotocopia tarjeta profesional – y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la junta de contadores).

En caso de consorcio o unión temporal esta certificación debe ser, además, presentada por cada una de las empresas que lo conforman.

En caso tal que **no** se encuentre obligado a pagar aportes parafiscales por algún periodo, deberá indicar dicha circunstancia, especificando la razón y los periodos exentos.

### 6.1.4 Documento de conformación del Consorcio o Unión Temporal

Si la oferta es presentada por un Consorcio o una Unión Temporal, se deberá aportar el documento de constitución suscrito por sus integrantes, el cual deberá expresar claramente su conformación, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y su responsabilidad, de tal manera que se demuestre el estricto cumplimiento a lo establecido en el artículo 7o. de la ley 80 de 1993, según Anexo No. 4, en el cual se deberá:

a. Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal.

b. Identificar a cada uno de sus integrantes: nombre o razón social, tipo y número del documento de identidad y domicilio.

c. Designar la persona, que para todos los efectos, representará el consorcio o la unión temporal. Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la propuesta correspondiente al presente proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el contrato en caso de resultar adjudicatario, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios.

d. Señalar las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros del consorcio o la unión temporal y sus respectivas responsabilidades, su participación en la propuesta y en la ejecución del contrato de cada uno de los integrantes de la forma asociativa.

e. Señalar en forma clara y precisa, en el caso de la UNIÓN TEMPORAL, los términos y extensión de la participación en la propuesta y en su ejecución y las obligaciones y responsabilidades de cada uno en la ejecución del contrato, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC.

f. Señalar la duración del mismo que no deberá ser inferior a la duración del contrato y un año más, contados a partir de la fecha de cierre del proceso de selección. Por tanto, deberá indicar que éste no podrá ser disuelto ni liquidado y, en ningún caso, podrá haber cesión del contrato entre quienes integran el consorcio o unión temporal.

g. Si los miembros del consorcio o la unión temporal o alguno de ellos, es persona jurídica, debe adjuntar a la propuesta el certificado de existencia y representación legal, atendiendo lo exigido para estos documentos en la presente invitación pública.

En atención a lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 3050 de 1997, los integrantes del Consorcio o Unión Temporal en el documento de constitución y para efectos del pago, en relación con la facturación deben manifestar:

1. Si la va a efectuar en representación del consorcio o la unión temporal uno de sus integrantes, caso en el cual debe informar el número del NIT de quien factura.

2. Si la facturación la van a presentar en forma separada cada uno de los integrantes del consorcio o la unión temporal, caso en el cual deben informar el número de NIT de cada uno de ellos y la participación de cada uno en el valor del contrato.

3. Si la va realizar el consorcio o unión temporal con su propio NIT, caso en el cual se debe indicar el número. Además, se debe señalar el porcentaje o valor del contrato que corresponda a cada uno de los integrantes, el nombre o razón social y el NIT de cada uno de ellos.

### 6.1.5 Verificación de antecedentes fiscales, disciplinarias y Consulta al SIRI "Sistema de Información de Registro de Sanciones y Causas de Inhabilidad"

El evaluador designado por el ordenador del gasto verificará si los proponentes se encuentran con sanciones disciplinarias que los inhabiliten para celebrar contratos con el Estado. Adicionalmente el Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC, consultará al SIRI, de conformidad con lo establecido en la Ley 190 de 1995 y 1238 de 2008, y verificará si aparecen reportados en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República.

### 6.1.6 Registro Único Tributario – Rut.

El proponente, persona natural o jurídica, o cada uno de los integrantes del Consorcio o Unión Temporal, debe allegar con su oferta, fotocopia del Registro Único Tributario, actualizado, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 139 de 2012 emitida por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

### 6.1.7 Compromiso Anticorrupción

El proponente deberá aportar con su propuesta, el Anexo correspondiente debidamente diligenciado.

En caso de consorcio o unión temporal esta declaración deberá ser, además, suscrita por cada uno de los integrantes que lo conforman.

### 6.1.8 Consulta Multa de Policía RNMC

El Establecimiento Penitenciario de Mediana Seguridad y Carcelario de Cartagena, de conformidad con el Artículo 183 de la Ley 1801 del 29 de julio de 2016, "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia", verificará que el oferente no adeude valores por concepto de multas generales y multas especiales, en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República y el Registro Nacional de Medidas Correctivas.

### 6.1.9 Certificado de Antecedentes Judiciales Expedido por la Policía Nacional.

La Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena, de conformidad con lo previsto en la ley, verificará a través del Comité Jurídico Evaluador, los antecedentes judiciales de cada uno de los proponentes en el respectivo certificado que expide la Policía Nacional a través de la página web: www.policia.gov.co.

### 6.1.10 Certificación REDAM.

El Proponente no debe estar inscrito en el registro de deudores alimentarios morosos, por lo tanto, el proponente adjuntara junto con su oferta certificación vigente REDAM.

### 6.1.11 Inhabilidades, Sanciones y Multas a diciembre 31 de 2025.

Se verificará frente al Registro Único Empresarial y Social, según lo contemplado en el artículo 90 de la Ley 1474 de 2011.

## 6.2 CAPACIDAD TÉCNICA

El contratista que resulte seleccionado realizará las actividades descritas, de acuerdo con las especificaciones establecidas en el Anexo "Aceptación de Las Obligaciones Generales y Específicas".

El oferente en su propuesta deberá relacionar y cumplir con la totalidad de los requerimientos señalados en el presente estudio previo, para ello deberá diligenciar el formato correspondiente ANEXO 3 a la invitación pública.

## 6.3 EXPERIENCIA

Para acreditar la experiencia el proponente deberá presentar MAXIMO [3] contratos ejecutados, cuyas certificaciones cumplan las siguientes condiciones:

a. **Razón social de la Empresa o Entidad contratante:** Los contratos pueden haber sido celebrados con entidades públicas, mixtas, organismos multilaterales, o privados.
b. **Nombre del Contratista**
c. **Objeto, Alcance, actividades o Obligaciones:** Debe guardar relación con el objeto del presente proceso, es decir, debe contemplar actividades (mencionar las que estén relacionadas con la necesidad a satisfacer).
d. **Valor:** La sumatoria de los contratos deberá ser igual o superior a OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DIECISEIS PESOS M/CTE ($8.285.016), expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes.
e. **Plazo de ejecución**: en años y meses con fechas de inicio y de terminación indicando el día mes y año, de manera que se pueda establecer el tiempo de ejecución. En los casos en los que no se registre la fecha exacta de inicio y finalización, se tomará el último día del respectivo mes como fecha de inicio y el primer día del respectivo mes como fecha de terminación.
f. **Porcentaje de participación:** en el Consorcio o Unión Temporal, si la certificación se expide para un contrato ejecutado bajo alguna de estas figuras.
g. **Estado de los contratos:** Totalmente ejecutado a la fecha del cierre del proceso de selección.
h. **Firma de quien expide la certificación**.

Solo se tendrán en cuenta para la verificación, aquellas certificaciones que reúnan la totalidad de los requisitos exigidos en el anexo complementario. No obstante, lo anterior, la entidad podrá verificar la información contenida y podrá solicitar aclaraciones sobre los datos consignados en las certificaciones.

Cuando exista diferencia entre la información relacionada y la consagrada en los soportes cargados con la propuesta a SECOP, prevalecerá la información de los soportes.
Se acepta como equivalente a la certificación de experiencia de los contratos ejecutados, copia del acta de liquidación y/o copia de los contratos, siempre que se acompañen con la respectiva acta de liquidación, o de recibo final (contratos celebrados con entidades públicas) y de ellos se extracte la información requerida en el presente numeral. En el caso que la certificación, copia de contrato o acta de liquidación, no contengan la información solicitada en el presente anterior, el proponente deberá anexar los documentos complementarios, tales como, anexo o ficha técnica, u otros documentos que hagan parte del contrato, los cuales deben ser suscritos por los funcionarios competentes. El INPEC se reserva el derecho de verificar durante la evaluación y hasta dentro del término del traslado del informe de evaluación, la información y solicitará los soportes que considere convenientes.

Si el contrato se suscribió en consorcio o en unión temporal, se podrá acreditar el porcentaje de participación mediante copia del acuerdo de consorcio o de unión temporal.

**NOTA:** Cuando el proponente pretenda acreditar la experiencia con certificaciones de contratos que reposan en la entidad, deberá mediante un oficio firmado por el Representante Legal, relacionar la siguiente información:

- Número del proceso en el cual se aportó la certificación.
- Número de contrato.
- Nombre exacto del contratista, consorcio o unión temporal.
- Objeto del contrato.
- Estado del contrato.
- Fecha de suscripción y terminación (día, mes y año)

### 6.3.1. Reglas para la valoración de la experiencia

a) En los casos en que se presenten Uniones Temporales o Consorcios cada uno de los miembros que integran el proponente plural deberá aportar como mínimo un (1) contrato (para efecto de la idoneidad).

   En el evento en el Consorcio o Unión Temporal este compuesto por más de TRES (3) integrantes, para efecto de verificar los TRES (3) contratos exigidos para acreditar la experiencia del proponente, solamente se tendrán en cuenta las certificaciones de los TRES (3) contratos de mayor valor. Lo anterior sin perjuicio del cumplimiento de la regla establecida en el párrafo anterior.

b) Para la experiencia acreditada en este proceso por estructuras plurales, tales como Consorcios o Uniones Temporales, se tendrá en cuenta la experiencia sumada de sus integrantes respecto de su valor, sin considerar el porcentaje de participación propuesto para participar en el presente proceso de selección.

c) Cuando el proponente aporte certificaciones de contratos ejecutados en los cuales participó en Unión Temporal o Consorcio, se le acreditará la experiencia de acuerdo con el porcentaje de participación del integrante en el respectivo Consorcio o Unión Temporal.

d) En caso que se relacione más de un contrato en una sola certificación, se tomará cada contrato de manera individual, de tal forma que cada uno represente una certificación, en orden de mayor a menor valor ejecutado siempre que cumplan con las especificaciones establecidas en el presente documento.

e) No se acepta auto-certificaciones, ni cuentas de cobro, ni certificaciones expedidas por él o los otros miembros del Consorcio o Uniones temporales, ni certificaciones expedidas o suscritas por supervisores o interventores.

f) No podrá acumularse a la vez, la experiencia de los socios y la de la persona jurídica cuando éstos se asocien entre sí para presentar propuesta bajo alguna de las modalidades previstas en el artículo 7° de la Ley 80 de 1993.

g) Si el contrato que se pretende hacer valer como experiencia fue cedido o recibido en cesión, la certificación deberá especificar la fecha de la cesión y discriminar el valor del contrato ejecutado por el cedente y el cesionario. En dicho caso, se tendrá en cuenta la fecha de terminación del contrato principal para la actualización del valor expresado en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes y el valor ejecutado por el proponente que pretenda acreditar la experiencia. El valor que se contabilizará para los efectos de los valores requeridos en este numeral, será aquel que se certifique como ejecutado por el proponente, es decir no se tendrá en cuenta el valor no ejecutado por el proponente.

h) La experiencia se determinará para las personas jurídicas por el tiempo durante el cual han ejercido su actividad a partir de la fecha en que adquirieron la personería jurídica y hasta la fecha de cierre del proceso; y para las personas naturales profesionales se determinará por el tiempo que hayan desarrollado la profesión, desde la fecha de grado o la fecha de expedición de la tarjeta profesional de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

i) Si las certificaciones incluyen varios contratos se deberán indicar los requisitos aquí exigidos para cada uno de ellos.

j) Los contratos verbales no serán tenidos en cuenta para acreditar experiencia.

k) En el caso de sociedades que se escindan, la experiencia de la misma se podrá trasladar a cada uno de los socios escindidos, y se contabilizará en proporción a la partición de éstos en el capital de la persona jurídica escindida, para lo cual deberá aportarse el documento de la escisión.

l) Para el caso de proponentes extranjeros sin sucursal en Colombia, la acreditación de su

experiencia será verificada directamente por la Entidad en los documentos presentados conforme a las reglas definidas en este numeral, aplicando las condiciones de apostille y consularización definidas en el presente anexo complementario.

m) Cuando el valor de los contratos con el cual se pretende acreditar la experiencia se encuentre expresado en moneda extranjera: Para el caso de contratos en dólares americanos ($USD), se hará la conversión a pesos colombianos con la TRM – promedio anual publicada en las estadísticas del Banco de la Republica en su página oficial, para la fecha de terminación del contrato.

Cuando la experiencia reportada se haya facturado en moneda extranjera diferente al dólar americano, se realizará su conversión a dólares americanos de acuerdo a las tasas de cambio estadísticas anuales publicadas por el Banco de la República en su página oficial teniendo en cuenta la fecha de terminación del contrato, y seguidamente a pesos colombianos.

## 6.4 REGLAS DE SUBSANABILIDAD.

A solicitud de la CPMSCAR, los proponentes podrán subsanar la ausencia de requisitos o la falta de documentos necesarios para acreditar el cumplimiento de los requisitos habilitantes hasta la fecha y hora previstas en la solicitud. En ejercicio de esta posibilidad, los proponentes no podrán subsanar asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta, ni para acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad a la fecha establecida para la presentación de la propuesta inicial, ni completar, adicionar o modificar la oferta presentada.

## 7. CAUSALES DE RECHAZO

La Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena (CPMSCAR) rechazará las propuestas en los siguientes casos:

a. Cuando no se cumplan los requisitos habilitantes una vez agotada la etapa para subsanar de acuerdo al cronograma del proceso.
b. Si el proponente se encuentra incurso en alguna de las causales de incompatibilidad, inhabilidad o de prohibición previstas en la Constitución Política, en los Artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, Artículo 18 de la Ley 1150 de 2007, artículos 1,2,3,4 y 5 de la Ley 1474 de 2011,Parágrafo 2° literal k) del artículo 84 de la Ley 1474 de 2011 que adiciona el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, y 90 de la citada ley, Artículo 221 del Decreto 19 de 2012 y demás normas concordantes con la materia.
c. Si la oferta contiene condicionamientos que no puedan ser aceptados, que impliquen modificar lo exigido en la presente invitación o que atenten contra los intereses del INPEC.
d. Cuando se pretenda Interferir, influenciar u obtener indebidamente información durante las etapas de análisis, evaluación y adjudicación de las ofertas.
e. Si la oferta es presentada con posterioridad a la fecha y hora de límite de recepción de ofertas.
f. Cuando para este mismo proceso de selección se presenten varias propuestas por el proponente.
g. Cuando no se cumplan con todas las especificaciones técnicas obligatorias o no se diligencie el Anexo correspondiente a "ACEPTACIÓN DE LAS OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS" en su totalidad, o cuando el proponente realice modificaciones en cuanto a cantidades y características técnicas. Aplica una vez vencido el plazo para subsanar.

h. Cuando la oferta no contenga la propuesta económica.
i. Cuando se compruebe inexactitud o inconsistencia en la información suministrada por el Proponente.
j. Cuando la oferta del canon de arrendamiento sea inferior al valor establecido en los numerales 3.5 y 4 de los estudios previos.
k. Cuando el objeto social de la persona jurídica proponente, la actividad comercial de la persona natural comerciante o el objeto social de los integrantes que conforman el consorcio o la unión temporal no permita ejecutar el objeto de la contratación.
l. Cuando no allegue por escrito, las aclaraciones, y/o documentos que no fueron entregados con la propuesta o cuando hechas las aclaraciones, observaciones y documentos no se ajusten a lo solicitado en el pliego, o acrediten circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso.
m. En los demás casos establecidos en la Constitución y la Ley

La ausencia de requisitos o falta de documentos referentes a la futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas, no servirá de título suficiente para el rechazo de los ofrecimientos hechos (artículo 5º Ley 1150 de 2007).

## 8. EL ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

El INPEC de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, los artículos 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente, y el documento CONPES 3714 de 2011, procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación.

NOTA: El análisis de riesgo debe hacerse dependiendo del tipo de contrato y deberá validarse por los estructuradores del proceso. Se podrá consultar el manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación en el siguiente enlace:
https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/cce_manual_cobertura_riesgo.pdf

Se recomienda realizar una correcta valoración del riesgo en función del objeto de cada contrato y sus obligaciones específicas, así como el impacto de su materialización y la forma de mitigar el riesgo para ambas partes.

INPEC

## MATRIZ DE RIESGOS

**OBJETO: Entregar en arriendo un espacio físico dispuesto para la prestación del servicio de cafetería y restaurante a funcionarios administrativos, del cuerpo de custodia y vigilancia, auxiliares del cuerpo de custodia y visitantes ocasionales, ubicado dentro de las instalaciones de la Cárcel y Penitenciaria de Media seguridad de Cartagena.**

| No. | Clase | Fuente | Etapa | Tipo | Descripción de que puede pa | Consecuencias de la ocurren | Probabilidad | Impacto | Valoración del Riesgo | Categoria | ¿A quien se le asigna? | Controles a ser implementadd | Impacto despues del Tratamiento | | | | ¿Afecta la ejecución del contrato? | Persona responsable de implementar el tratamiento | Fecha estimada en que se inicia el tratamiento | Fecha estimada en que se completa el tratamiento | Como se realiza el monitoreo | Monitoreo y revisión |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | Probabilidad | Impacto | Valoración del riesgo | Categoria | | | | | | Periodicidad del monitoreo |
| 1 | General | Externo | Planeación | Económico | El valor del contrato no corresponde a los precios del mercado. | Detrimento público o desequilibrio economico | 3 | 4 | 6 | Riesgo Alto | Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena (CPMSCAR) | Solidez en el Estudio de Mercado y en la redacción de los Documentos del Proceso | 1 | 3 | 5 | Riesgo medio | si | Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena (CPMSCAR) | En la planeación del Proceso de Contratación y la selección de los Proveedores, en la verificación y comparación de los documentos presentados en el proceso. | En la adjudicación | En la planeación del Proceso de Contratación, la selección de los Proveedores. | Permanente |
| 2 | Especifico | Interno | Ejecución | Financiero | Incumplimiento en el pago de los servicios públicos | Detrimento público y desequilibrio economico | 3 | 4 | 6 | Riesgo Alto | contratista | cláusula en el contrato donde se le asigna la obligación por parte del contratista al pago de los servicios públicos (energia, acueducto, alcantarillado, y gas) y a entregar los recibos de pago. Transferir el riesgo a un tercero - garantias | 4 | 3 | 5 | Riesgo Alto | Si | Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena (CPMSCAR) y Contratista | Etapa de ejecución del contrato | Hasta el vencimie nto del contrato | Monitoreo y control por parte del supervisor del contrato | Permanente |
| 3 | Especifico | Interno | Ejecución | Operacional | Incumplimiento de las obligaciones del contratista | La Entidad no ve satisfecha su necesidad oportunamente | 3 | 4 | 6 | Riesgo Alto | contratista | Transferir el riesgo a un tercero - garantias | 3 | 3 | 5 | Riesgo medio | Si | Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena (CPMSCAR) y Contratista | Etapa de ejecución del contrato | Liquidacion del contrato | monitoreo y control por parte del supervisor del contrato | Permanente |
| 4 | Especifico | Interno | Ejecución | Financiero | El Contratista no realiza el pago de los aportes a seguridad social y parafiscales de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico. | la entidad pública podria ser declarada solidariamente o subsidiariamente responsable por los salarios, prestaciones sociales y aportes a seguridad social adeudados a dichos trabajadores | 3 | 3 | 6 | Riesgo Alto | contratista | El Supervisor del contrato debe hacer verificación mensual del pago de la seguridad social por parte del contratista - Transferir el riesgo a un tercero - garantias | 4 | 2 | 6 | Riesgo Alto | si | Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena (CPMSCAR) y Contratista | En la adjudicación - Etapa de ejecución del contrato | Liquidacion del contrato | El supervisor del Contrato deberá adoptar los mecanismos tendientes a realizar la verificación de la certificación expedida por el representante legal y-o revisor fiscal del cumplimiento del pago de los aportes a seguridad social y parafiscales de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico | Permanente |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Específico | Interno | Ejecución | Financiero | El contratista no paga el valor del arriendo | Detrimento público | 4 | 3 | 7 | Riesgo Alto | contratista | Estipulación contractual donde el contratista se compromete a pagar el valor arriendo del inmueble en mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días que correspondan a la fecha de inicio del contrato - El Supervisor del contrato debe hacer verificación mensual del pago del arriendo - Transferir el riesgo a un tercero - garantías | 4 | 3 | 7 | Riesgo Alto | si | Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena (CPMSCAR) y Contratista | Etapa de ejecución del contrato | Terminación del contrato | monitoreo y control por parte del supervisor del contrato | Permanente |
| 6 | General | Externo | Ejecución | Operacional | No realizar la presentación oportuna del los servicios y en las condiciones establecidas | Insatisfacción por parte de los usuarios del Casino y riego en la seguridad | 3 | 4 | 7 | Alto | Contratista | transferir el riesgo a un tercero - garantías | 2 | 4 | 4 | Bajo | si | Contratista | Etapa de ejecución del contrato | Terminación del contrato | monitoreo y control por parte del supervisor del contrato | Permanente |
| 7 | General | Externo | Ejecución | Operacional | Daños en en la maquinaria y equipamiento utilizados por el contratista | Detrimento público | 1 | 6 | 7 | Alto | Contratista | Estipulación contractual donde el contratista se compromete a adelantar los mantenimientos preventivos y correctivos requeridos a la maquinaria y equipamiento , así como de restituirlos en óptimas condiciones de funcionamiento al finalizar la relación contractual. | 1 | 2 | 3 | Bajo | si | Contratista | Al momento de legalización del contrato | Terminación del contrato | monitoreo y control por parte del supervisor del contrato | Permanente |
| 8 | General | Externo | Ejecución | Operacional | Daños o modificaciones a la infraestructura del casino | Detrimento público | 1 | 6 | 7 | Alto | Contratista | Estipulación contractual donde el contratista se compromete que al finalizar la relación contractual hará la entrega de la infraestructura del casino en las mismas condiciones que la recibió . | 1 | 2 | 3 | Bajo | si | Contratista | Al momento de legalización del contrato | Terminación del contrato | monitoreo y control por parte del supervisor del contrato | Permanente |

## 9. GARANTÍAS

De acuerdo con lo establecido en el numeral 7 del artículo 2.2.1.1.2.1.1. y el artículo 2.2.1.2.3.1.1. del Decreto 1082 de 2015, el área de la necesidad debe realizar una valoración de los riesgos que se deben cubrir para garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas a favor de la ANE, con ocasión de la ejecución contrato.

Para reducir este riesgo, la entidad adopta ciertas medidas durante el proceso de selección del contratista, como, por ejemplo, establecer un perfil específico y unas características determinadas en materia de experiencia. No obstante, lo anterior, subsiste aún el riesgo de incumplimiento, que se mitiga solicitando al contratista la adquisición de una póliza de seguros, a través de la cual se ampare este riesgo.

Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al perfeccionamiento del contrato, el contratista, a su costo deberá constituir a favor de la Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena con NIT. 890.480.218-6, una de las siguientes garantías: 1. Contrato de Seguro contenido en una póliza. 2. Patrimonio autónomo. 3. Garantía Bancaria, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, la cual será aprobada por la Entidad, siempre y cuando reúna los requisitos legales y contractuales exigidos.

La misma deberá amparar los riegos señalados a continuación:

| AMPARO | PORCENTAJE SOBRE EL VALOR DEL CONTRATO | VIGENCIA |
|---|---|---|
| Cumplimiento | 20% | Vigente por término de duración del contrato y seis (6) meses más, contados a partir de la expedición de la garantía. En todo caso, deberá estar vigente a la fecha de liquidación del contrato. Cubrirá los perjuicios derivados de: i. Incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; ii. El cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista. iii. El pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria. |
| Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales | 5% | Igual al plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más, contados a partir de la suscripción del contrato. |
| Responsabilidad Civil Extra contractual | 200 SMLMV | Vigente por el término de ejecución del contrato. |

Los amparos de la garantía única de cumplimiento, se deberán solicitar dependiendo de las particularidades del objeto contractual.

**NOTA 1:** Las garantías no podrán ser canceladas sin la autorización por escrito por parte del INPEC.

**NOTA 2:** El contratista deberá realizar todas las gestiones necesarias para mantener vigentes las garantías o seguros a que se refiere esta cláusula.
**NOTA 3:** Estará a cargo del contratista el pago de la prima y demás erogaciones de constitución y mantenimiento de las garantías mencionadas.
**NOTA 4:** En caso de que el contrato se adicione, prorrogue o suspenda o cualquier otro evento que fuera necesario, el contratista se obliga a modificar las pólizas señaladas en esta cláusula, de acuerdo con las normas legales vigentes.
**NOTA 5:** La garantía única de cumplimiento expedida a favor de entidades públicas no expirará por falta de pago de la prima ni podrá ser revocada unilateralmente.
**NOTA 6:** A la entidad estatal no le serán oponibles por parte del asegurador las excepciones o defensas provenientes de la conducta del tomador del seguro, en especial las derivadas de las inexactitudes o reticencias en que este hubiere incurrido con ocasión de la contratación del seguro ni en general, cualquier otra excepción que posea el asegurador en contra del contratista.

## 10. ESTIPULACIONES CONTRACTUALES

La presentación de la oferta implica para el contratista seleccionado la aceptación de las condiciones y estipulaciones legales inherentes al contrato a celebrar. Por lo tanto, para todos los efectos legales, además de las estipulaciones de la presente invitación, se entienden pactadas e incorporadas al contrato.

## 11. INCORPORACIÓN DE CLÁUSULAS EXCEPCIONALES AL DERECHO COMÚN.

Se entenderán pactadas por las partes las cláusulas de caducidad, terminación, modificación e interpretación unilaterales establecidas en los artículos 14 al 18 de la Ley 80 de 1993.

## 12. PAGO DE PARAFISCALES.

**EL CONTRATISTA** está obligado a cumplir y mantener al día su compromiso de pago al Sistema de Seguridad Social Integral y demás pagos parafiscales, cuando correspondan, conforme al artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

## 13. PROHIBICIONES.

**EL CONTRATISTA** se obliga de manera expresa a cumplir las siguientes reglas y limitaciones: **1**. No iniciar la ejecución del contrato mientras no se cumplan los requisitos para ello. **EL CONTRATISTA** no podrá solicitar pago alguno con cargo a este contrato por trabajos realizados sin el cumplimiento de los requisitos establecidos para ese efecto. **2**. Las adiciones o prórrogas se acordarán por escrito. **3. EL CONTRATISTA** sólo podrá ejecutar las actividades hasta concurrencia del valor y tiempo pactados en este documento o en las adiciones que se suscriban.

## 14. PENAL PECUNIARIA.

En caso de incumplimiento definitivo, las partes acuerdan como indemnización a favor de **EL INPEC**, una suma equivalente al diez (10%) del valor total del contrato. En caso de que EL CONTRATISTA no pague la suma correspondiente por este concepto, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de su notificación, **EL INPEC** hará efectiva la póliza de cumplimiento del contrato o deducirá el valor de esta cláusula penal de cualquier cantidad que adeude al **CONTRATISTA** por razón del mismo, para lo cual está autorizado expresamente.

El valor de la cláusula penal que se haga efectivo se considerará como pago parcial de los perjuicios ocasionados a **EL INPEC**, quedando éste facultado para reclamar, por vía judicial o extrajudicial, el valor de los perjuicios que exceda el monto de la cláusula penal.

La aplicación de la cláusula penal podrá hacerse efectiva aún en el evento de que la ejecución del contrato no se lleve a cabo por hecho o causa imputable a EL **CONTRATISTA**, en los términos aquí señalados o durante la presente vigencia fiscal.

Para garantizar el derecho a la defensa del **CONTRATISTA** en consonancia a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, previa a la imposición de multas, cláusula penal, declaratoria de siniestro o caducidad, **EL INPEC** dará aplicación al procedimiento previsto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

## 16. MULTAS.

En caso de que **EL CONTRATISTA** se constituya en mora o incumpla total o parcialmente las obligaciones que asume en virtud de este contrato, salvo fuerza mayor o caso fortuito, se causarán multas sucesivas del uno por ciento (1%) del valor del contrato por cada día de retardo, sin exceder el diez por ciento (10%) del valor total del mismo y sin perjuicio de que **EL INPEC** pueda hacer efectiva la sanción pecuniaria por incumplimiento o declarar la caducidad del contrato. EL CONTRATISTA autoriza expresamente a EL INPEC para deducir directamente el valor de las multas causadas de cualquier suma que se adeude al contratista por razón de este contrato. En su defecto, podrá ser deducido del monto de la garantía de cumplimiento que se haga efectiva. La suma de los valores por multas causadas en desarrollo del presente contrato no podrá exceder el diez por ciento (10%) de su valor. El procedimiento para la aplicación de multas será el establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

## 17. CESIÓN

EL CONTRATISTA no podrá ceder total ni parcialmente los derechos u obligaciones surgidos de este contrato, sin la autorización previa y escrita del INPEC.

## 18. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Las partes acuerdan que, para la solución de las diferencias y discrepancias que surjan de la celebración, ejecución, terminación o liquidación de este contrato, acudirán a los procedimientos de transacción, amigable composición o conciliación.

## 19. INDEMNIDAD

El Contratista se obliga a mantener libre e indemne a la Entidad por cualquier daño, perjuicio, reclamo, demanda, acción legal y costas que sean originadas en reclamaciones provenientes de terceros, que tengan como causas imputables al Contratista las acciones u omisiones de su personal, sus asesores, subcontratistas o distribuidores, así como el personal de estos, que ocasionen deficientes en los compromisos adquiridos o causen incumplimientos.

## 20. POTESTAD VERIFICADORA.

El INPEC se reserva el derecho de verificar integralmente la autenticidad, exactitud y coherencia de la totalidad de la información aportada por el proponente, pudiendo acudir para ello a las fuentes, empresas, entidades estatales o aquellos medios que considere necesarias para el cumplimiento de dicha verificación.

## 21. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

En mi calidad de responsable de la estructuración técnica del estudio en el cual se analizó la conveniencia y oportunidad para realizar la presente contratación, con la suscripción de esta declaración, manifiesto que es perentoria la realización de este proceso y por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante la contratación propuesta, en particular porque la misma ha cumplido con lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, la cual modificó el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993.

**Coronel CIM (RA) VILLAMIZAR DIAZ FERNANDO VICENTE**
Director CPMS CARTAGENA

Elaborado por: DS Castillo Gil Faiber / De apoyo área de Contratos.
Revisó: Alejandro Aparicio Zúñiga Murillo / Responsable Área Jurídica
Fecha de elaboración: 27-10-2026
Archivo: E:\CONTRATACION 2026\CONTRATOS 2026\CASINO

INPEC

Cartagena de Indias D, T y C. 26 de agosto de 2026.

INPEC 26-08-2026 10:13
Al Contestar Cite Esta No.: 2026IE0174365 Fol:2 Anex:0 FA:0
ORIGEN 3033 AREA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA / IRIS BARRIOS PERNET
DESTINO 3031 DIRECCION ESTABLECIMIENTO / FERNANDO VICENTE VILLAMIZAR DIAZ
ASUNTO CONCEPTO FINANCIERO Y TRIBUTARIO ARRIENDO ESPACIOS FISICOS
OBS ARRIENDO ESPACIOS FISICOS CPMS CARTAGENA

**CORONEL CIM (RA) FERNANDO VILLAMIZAR DIAZ**
Director Cárcel y Penitenciaria de Media Seguridad de Cartagena
La Ciudad.

2026IE0174365

**Asunto:** Respuesta a solicitud de concepto – Radicado No. 2026IE0169401

En atención a la comunicación de la referencia, fechada el 19 de agosto de 2026, me permito emitir el siguiente concepto técnico-administrativo-Financiero-Tributario:

1. **Marco normativo:** La Resolución No. 007622 del 29 de agosto de 2025 deroga la Resolución No. 4538 de 2002 y la Circular No. 0033 de 2003, estableciendo los nuevos lineamientos para la prestación de servicios de cafetería, restaurante y zonas de esparcimiento en los Establecimientos de Reclusión del Orden Nacional (ERON), direcciones de escuela, regionales y sedes administrativas del INPEC. Para su cumplimiento, se deben atender especialmente las siguientes disposiciones:

- **Artículo 3 (Parágrafos 1, 2, 3 y 4):** Trámite para el arrendamiento de espacios físicos destinados a dichos servicios.
- **Artículo 4:** Beneficiarios.
- **Artículo 7:** Suscripción del contrato de arrendamiento.
- **Artículo 8 (Parágrafos 1 y 2):** Condiciones para la ejecución.

2. **Obligación tributaria (IVA):** De acuerdo con el artículo 420 del Estatuto Tributario, el arrendamiento de bienes inmuebles —con excepción de aquellos destinados a vivienda o exposiciones artesanales (artículo 476 numeral 15) — se encuentra gravado con el Impuesto sobre las Ventas (IVA) a la tarifa general. En consecuencia, el arrendador (prestador del servicio) es el responsable de cobrar, facturar electrónicamente, declarar y pagar dicho impuesto, el cual es asumido económicamente por el arrendatario.

3. **Registro Único Tributario (RUT):** Es imperativo que el representante legal del ERON gestione ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) la

INPEC

actualización del RUT, asegurando la inclusión de la responsabilidad de IVA (Código 48).

4. **Recaudo de pagos:** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8, parágrafos 1 y 2 de la Resolución No. 007622 de 2025, los pagos correspondientes al canon de arrendamiento, Impuesto sobre las Ventas (IVA) y servicios públicos deberán consignarse en la cuenta corriente No. 230000069 del Banco Popular, habilitada como cuenta recaudadora de la caja especial.

Atentamente,

**JOHN JAIRO MARTINEZ HERRERA**
Profesional Universitario Grado 11
Gestión Contable CPMS Cartagena

M. Osorio

**MARCO AURELIO OSORIO**
Técnico Administrativo grado 19
Pagador CPMS Cartagena

**IRIS BARRIOS PERNETH**
Dragoneante CPMS Cartagena
Responsable Área Financiera

INPEC

303 CPMS CARTAGENA AJUR – 000891

Cartagena de Indias, 03 de septiembre de 2026

Señor
Coronel RM (RA) FERNANDO VILLAMIZAR DIAZ
Director (e) Cárcel y Penitenciaria de Mediana Seguridad de Cartagena

Asunto: Solicitud Concepto Jurídico- 2026IE0169399

En atención al oficio de la referencia, en el que solicita:

> *"ARRENDAR UN ESPACIOS FÍSICOS UBICADO DENTRO LAS INSTALACIONES PARTE EXTERNA DE LA CÁRCEL Y PENITENCIARIA DE MEDIANA SEGURIDAD DE CARTAGENA, DISPUESTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE CASINO, PARA LOS FUNCIONARIOS, AUXILIARES Y DEMAS VISITANTES INTERNOS COMO EXTERNOS DE LA CÁRCEL Y PENITENCIARIA DE MEDIANA SEGURIDAD DE CARTAGENA."*

Atendiendo su solicitud el área de jurídica procede a emitir concepto, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 3 de la Resolución 007622 del 29 de agosto de 2025:

MODALIDAD DE SELECCIÓN: La modalidad de selección que se debe tener en cuenta para la presente contratación es la CONTRATACIÓN DIRECTA de conformidad con el Artículo 2 Numeral 4, Literal g) de la Ley 1150 de 2007 que a su tenor reza:

> *"ARTÍCULO. 2 DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. (...)*
>
> *4. Contratación Directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...) "i) El arrendamiento adquisición de inmuebles".*

Igualmente se debe tener en cuenta lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional", así:

> *Artículo 2.2.1.2.1.4.1. Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:*
> *1. La causal que invoca para contratar directamente.*
> *2. El objeto del contrato.*
> *3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.*
> *4. El lugar en el cual los Interesados pueden consultar los estudios y documentos previos. Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto.*
> *(...)*

Atentamente,

**ALEJANDRO APARICIO ZUÑIGA MURILLO**
Responsable Área Jurídica CPMS Cartagena