1.	NECESIDAD. POR QUÉ O PARA QUÉ SE REQUIERE EL BIEN O SERVICIO Y CUÁLES SON LOS RESULTADOS ESPERADOS

La Fiscalía General de la Nación tiene a su cargo, por mandato constitucional, el ejercicio de la acción penal y la investigación de los hechos que revistan características de delito.

Para cumplir esa misión cuenta con una estructura administrativa que incluye la Subdirección de Talento Humano. El Decreto Ley 016 de 2014, modificado por el Decreto Ley 898 de 2017, le asigna la función de diseñar, dirigir y evaluar los programas de capacitación, incentivos, bienestar y salud ocupacional de los servidores. La Resolución 0783 de 2014 traslada esa función al Departamento de Bienestar y Salud Ocupacional, y a su Grupo de Bienestar le corresponde implementar los programas de bienestar y calidad de vida de los funcionarios y sus familias.

En ese marco, la Resolución 0736 del 20 de diciembre de 2023, adoptó la política de estímulos y creó el programa ***"Alianzas de Bienestar"***. Este busca alianzas con empresas que ofrezcan descuentos en productos o servicios que mejoren el bienestar de los colaboradores. A ello se suma que el Plan de Trabajo Anual de bienestar incluye gestionar condiciones de nutrición, higiene y salubridad, y garantizar el acceso oportuno y seguro a la alimentación en un ambiente agradable y tranquilo.

La necesidad concreta es contar dentro de la sede con un punto de venta de alimentos, bebidas y artículos relacionados con el café. En la sede ubicada en Ciudad Salitre laboran más de 4.500 personas, además de contratistas y visitantes. Un servicio interno reduce los desplazamientos fuera de las instalaciones, protege la seguridad personal de los servidores, optimiza los tiempos de descanso y favorece la concentración, la interacción entre compañeros y el clima organizacional. También facilita el acceso a productos preparados con criterios de calidad e higiene, lo que promueve el autocuidado y ayuda a mitigar el ausentismo por enfermedad.

Se espera que el servicio sea continuo, que se preste con los estándares sanitarios y de calidad exigidos, que ofrezca precios favorables mediante descuentos del 15 % para servidores y del 10 % para visitantes, y que contribuya al cumplimiento de la política institucional de bienestar. Además, la Entidad recibe una compensación por el uso del espacio, que se materializa en un bono consumible en beneficio de sus servidores.

1.1.	ANTECEDENTES CONTRACTUALES
contrato	CONTRATO-FGN-NC-0267-2024
objeto	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, UN ESPACIO FÍSICO DE TREINTA Y SEIS (36) METROS CUADRADOS UBICADOS EN LA AV. CALLE 24 No. 52-01, PLATAFORMA DEL BLOQUE F-PRIMER PISO DE LA SEDE CIUDAD SALITRE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y ARTÍCULOS RELACIONADOS CON EL CAFÉ.
valor total	$ 28.560.000
Link	**https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.35415193&isFromPublicArea=True&isModal=False**

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Plazo de ejecución	05/11/2026
Contratista	PROCAFECOL S.A.
contrato	CONTRATO-FGN-NC-0122-2022
objeto	ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO DE TREINTA Y SEIS (36) METROS CUADRADOS UBICADO EN LA AV. CALLE 24 No. 52-01, PLATAFORMA DEL BLOQUE F - PRIMER PISO, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y ARTÍCULOS RELACIONADOS CON EL CAFÉ
valor total	$500.000
Link	**https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.19266610&isFromPublicArea=True&isModal=False**
Plazo de ejecución	02/11/2024
Contratista	PROCAFECOL S.A.
contrato	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO. 0006 DE 2019
objeto	EL ARRENDADOR ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO Y EL ARRENDATARIO RECIBE AL EXPRESADO TÍTULO, UN ESPACIO FÍSICO DE TREINTA Y SEIS (36) METROS CUADRADOS UBICADOS EN LA DIAGONAL 22 B NO. 52-01; PLATAFORMA DEL BLOQUE F- PRIMER PISO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y ARTÍCULOS RELACIONADOS CON EL CAFÉ.
Plazo de ejecución	30/6/2022
Contratista	PROCAFECOL S.A.
contrato	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO. 0521 DE 2016
objeto	La ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento y la ARRENDATARIA recibe al expresado título, un área física de treinta y seis (36) metros cuadrados en la plataforma del Bloque F, ubicado en el primer piso del Bunker de la Fiscalía General de la Nación, Bogotá Diagonal 22 B No. 52-01.
Plazo de ejecución	09/02/2019
Contratista	PROCAFECOL S.A.
contrato	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO. 00491A DE 2013
objeto	La Fiscalía entrega a título de ARRENDAMIENTO a el ARRENDATARIO y este toma y recibe a igual título entrega a título, un espacio de treinta y seis (36)

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

	metros cuadrados en la plataforma del Bloque F, ubicado en el primer piso del Bunker de la Fiscalía General de la Nación, Bogotá Diagonal 22 B No. 52-01.
Plazo de ejecución	20/12/2016
Contratista	PROCAFECOL S.A.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, UN ESPACIO FÍSICO DE TREINTA Y SEIS (36) METROS CUADRADOS UBICADOS EN LA AV. CALLE 24 No. 52-01, PLATAFORMA DEL BLOQUE F -PRIMER PISO DE LA SEDE CIUDAD SALITRE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y ARTÍCULOS RELACIONADOS CON EL CAFÉ.

3. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente estudio del sector tiene como propósito general analizar, de manera técnica, económica, jurídica y operativa, la conveniencia de renovar el contrato de arrendamiento No. FGN-NC-0267-2024, suscrito entre la Fiscalía General de la Nación y Promotora de Café Colombia S.A. (PROCAFECOL S.A.), sobre un espacio físico de treinta y seis (36) metros cuadrados ubicado en la Av. Calle 24 No. 52-01, plataforma del Bloque F, primer piso de la sede Ciudad Salitre, en Bogotá D.C. Ese contrato, cuyo plazo de veinticuatro meses se inició el 6 de noviembre de 2024, termina el 5 de noviembre de 2026. La renovación solicitada por la sociedad mediante comunicación del 6 de octubre de 2026 abarcaría el periodo comprendido entre el 6 de noviembre de 2026 y el 5 de noviembre de 2028, y se plantea sobre las mismas condiciones comerciales y contractuales vigentes.

Para alcanzar ese propósito, el estudio se orienta a cumplir los siguientes fines específicos, que se desarrollan en el documento de manera integrada.

En primer lugar, busca confirmar que la necesidad que motiva la contratación existe, es real y se encuentra respaldada en el marco normativo y de planeación de la Entidad. Para ello se examina cómo el servicio de alimentación y cafetería dentro de la sede responde a las funciones asignadas a la Subdirección de Talento Humano y al Departamento de Bienestar y Salud Ocupacional, a la política de estímulos adoptada mediante la Resolución 0736 de 2023, al programa "Alianzas de Bienestar" y a los objetivos del Plan de Trabajo Anual en materia de nutrición, higiene y salubridad. También se evalúa si esa necesidad conserva su vigencia frente a una población de más de 4.500 servidores, además de contratistas y visitantes que frecuentan la sede.

En segundo lugar, pretende caracterizar el servicio requerido y definir sus especificaciones técnicas mínimas, de modo que la Entidad tenga claridad sobre lo que debe exigir al arrendatario en materia de destinación del espacio, perfil de idoneidad, estándares higiénicos y de manipulación de alimentos, horarios, personal, dotación de equipos, saneamiento básico y gestión ambiental. Con ello se busca que la futura relación contractual quede definida con parámetros verificables y no con expectativas generales.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

En tercer lugar, procura analizar la propuesta económica y comercial presentada por PROCAFECOL S.A. Esto implica revisar el **canon mensual** de $1.150.000 más IVA, su compensación mediante el bono consumible en el punto de venta, la regla de acumulación del bono, el reajuste anual conforme al IPC, el tratamiento del IVA y los descuentos del 15 % para los servidores y del 10 % para los visitantes. El objetivo es establecer si estas condiciones resultan razonables, beneficiosas para los servidores y consistentes con los fines de bienestar de la Entidad, así como identificar los puntos en los que la propuesta y las exigencias de la Fiscalía deben armonizarse, como el número mínimo de personas que deben atender el punto de venta.

En cuarto lugar, el estudio persigue verificar la idoneidad, la experiencia y la capacidad del oferente. Se analiza que su objeto social comprenda las actividades exigidas, que acredite una trayectoria superior a veinte años en la venta de bebidas y productos alimenticios, que cuente con una red consolidada de tiendas y con una línea de negocio institucional, y que tenga un historial de ejecución de contratos con la Entidad desde el año 2013. Este análisis permite valorar la solvencia del oferente y su conocimiento de las dinámicas de la sede.

En quinto lugar, busca determinar el marco regulatorio aplicable y comprobar que la modalidad de contratación directa sea procedente. En particular, se verifica que el arrendamiento de inmuebles configure la causal prevista en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, reglamentada por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. Se identifican, además, las normas sanitarias, ambientales, de protección al consumidor, tributarias y laborales que el arrendatario debe observar durante la ejecución.

En sexto lugar, aspira a describir la dinámica de prestación y comercialización del servicio, es decir, cómo se opera el punto de venta, cómo se relacionan económicamente las partes, quiénes son sus usuarios y de qué manera la Entidad ejerce supervisión y control sobre la ejecución. Esta descripción permite entender el mercado particular en el que se presta el servicio y su carácter de canal institucional con una demanda definida.

Finalmente, el estudio tiene por objeto identificar, tipificar y valorar los riesgos previsibles asociados a la contratación, de acuerdo con la metodología de Colombia Compra Eficiente, y proponer los mecanismos para mitigarlos. Con todo lo anterior se busca contar con los elementos de juicio suficientes para que la Entidad adopte una decisión informada, oportuna y debidamente soportada sobre la renovación del contrato, garantizando la continuidad del servicio, el uso adecuado del bien, la transparencia del proceso y el cumplimiento de los principios de planeación, economía y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

4.	**FICHA RESUMEN**			
Número del Estudio del Sector	538			
Dependencia solicitante	Departamento de Bienestar y Salud Ocupacional			
Fecha de Inicio del Estudio del Sector	2026	10	05	

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Fecha de finalización del Estudio del Sector			2026	10	05
Número de modificación	N/A	Fecha entrega de la modificación	N/A	N/A	N/A
Valor del Presupuesto Asignado Según Estudio del Sector			**$27.600.000 + IVA Que corresponden a $1.150.000 + IVA mensuales**		
Inicio Estimado de la Ejecución			2026	11	06
Plazo de la Ejecución			**Veinticuatro (24) meses**		
Lugar de Ejecución			Bogotá D.C. en la plataforma del Bloque F primer piso, en la sede Bunker ubicado en la Av. calle 24 No. 52-01, de la Fiscalía General de la Nación.		

5. RECURSOS UTILIZADOS

5.1. Cotizaciones

Para el estudio se utilizó como insumo principal la propuesta de renovación presentada por **Promotora de Café Colombia S.A**., mediante comunicación del 6 de octubre de 2026, firmada por su Gerente Administrativo, Álvaro Sandoval Ortiz. La propuesta mantiene las condiciones comerciales y contractuales vigentes. **Plantea un término de veinticuatro meses y una remuneración equivalente a un bono consumible de $1.150.000 mensuales**, para consumir en la tienda Juan Valdez del Bloque F, primer piso. El bono excluye el café empacado, el café preempacado y los artículos de mercadeo como ropa, mugs y termos. Se incrementaría con el IPC en cada aniversario de la firma, es decir, cada noviembre, **y podría acumularse en un 100 % para el mes siguiente si no se consume en su totalidad.**

La propuesta ofrece además un descuento del 15 % en todos los productos del portafolio para los funcionarios que presenten su carné, y del 10 % para los visitantes en las mismas condiciones. Se compromete a mantener atención de lunes a viernes entre las 6:30 a.m. y las 7:30 p.m., a cumplir los estándares de calidad y limpieza que requiera el punto de venta y a contar con personal suficiente para una prestación óptima del servicio, bajo la atención de tres (3) personas que garantizarán la óptima prestación del servicio.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

PROGAFECOL
Promotora de Café Colombia S.A.
Nit: 830.112.317-1

Bogotá D.C., 06 de octubre de 2026

Señores
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN
Atn. Alejandro Humberto González López
Jefe Departamento de Bienestar y Salud Ocupacional
Diagonal 22B No. 52 – 01 Bloque G, Cuarto Piso
Ciudad.

Ref.: Propuesta para la celebración de contrato de arrendamiento del espacio físico de treinta y seis (36) metros cuadrados ubicado en la plataforma del Bloque F, primer piso, sede Ciudad Salitre de la Fiscalía General de la Nación.

Respetados señores:

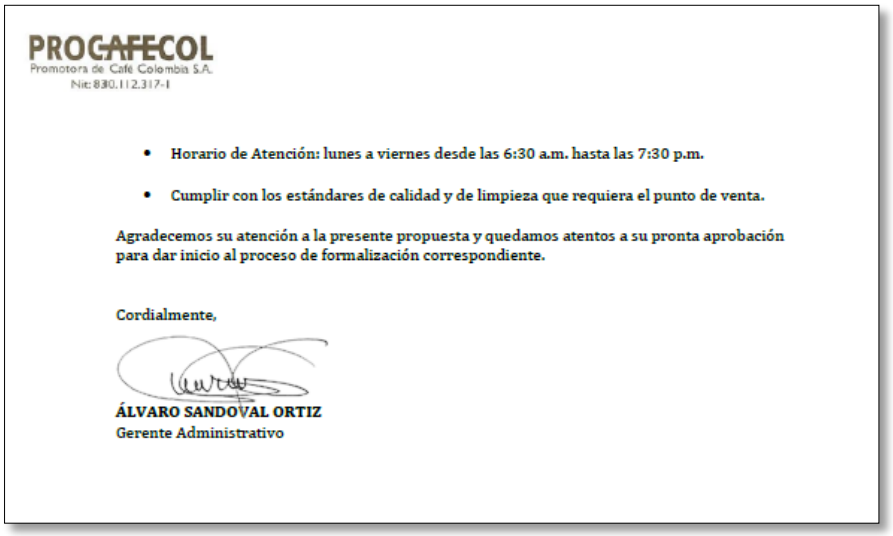
Promotora de Café Colombia S.A. presenta formalmente ante la Fiscalía General de la Nación la propuesta para la celebración del contrato de arrendamiento del espacio físico con un área de treinta y seis (36) metros cuadrados, ubicado en la Av. Calle 24 No. 52-01, plataforma del Bloque F - primer piso de la sede Ciudad Salitre en la ciudad de Bogotá D.C.

A continuación, se detallan de forma autónoma e independiente las condiciones ofrecidas para la presente oferta:

- Término: Veinticuatro (24) meses, contados a partir del 6 de noviembre de 2026 al 5 de noviembre de 2028.
- Bono consumible (Remuneración): de Un Millón Ciento Cincuenta mil pesos ($1.150.000) moneda corriente "bono consumible" más IVA, para consumir en los productos ofrecidos en la tienda Juan Valdez que opera en el Bloque F – Primer Piso. No aplica para: café empacado, café pre-empacado y artículos de mercadeo como: ropa, mugs, termos, entre otros. Este bono será incrementado en el IPC con cada anualidad de firma de contrato, es decir, en noviembre de cada año.
- El Bono podrá ser acumulado para ser consumido en un 100% en el siguiente mes y así sucesivamente cada mes.
- Descuento del quince por ciento (15%) en todos los productos del portafolio para los funcionarios de la Fiscalía General de la Nación que presenten carné en el punto físico de la tienda.
- Descuento del diez por ciento (10%) en todos los productos del portafolio para los visitantes de la Fiscalía General de la Nación que presenten carné en el punto físico de la tienda.
- Mantener en el punto de venta a 3 personas para garantizar la óptima prestación del servicio, de acuerdo con las especificaciones técnicas.

Promotora de Café Colombia S.A. • Tel:(571) 326 92 22 • Calle 73 No. 8-13

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.



PROCAFECOL
Promotora de Café Colombia S.A.
Nit: 830.112.317-1

- Horario de Atención: lunes a viernes desde las 6:30 a.m. hasta las 7:30 p.m.
- Cumplir con los estándares de calidad y de limpieza que requiera el punto de venta.

Agradecemos su atención a la presente propuesta y quedamos atentos a su pronta aprobación para dar inicio al proceso de formalización correspondiente.

Cordialmente,

ÁLVARO SANDOVAL ORTIZ
Gerente Administrativo

Como recursos complementarios se tomaron en cuenta el historial contractual de la Entidad con PROCAFECOL S.A. desde 2013, el objeto social de la sociedad y el estudio de viabilidad técnica realizado por el Departamento de Administración de Sedes de la Subdirección de Bienes. No se contó con cotizaciones adicionales, pues, dada la naturaleza del contrato y la causal de contratación directa, no se adelantó comparación con otros oferentes. Sin embargo, y en cumplimiento con lo contemplado en el literal c) del artículo 2.1.4.3.2.1. del Decreto 1600 de 2024, se dio publicidad al proceso de mercado a través de la publicación de la solicitud de información a proveedores a través del Secop II así:



Con base en lo anterior, la propuesta presentada por PROCAFECOL S.A. constituye en el insumo económico y comercial idóneo para estructurar el presente proceso de contratación directa, en la medida en que refleja las condiciones tarifarias, los beneficios comerciales y las particularidades operativas bajo las cuales se prestará el servicio de durante las vigencias 2026 a 2028, y hace parte integral del presente estudio del sector.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

5.2.	HISTÓRICOS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN *(Escoger con "X" una opción)*	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.	x	Se registran los dos últimos contratos suscritos
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.	N/A	
No existen históricos	N/A	

Tabla 1

Número de Proceso	FGN-NC-CD-0267-2024
Fecha de Inicio del Proceso	6/11/2024
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto Contratado	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, UN ESPACIO FÍSICO DE TREINTA Y SEIS (36) METROS CUADRADOS UBICADOS EN LA AV. CALLE 24 No. 52-01, PLATAFORMA DEL BLOQUE F-PRIMER PISO DE LA SEDE CIUDAD SALITRE DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y ARTÍCULOS RELACIONADOS CON EL CAFÉ
Cuantía del Contrato	$ 28.560.000,00
Nombre o Razón Social del Contratista	PROCAFECOL S.A.
Plazo de Ejecución	05/11/2026
Plataforma de Publicación	Secop II
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6991570&isFromPublicArea=True&isModal=False
Estado del Contrato	Proceso adjudicado y celebrado
Número de Proceso	FGN-NC-CD-0122-2022
Fecha de Inicio del Proceso	3/08/2022
Modalidad de Selección	Directa
Objeto Contratado	ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO DE TREINTA Y SEIS (36) METROS CUADRADOS UBICADO EN LA AV. CALLE 24 No. 52-01, PLATAFORMA DEL BLOQUE F - PRIMER PISO, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS, BEBIDAS Y ARTÍCULOS RELACIONADOS CON EL CAFÉ
Cuantía del Contrato	$500.000
Nombre o Razón Social del Contratista	PROCAFECOL S.A.
Plazo de Ejecución	2/11/2024
Plataforma de Publicación	Secop II

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3006144&isFromPublicArea=True&isModal=False
Estado del Contrato	Proceso adjudicado y celebrado

5.3.	**HISTÓRICOS DE OTRAS ENTIDADES DEL ESTADO**	
Existen históricos, pero no serán tenidos en cuenta.	X	
Existen históricos, y serán tenidos en cuenta.	N/A	
No existen históricos	N/A	

Tabla 2

Entidad Contratante	**MUNICIPIO DE PEREIRA- OFICIAL**
Número de Proceso	SMP-EPAJ-24-2023
Fecha de Inicio del Proceso	10/11/2023
Modalidad de Selección	Contratación Directa
Objeto Contratado	EL MUNICIPIO, autoriza a EL CONTRATISTA, para el uso y manejo especial de antejardines en ejes comerciales, la zona de espacio público localizada en el plano georreferenciado debidamente aprobado por la SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE PEREIRA, mediante la Resol. de viabilidad técnica #2712 de abril 17 de 2023,la cual se identifican como sigue:* Destino : Espacio público Dirección:Cra13 #10-06 Av.Circunvalar Área: 83,9 mt2 Horario: Lunes a 8 am a 9 pm Sábado: 9 am a 9 pm Domingo y Festivos
Cuantía del Contrato	$ 16.350.576
Nombre o Razón Social del Contratista	PROCAFECOL SA.
Plazo de Ejecución	9/11/2024
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5062895&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Estado del Contrato	Adjudicado y celebrado.
Entidad Contratante	**ENTerritorio S.A**
Número de Proceso	G-SA-2-2018-2
Fecha de Inicio del Proceso	20/09/201
Modalidad de Selección	Contratación Directa
Objeto Contratado	EL ARRENDADOR CONCEDE EL USO Y GOCE A LA ARRENDATARIA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

	UN ÁREA O ESPACIO FÍSICO PARA LA INSTALACIÓN DE UN PUNTO DE VENTA PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE CAFÉ COLOMBIANO EN TODAS SUS FORMAS, VENTA DE BEBIDAS DE CAFÉ EN DISTINTAS PRESENTACIONES, LÁCTEOS, CÁRNICOS, FRUTAS, PANADERÍA Y PASTELERÍA CON LAS MARCAS COMERCIALES UTILIZADAS, Y EN GENERAL VENTA DE TODOS LOS PRODUCTOS QUE TENGAN RELACIÓN DIRECTA CON EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL DE LA ARRENDATARIA
Cuantía del Contrato	$ 18.000.000
Nombre o Razón Social del Contratista	PROCAFECOL SA.
Plazo de Ejecución	8/10/2026
Link de Publicación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.540282&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Estado del Contrato	Adjudicado y celebrado.

6.	**ANÁLISIS DEL SECTOR**
6.1.	**ASPECTOS GENERALES**
6.1.1.	**Técnicos**

El contrato de arrendamiento está clasificado en el sistema UNSPSC con el código 80131500, alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones. Tiene un plazo ejecución de veinticuatro meses (24) y se ejecuta en el Bloque F de la sede de Ciudad Salitre, Av. Calle 24 No. 52-01, Bogotá. El uso del espacio se restringe exclusivamente al expendio de alimentos, bebidas y artículos relacionados con el café. No se permite cambiar la destinación, subarrendar ni dedicar el área a actividades que alteren el orden público, la seguridad o la misionalidad de la Fiscalía. El espacio cuenta con energía eléctrica y agua potable aptas para equipos comerciales, y las adecuaciones internas corren por cuenta del arrendatario.

En cuanto al perfil del arrendatario, debe ser una persona jurídica legalmente constituida, con un objeto social que contemple expresamente la comercialización de café colombiano, la preparación y venta de alimentos y bebidas y su distribución, y con una trayectoria superior a veinte años en la venta de bebidas y productos alimenticios.

En materia sanitaria, el arrendatario debe cumplir estrictamente la Resolución 2674 de 2013 y garantizar que su personal tenga concepto médico de aptitud vigente y capacitación en manipulación higiénica de alimentos, con un mínimo de diez horas anuales. Debe cumplir las reglas de dotación e higiene (uniforme limpio, calzado cerrado, cofia, uñas cortas y sin esmalte, sin joyas) y separar físicamente las materias primas de los productos listos para el consumo, con control permanente de la cadena de frío. Los alimentos preenvasados deben contar con registro sanitario INVIMA vigente y cumplir el etiquetado nutricional y los sellos frontales de advertencia de las

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Resoluciones 5109 de 2005 y 810 de 2021. También debe llevar un registro mensual de peticiones, quejas, reclamos, sugerencias y felicitaciones.

En la operación comercial, el horario es de lunes a viernes de 6:30 a.m. a 7:30 p.m., y cualquier modificación debe solicitarse por escrito y ser autorizada por el supervisor. Debe haber permanentemente un número de colaboradores suficiente para un servicio ágil, estimado en un mínimo de tres personas simultáneas. Está prohibido vender o almacenar bebidas alcohólicas en el espacio. El arrendatario debe expedir factura electrónica, exhibir la lista de precios conforme a las normas de protección al consumidor y acatar los protocolos de seguridad, identificación e ingreso de la Fiscalía, tanto para su personal como para sus proveedores.

El arrendatario asume el costo, la instalación, la dotación y el mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos, con autorización técnica previa de la Entidad. En saneamiento y gestión ambiental debe presentar al supervisor, dentro de los cinco días hábiles siguientes al inicio, el plan de saneamiento, el cronograma de limpieza, desinfección y fumigación y las fichas técnicas de los productos químicos. Debe clasificar los residuos en la fuente según la Resolución 2184 de 2019 y contratar un plan integrado de control de plagas con una empresa autorizada, con jornadas cada 30 a 60 días. También debe entregar mensualmente los certificados de aprovechamiento de residuos orgánicos y evitar el icopor y los plásticos de un solo uso, salvo la excepción sanitaria del numeral 3 del parágrafo del artículo 5 de la Ley 2232 de 2022. La Entidad, junto con los profesionales de Seguridad y Salud en el Trabajo y de gestión ambiental, puede inspeccionar el lugar en cualquier momento y sin previo aviso.

En lo económico, el canon mensual, con servicios públicos incluidos, es de $1.150.000 más IVA del 19 %. El canon se compensa mediante un **bono consumible de $1.150.000 mensuales** en el punto de venta Juan Valdez, acumulable en un 100 % al mes siguiente, para atender necesidades en las jornadas laborales de los servidores. El valor se reajusta con el IPC del año inmediatamente anterior una vez finalizado cada año de ejecución. El IVA debe pagarlo el arrendatario en dinero, mediante consignación o transferencia, para su traslado al tesoro público. El arrendatario también debe afiliar y pagar oportunamente los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral de sus trabajadores y presentar los soportes mensuales de pago.

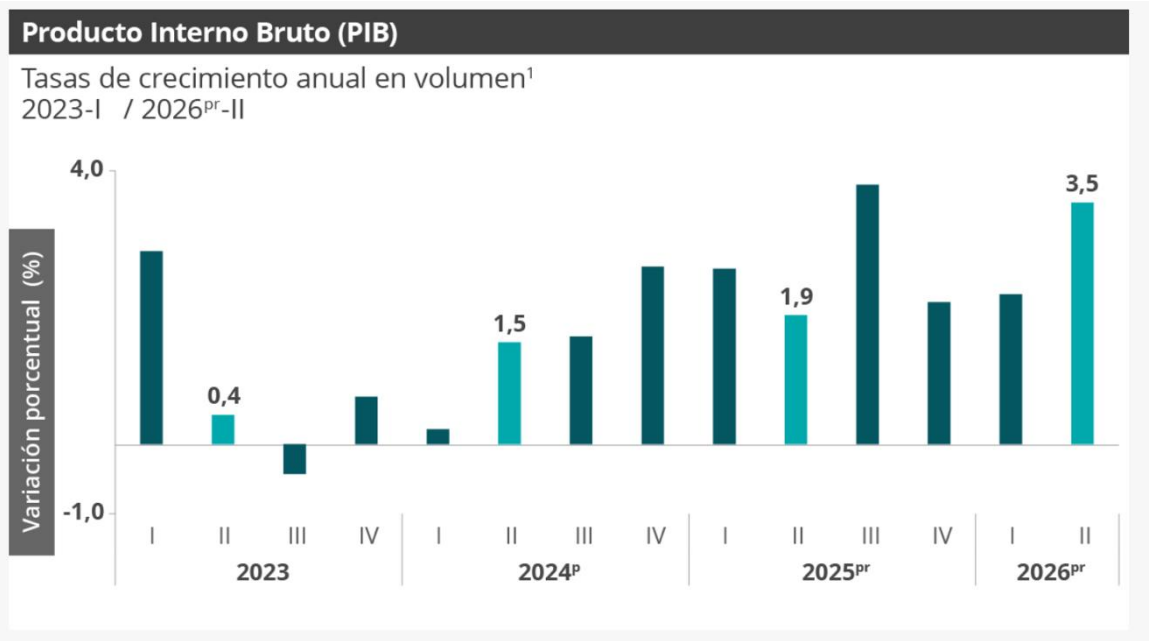
6.1.2.	Económicos

El servicio objeto de este estudio pertenece al sector terciario. Hace parte del bloque de alojamiento y servicios de comida y se clasifica en el IPC dentro de la división de restaurantes y hoteles, que incluye cafés, kioscos y establecimientos de comidas preparadas. Su comportamiento depende del consumo de los hogares y de la ocupación en los entornos corporativos e institucionales a los que atiende. En una sede con más de 4.500 servidores, además de contratistas y visitantes, la demanda se asemeja a la de un canal institucional cautivo, por lo que los indicadores macroeconómicos del DANE sirven para dimensionar los costos del operador y la razonabilidad de las condiciones económicas del contrato.

Según el DANE, el PIB creció 3,5% en el segundo trimestre de 2026 frente al mismo periodo de 2025, y 2,9% en el acumulado del primer semestre. El agregado de comercio, transporte,

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

alojamiento y servicios de comida creció 2,2% y aportó 0,5 puntos porcentuales a la variación anual, con un gasto de consumo final que subió 4,4%. El análisis de BBVA Research[1] sobre la misma cifra advierte una dispersión interna: el comercio mayorista y minorista avanzó con fuerza, mientras que alojamiento y comidas cayó 4,0% en el trimestre. Esto indica que el consumo de comidas fuera del hogar no mantuvo un ritmo uniforme, **y que el crecimiento del PIB estuvo impulsado en buena parte por el gasto público.** Un punto de venta dentro de una sede estatal, con población definida y flujo regular de personas, queda relativamente protegido de esa volatilidad frente a un establecimiento abierto al público general.



Inflación y precios del sector

La inflación es el indicador más relevante para este contrato, porque el canon y el bono se reajustan por IPC. En agosto de 2026 el IPC registró una variación mensual de 0,39%, de 5,35% en lo corrido del año y de 6,24% anual, 1,14 puntos porcentuales por encima de la de un año atrás. Esa cifra no se veía desde julio de 2024.

[1] https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2026/08/20260818_FlashPIB_2T26.pdf

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (agosto)

IPC	Agosto					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,19	**0,39**	4,22	**5,35**	5,10	**6,24**

Dentro de la canasta, la división que más pesa para este análisis es la de restaurantes y hoteles. En la medición anual registró la mayor variación entre todas las divisiones, con 9,36%, y en lo corrido del año 7,10%. Esa división pesa 9,43% en la canasta del IPC. En el boletín de junio de 2026, las comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio se ubicaron cerca de 9,75% anual, y las comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, cerca de 9,35%. El Banco de la República, por su parte, destaca que la inflación de servicios llegó a 7,2% y la inflación básica está en su nivel más alto del último año[2].

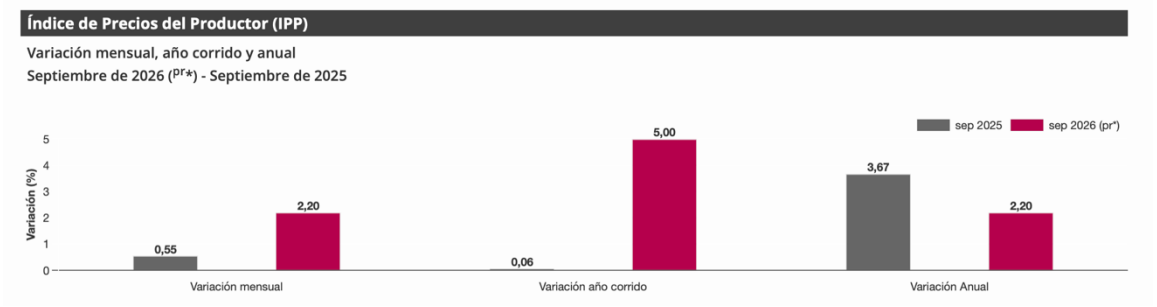
El IPP es el indicador coyuntural del DANE sobre los precios de los bienes en el primer canal de distribución. Reporta la variación promedio de los precios de una canasta de bienes producidos en el país, tanto para consumo interno como para exportación, e incluye los sectores primario y secundario. No cubre el sector servicios. Lo elabora el DANE desde 2007, con una muestra de unas 3.200 fuentes y cerca de 15.000 cotizaciones. Su propósito es detectar canales de transmisión inflacionaria, porque muestra cómo se mueven los precios de los productos cuando entran a los canales de comercialización. También sirve para deflactación e indexación de valores monetarios.

Aunque el contrato es de arrendamiento, el operador del punto de venta compra bienes sujetos a este indicador, como café, insumos de alimentos, empaques y combustibles. Por eso el IPP anticipa las presiones de costos que luego pueden llegar al precio final.

Según el boletín técnico del 6 de octubre de 2026, con cifras provisionales de septiembre, el IPP de la producción nacional varió 2,20% frente a agosto, cuando un año antes había variado 0,55%. En lo corrido del año acumula 5,00% y en los últimos doce meses 2,20 %, frente a 3,67 % en septiembre de 2025.

[2] https://incp.org.co/publicaciones/infoincp-publicaciones/informacion-para-empresas/2026/09/dane-reporto-variacion-anual-del-ipc-de-624-en-agosto-de-2026/

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.



Por procedencia, los bienes producidos para consumo interno subieron 1,14% en el mes, 6,33% en lo corrido del año y 3,60 % en los últimos doce meses. Los exportados subieron 6,02% en el mes, pero cayeron 2,30% en doce meses, y los importados subieron 0,58% en el mes. Por sectores, la minería (12,21% mensual) y la agricultura, ganadería y pesca (2,35%) quedaron por encima de la media, mientras que la industria manufacturera apenas varió 0,22%. En lo corrido del año, la minería acumula 18,25%, la agricultura 12,03% y la industria 0,27%.

El resultado del mes se explica sobre todo por los hidrocarburos. Los aceites crudos de petróleo subieron 15,48% en el mes y 28,20% en lo corrido del año, y las papas subieron 16,80% en el mes. **Para el sector de alimentos y bebidas**, lo relevante es que las alzas se concentran en materias primas extractivas y en productos agrícolas frescos, mientras que **la industria manufacturera, donde se ubica el café procesado**, casi no se movió.

Los bienes de consumo final subieron 1,33% en el mes. Dentro de ellos, los agropecuarios subieron 4,36% y los industriales apenas 0,04%. En doce meses se destacan alzas de papas (155,92%), cítricos (34,58%) y carne de res fresca (6,98%), que son insumos de la oferta de alimentos y bebidas. Cabe aclarar que **el café es el principal insumo del punto de venta y que los alimentos frescos pesan menos en su estructura de compras, por lo que el efecto sobre el servicio sería menor.**

El café es el dato más pertinente para este estudio, porque va en sentido contrario al resto de la canasta. El café en su etapa agrícola cayó 7,83% en el mes, 31,09% en lo corrido del año y 32,36% en los últimos doce meses, con una contribución de -0,54 puntos porcentuales a la variación anual del IPP. El café trillado o verde, ya en la etapa industrial, cayó 20,68% en lo corrido del año y 19,33% en doce meses. **Ambos figuran entre las principales contribuciones negativas del índice**. Esto es consistente con el precio interno de referencia que publica la Federación, que en junio de 2026 promedió $2.086.867 por carga, un 22,7% menos que en junio de 2025. Para el oferente, la caída es favorable. Según el Informe Integrado 2025 de Procafecol, la compra de café verde y liofilizado a la Federación representó el 36% de sus compras totales, y en 2025 el costo de ventas subió 21,3% por el encarecimiento del grano. La tendencia de 2026 invierte esa presión. No obstante, el alivio llegará con rezago, porque la compañía cubre sus materias primas, y no necesariamente se trasladará al precio de la taza, ya que el precio de los servicios de comidas sigue subiendo por otros costos.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

También hay un efecto de energía y transporte. Los otros combustibles subieron 24,84% en doce meses y el queroseno 47,69%. **Esto puede presionar los costos logísticos de la cadena de abastecimiento**, que en el caso de Procafecol se apoya en la operación 4PL con Almacafé, equivalente al 8% de sus compras. Para un solo punto de venta de 36 metros cuadrados, el impacto es indirecto y de poca magnitud. [3]

Al comparar el IPP con el IPC se confirma que la inflación del sector de comidas no se origina principalmente en el costo de los bienes. El IPP anual de septiembre fue de 2,20%, mientras que la variación anual del IPC de agosto fue de 6,24% y la de restaurantes y hoteles llegó a 9,36 %. Aunque los meses de corte difieren, la brecha sugiere que el precio al consumidor se explica sobre todo por costos de servicios, como salarios, arrendamientos y servicios públicos, que el IPP no mide. **Por eso el IPC, y no el IPP, es el índice adecuado para el reajuste del canon y del bono**. Mide lo que realmente enfrenta el operador en su estructura de costos de atención al público.

En conclusión, el IPP muestra un panorama mixto y aporta tres lecturas al estudio. El costo de la materia prima principal del oferente, el café, cae con fuerza, lo que reduce la probabilidad de que solicite una revisión económica por ese concepto y respalda mantener los descuentos del 15% y del 10% para servidores y visitantes. Los combustibles y algunos alimentos frescos suben con fuerza, pero tienen un peso menor en la operación de una cafetería institucional. Y el principal riesgo de costos sigue estando en la mano de obra y en los servicios, lo que justifica el reajuste por IPC. Por tratarse de cifras provisionales, el DANE advierte que pueden ajustarse hasta un mes después de su publicación.

Mercado laboral y costos de personal

El servicio es intensivo en personal. La Entidad exige un mínimo de tres personas simultáneas durante un horario continuo de 13 horas, de lunes a viernes, lo que en la práctica exige turnos y una nómina superior a tres trabajadores. El principal factor de costo es el salario mínimo. Para 2026 se fijó en $1.750.905, con un auxilio de transporte de $249.095, para un total de $2.000.000 mensuales, mediante los Decretos 1469 y 1470 de 2025. Representa un incremento del 23% frente a 2025, el más alto desde la Constitución de 1991 según la prensa económica, y se mantuvo luego de la suspensión provisional del Consejo de Estado mediante el Decreto 0159 de 2026. Cabe agregar que la jornada máxima legal bajó a 42 horas semanales desde el 15 de julio de 2026, sin reducción salarial, lo que presiona la cantidad de turnos requeridos. El costo diario total para el empleador por un trabajador con salario mínimo se estima en cerca de $99.859, es decir, unos tres millones de pesos mensuales por persona al incluir aportes y prestaciones[4].

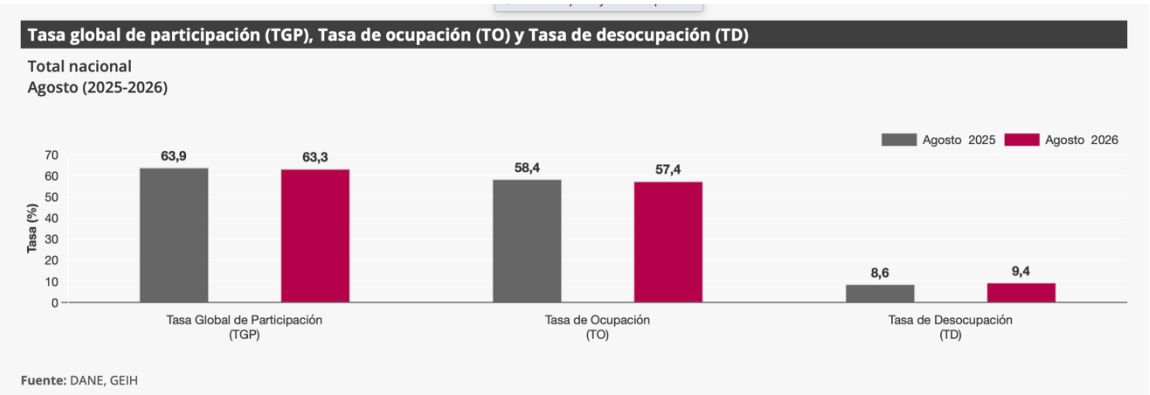
En cuanto a la oferta de trabajo, el DANE reportó para agosto de 2026 un desempleo nacional de 9,4%, frente a 8,6% un año atrás, y una tasa de ocupación de 57,4%, con 126.000 ocupados menos. Esto contrasta con el 8,1% de julio. DANE ajustó los factores de expansión de la encuesta de agosto

[3] https://federaciondecafeteros.org/wp-content/uploads/2026/07/6.-Informe-mensual-Junio-2026-p.pdf

[4] https://consultorsalud.com/aumento-del-salario-minimo-en-colombia-2026/

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

por el sismo del 10 de agosto, por lo que conviene leer la cifra con cautela. Un mercado laboral más holgado facilita la reposición de personal del operador, aunque el piso salarial sigue siendo alto[5].



Costo del dinero: El Banco de la República aumentó por mayoría la tasa de política monetaria en 25 puntos básicos, hasta 12,25%, el 30 de septiembre de 2026. La Junta mantiene una política restrictiva, con expectativas de inflación de analistas por encima de 6% para el cierre de 2026 y 2027. Para un operador con obligaciones financieras, el costo del crédito es más alto, y para la Entidad es un argumento adicional para que el contrato mantenga un reajuste anual predecible.

Es importante indicar que, el Banco de la República ha aumentado las tasas de interés en tres (3) oportunidades anteriores en lo corrido de 2026, a saber: i) enero: subió en 10,25% ii) marzo: subió en 11,25%, y en iii) junio: subió la tasa de interés en 12%, con el último aumento se espera controlar la inflación para cierre de año.

Situación económica del oferente: El Informe de Gestión Integrado 2025 de Procafecol, publicado el 27 de marzo de 2026, muestra una compañía con crecimiento sostenido. Sus ingresos operacionales fueron $863.453 millones, un 16,2% más que en 2024. El Ebitda fue de $74.820 millones (8,8% de las ventas) y el resultado del ejercicio de $21.991 millones (2,5%). Las ventas del canal de tiendas llegaron a $471.478 millones (+9,4%), y las del canal institucional a $28.010 millones (+13,4%). Fitch Ratings le otorgó la calificación A+(col) con perspectiva estable. En la gestión del costo, la compañía registró un aumento del 21,3% en el costo de ventas por el alza del café verde y liofilizado, y lo mitigó con coberturas de materias primas y eficiencias de gasto.

En solvencia, la razón corriente subió de 1,07 a 1,14 y las obligaciones financieras sumaron $141.650 millones, con cerca del 75% a largo plazo. El patrimonio fue de $71.055 millones, y la participación del pasivo sobre el activo se redujo de 0,86 a 0,83, aunque la razón pasivo/patrimonio (5,0) sigue siendo alta. El informe no reporta litigios que afecten materialmente su operación. En

[5] https://www.elpais.com.co/economia/aumento-el-desempleo-en-colombia-en-agosto-la-tasa-nacional-fue-de-94-y-en-cali-92-3023.html

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

conjunto, el oferente muestra capacidad para sostener un contrato de 36 metros cuadrados, cuya escala es mínima frente a sus ingresos.

En conclusión, el panorama macroeconómico muestra una economía que crece (3,5% en el segundo trimestre), una inflación que se aceleró (6,24%), unos costos laborales muy elevados por el salario mínimo y una política monetaria restrictiva. La inflación de restaurantes y hoteles (9,36% anual) supera con holgura el promedio. En ese contexto, las condiciones de la propuesta, un canon sin incremento el primer año, reajuste por IPC en adelante y descuentos del 15% y 10%, resultan razonables y favorables para los servidores. Los principales riesgos económicos son la presión de costos laborales sobre el operador, que podría traducirse en deterioro del servicio o en solicitudes de revisión, y el apalancamiento del oferente. También existe el riesgo de que el bono no se consuma por completo. Se mitigan con el reajuste por IPC, la facultad de supervisión y el control periódico de saldos y consumos del bono.

6.1.3.	**Regulatorios**

La modalidad de selección es la contratación directa, fundada en la causal de arrendamiento de inmuebles prevista en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, reglamentada por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. Esa norma permite a las entidades estatales alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa. La solicitud de estudio del sector se elabora además conforme al artículo 2.1.4.3.2.1 del Decreto 1600 de 2024, aplicable a la verificación de cotizaciones, inhabilidades e incompatibilidades.

La política de bienestar se apoya en el artículo 2.2.10.2 del Decreto 1083 de 2015, que regula los programas de protección y servicios sociales, y en la Resolución 0736 de 2023, que adopta la política de estímulos y crea el programa "Alianzas de Bienestar". Las funciones del área responsable se sustentan en el Decreto Ley 016 de 2014 y la Resolución 0783 de 2014.

Para la operación del punto de venta aplican principalmente la Resolución 2674 de 2013, sobre requisitos sanitarios para la manipulación, preparación y comercialización de alimentos, y las Resoluciones 5109 de 2005 y 810 de 2021, sobre rotulado y etiquetado nutricional y frontal de alimentos envasados. En materia ambiental y de control de plagas rigen la Resolución 2184 de 2019, sobre separación de residuos y uso racional de bolsas plásticas, y el Decreto 2501 de 2018, sobre el reglamento técnico de plaguicidas.

También se aplican la Ley 2232 de 2022, sobre plásticos de un solo uso, las normas de protección al consumidor de la Superintendencia de Industria y Comercio y la obligación de facturación electrónica ante la DIAN, además de las demás normas complementarias que regulen la materia.

6.1.4.	**Otros**
N/A	
6.2	**ESTUDIO DE LA OFERTA**

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

¿Quiénes venden?

El servicio lo ofrece Promotora de Café Colombia S.A. (PROCAFECOL S.A.), NIT 830.112.317-1, con domicilio principal en Bogotá D.C., Calle 73 No. 8-13, sociedad que opera la marca Juan Valdez®. Es una compañía con identidad gremial. La Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, organización sin ánimo de lucro que representa a más de 500.000 familias productoras de café, la creó en 2002 para explotar la marca Juan Valdez® mediante tiendas de café y negocios de valor agregado. Desde su fundación se ha enfocado en generar valor para los caficultores y liderar la expansión de la marca. **Por eso combina una operación comercial con un propósito social.** Según su Informe de Gestión Integrado 2025, publicado el 27 de marzo de 2026[6], genera valor para más de 550.000 familias caficultoras.

En cuanto a su naturaleza jurídica y composición, Procafecol es una sociedad anónima y emisora de valores. Sus accionistas principales son la Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, la Fundación Manuel Mejía y Almacafé S.A., a los que se suman 18.239 accionistas minoritarios, de los cuales 10.118 son caficultores activos. Sus acciones ordinarias se negocian en el mercado extrabursátil cerrado y no están listadas en bolsa. Los tres accionistas principales pertenecen al sector cafetero. La Fundación Manuel Mejía se dedica a la formación de los productores y Almacafé es la empresa de logística, almacenamiento y trilla de la Federación. La marca Juan Valdez no es de la sociedad. Pertenece al Fondo Nacional del Café, que administra la Federación, y PROCAFECOL la explota y le transfiere regalías. En 2025 le entregó regalías récord por $51.824 millones, y en su operación individual acumula $255.760 millones entregados al Fondo a diciembre de 2025.

El grupo económico lo integran cinco compañías: PROCAFECOL S.A., como casa matriz, y las subordinadas POD Col Coffee S.A.S., NFCGC Investments Inc. (Estados Unidos), Procafecol Mena Holdings Ltd. y Cafescol Tiendas S.L.U. (España). Dentro del grupo cafetero de la Federación, Procafecol es el eslabón de venta al consumidor final, junto con las actividades de exportación de café, trilla y transformación (Almacafé) y liofilización (Buencafé). Ese origen la distingue de una cadena comercial convencional.

En cuanto a su actividad, el informe señala que su objeto social principal es comercializar café colombiano en todas sus formas, y fabricar y comercializar porciones individuales de café (monodosis), cápsulas (POD) y extracto de café congelado y estabilizado, a nivel nacional o internacional. Su portafolio abarca bebidas, alimentos, café empacado, artículos de marca y servicios, y se comercializa por los canales de tiendas, consumo masivo (moderno y tradicional), institucional, internacional, domicilios y comercio electrónico. El canal institucional atiende aerolíneas, hoteles, restaurantes, clientes corporativos, barras y vending, y en 2025 registró ventas por $28.010 millones, un 13,4% más que en 2024. Este es el canal en el que se inscribe el contrato con la Fiscalía.

[6] https://juanvaldez.com/wp-content/uploads/2026/03/Informe-Integrado-Procafecol-2025-27-de-marzo-2026.pdf

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Su dimensión respalda la capacidad de cumplimiento. Al cierre de 2025, la compañía operaba 673 tiendas: 375 en Colombia (287 propias y 66 franquicias, además de otros formatos) y 298 en el exterior. Sus productos están presentes en más de 17.500 puntos de venta del canal moderno en Colombia y el mundo, y en más de 105.000 puntos del canal tradicional colombiano. Los ingresos operacionales de 2025 fueron un récord de $863.453 millones, un 16,2% más que el año anterior, con un Ebitda de $74.820 millones, y Fitch Ratings le otorgó la calificación A+(col) con perspectiva estable. Emplea directamente a 2.674 colaboradores, sin intermediación temporal en su planta. La compañía reporta además un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo que cubre al 100% de sus colaboradores. Al 31 de diciembre de 2025 informó no ser parte en litigios o procesos que puedan afectar materialmente su operación o su situación financiera.

En calidad e inocuidad, el informe señala que en 2025 se inspeccionaron 369 tiendas con un cumplimiento del 94,2%, por encima de la meta del 93%, y que se realizaron 110 auditorías a proveedores. También reporta la recertificación como Empresa B y el mantenimiento de las certificaciones OEA/BASC y Halal. Esto es relevante frente a las exigencias sanitarias, ambientales y de seguridad del contrato.

Este perfil respalda el análisis de idoneidad por varias razones. La sociedad acredita más de veinte años de operación continua y una red de tiendas que le da capacidad de abastecimiento y reemplazo de personal. Publica anualmente un informe de gestión con estándares GRI y estados financieros dictaminados, lo que da trazabilidad a su solvencia. Además, la vocación social de su composición accionaria se alinea con los fines de bienestar de la Entidad. Conoce también el espacio y la dinámica de la sede porque ha sido arrendataria de la Fiscalía desde 2013, bajo los contratos 00491A de 2013, 0521 de 2016, 0006 de 2019, 0122 de 2022 y 0267 de 2024, ejecutados conforme a sus condiciones.

¿Cómo es la dinámica de distribución y comercialización del servicio requerido?

El sector café en Colombia. El servicio se inscribe en una cadena de valor que parte del cultivo y llega a la taza. Cerca de 540.000 familias dependen de la actividad cafetera en más de 600 municipios. Colombia sigue siendo el mayor productor mundial de arábica suave lavado, y la Federación estima que unas 540.000 familias viven de esta actividad.

La producción es cíclica y sensible al clima. El año cafetero 2024-2025 cerró con 14,8 millones de sacos de 60 kilos, la mejor producción en 33 años. En el año calendario 2025 la cifra fue menor: 13,67 millones de sacos, con un descenso del 2 % frente a 2024. La Federación proyecta para el año cafetero 2025/26 una producción cercana a 12 millones de sacos, alrededor de un 19% menos que el periodo anterior. Aun así, la demanda externa se mantiene sólida: las exportaciones de 2025 crecieron un 7% y llegaron a 13,1 millones de sacos[7].

[7] Consumo de café cambió radicalmente en Colombia: lo importante ya no es el precio +4

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

El comportamiento de los precios también ayuda a leer el contexto. En junio de 2026, el precio interno del café promedió $2.086.867 por carga, un 22,7% menos que un año antes, mientras el IPC anual del país fue de 6,14%. La corrección internacional del grano se ha compensado en parte con la prima de calidad del café colombiano. Esa prima al alza ha amortiguado la caída de los precios en la bolsa de Nueva York y sostiene el ingreso del caficultor. Para un punto de venta como el que se requiere, esto significa que el costo de la materia prima ha dejado de presionar al alza como en 2025. Sin embargo, el resto de los costos de operación, como personal, arriendos y servicios, sigue atado a la inflación, por lo que el reajuste anual por IPC del canon sigue siendo una referencia razonable[8].

El consumo interno y las tiendas de café. El mercado local es el soporte de la comercialización. En 2025 el consumo interno alcanzó 2,27 millones de sacos, lo que consolida la tendencia positiva del mercado local, y en los últimos doce meses se mantiene cerca de 2,3 millones de sacos. El hábito también cambió. Desde 2016, el consumo de café fuera del hogar ha crecido un 4% anual. Esto se relaciona con una oferta cada vez más amplia de preparaciones y con el paso del tradicional "tinto" a cafeterías de marca. El colombiano promedio toma 3,4 tazas de café al día, según la Federación.[9]

El mercado de tiendas es competitivo y está concentrado en pocas cadenas. Según Euromonitor, para el 2023, en la venta de café preparado en tiendas Juan Valdez tiene el 22% de participación, seguido por Tostao con el 19%, Dunkin con el 10%, Starbucks con el 6% y Oma con el 4%. En esa competencia coexisten modelos distintos: tiendas de experiencia y café premium, formatos de bebida para llevar y propuestas de bajo costo. Juan Valdez se ubica en el segmento premium y de experiencia, con un café 100% colombiano. Al cierre de 2025 contaba con 375 tiendas en el país[10].

Los puntos de venta institucionales como el requerido. El servicio objeto de este estudio no es una tienda abierta al público general, sino un punto de venta dentro de una sede institucional. Procafecol atiende este segmento a través de su canal institucional, que sirve a clientes corporativos, hoteles, restaurantes, aerolíneas, barras y máquinas de vending. En 2025 ese canal generó ventas por $28.010 millones y creció un 13,4%. Un espacio de 36 metros cuadrados en la plataforma del Bloque F encaja en ese esquema por las razones siguientes.

La demanda es cautiva y previsible, porque en la sede laboran más de 4.500 personas, además de contratistas y visitantes, y el flujo se concentra en una jornada laboral definida.

El control de acceso a la sede limita la competencia directa y, a la vez, las exigencias de seguridad le imponen al operador protocolos de ingreso para su personal y sus proveedores. El horario es fijo, de lunes a viernes entre las 6:30 a.m. y las 7:30 p.m., y no depende de la estacionalidad de los centros comerciales. La estructura de costos es distinta de la de una tienda abierta, pues no hay

[8] https://federaciondecafeteros.org/wp-content/uploads/2026/07/6.-Informe-mensual-Junio-2026-p.pdf
[9] produccion de cafe en colombia caeria en nuevo ano cafetero +3
[10] https://www.larepublica.co/empresas/juan-valdez-tostao-y-starbucks-las-tiendas-de-cafe-que-registran-mayor-crecimiento-3617751

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

inversión en arriendo comercial ni en tráfico peatonal, pero sí en la adecuación del espacio, los equipos y el personal, que asume el arrendatario. Por último, el precio al usuario no se fija libremente. Se modera con los descuentos del 15% para servidores y del 10% para visitantes, frente a los demás puntos de venta de la marca.

La operación y la relación entre las partes. El servicio se presta de forma directa y presencial en un único punto de venta de 36 metros cuadrados, ubicado en la plataforma del Bloque F, primer piso de la sede Ciudad Salitre. No hay distribución a terceros ni entrega de bienes en cantidades pactadas, y por eso la tabla de cantidades reales del formato se marca como no aplicable. El arrendatario explota comercialmente el espacio bajo la marca Juan Valdez. Vende bebidas de café, alimentos y artículos relacionados con el café a los servidores, contratistas y visitantes de la sede. Se abastece mediante la cadena logística de la compañía, que compra el café verde y liofilizado a la Federación Nacional de Cafeteros y apoya su tostión, almacenamiento y distribución en Almacafé, y dispone además de una planta propia que genera más de la mitad de la pastelería y panadería de sus tiendas en Colombia. Sus proveedores deben someterse a los protocolos de seguridad e ingreso de la Fiscalía.

La relación económica funciona así. El arrendatario factura el canon mensual de $1.150.000 más IVA, y la Entidad lo compensa mediante un bono consumible por el mismo valor, que se redime en el propio punto de venta en beneficio de los servidores. El bono es acumulable en un 100% al mes siguiente y no aplica para café empacado, café preempacado ni artículos de mercadeo. Se reajusta con el IPC cada noviembre, y el IVA lo paga el arrendatario en dinero. El arrendatario provee y mantiene los equipos, el mobiliario, el menaje y el personal.

La Entidad ejerce el control mediante un supervisor del contrato, que recibe la documentación del personal, los planes de saneamiento, los certificados de manejo de residuos y los reportes mensuales de peticiones, quejas, reclamos, sugerencias y felicitaciones. Además, la Entidad puede inspeccionar el punto en cualquier momento, con apoyo de Seguridad y Salud en el Trabajo y de gestión ambiental. Con una demanda potencial de más de 4.500 personas, el servicio opera como un canal institucional con población definida y un flujo de ventas relativamente previsible, en un sector que, pese a las fluctuaciones de la cosecha y del precio del grano, conserva un consumo interno estable y creciente fuera del hogar.

7. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

De acuerdo con el análisis realizado, se considera técnica, económica y jurídicamente conveniente continuar con la contratación para el arrendamiento del espacio ubicado en la plataforma del Bloque F, primer piso de la sede de la Fiscalía General de la Nación, destinado a la operación de un punto de venta de alimentos y bebidas bajo la marca Juan Valdez®, toda vez que responde a una necesidad real y vigente de la Entidad relacionada con el bienestar, la calidad de vida y las condiciones de alimentación de sus servidores, contratistas y visitantes. La sede cuenta con una población superior a 4.500 personas, por lo que disponer de un servicio de cafetería al interior de las instalaciones permite facilitar el acceso a alimentos y bebidas, reducir desplazamientos fuera de

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

la sede y contribuir al aprovechamiento de los tiempos de descanso y al adecuado desarrollo de las actividades laborales.

Del análisis efectuado se evidencia que Promotora de Café Colombia S.A. – PROCAFECOL S.A. cuenta con la experiencia, capacidad técnica, operativa y financiera necesaria para continuar con la prestación del servicio. La sociedad posee una trayectoria consolidada en la comercialización de alimentos y bebidas, experiencia previa en la operación del punto de venta de la Fiscalía y conocimiento de las condiciones particulares de la sede, lo cual constituye un elemento relevante para garantizar la continuidad del servicio y disminuir los riesgos asociados a una eventual interrupción o cambio de operador. Asimismo, la propuesta presentada mantiene condiciones que resultan favorables para la Entidad y sus servidores, entre ellas los descuentos del 15% para funcionarios y del 10% para visitantes, la atención en los horarios requeridos y la disponibilidad de personal suficiente para la adecuada prestación del servicio.

Desde el punto de vista económico, la propuesta contempla un canon mensual de $1.150.000 más IVA, compensado mediante un bono consumible por el mismo valor para ser utilizado en el punto de venta, con posibilidad de acumulación en el mes siguiente y reajuste conforme al IPC. Estas condiciones resultan razonables dentro del contexto económico analizado, particularmente frente al comportamiento de los costos asociados a la actividad de restaurantes y servicios de alimentación, así como al incremento de los costos laborales y operativos. De igual manera, el mecanismo de actualización previsto permite mantener la equivalencia económica de las condiciones contractuales durante la ejecución, sin desconocer las variaciones que pueda presentar el mercado.

En materia jurídica, el estudio permite establecer que la contratación puede adelantarse mediante la modalidad de contratación directa, al corresponder al arrendamiento de un inmueble, de conformidad con la causal prevista en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. Lo anterior se complementa con las obligaciones sanitarias, ambientales, laborales, tributarias y de protección al consumidor que deberá observar PROCAFECOL S.A. durante la ejecución contractual, así como con las facultades de seguimiento y supervisión que corresponden a la Fiscalía General de la Nación.

En consecuencia, a partir de los elementos técnicos, económicos, jurídicos y operativos analizados, se considera procedente continuar con la renovación del contrato por un término de veinticuatro (24) meses, **comprendido entre el 6 de noviembre de 2026 y el 5 de noviembre de 2028**, bajo las condiciones establecidas en la propuesta presentada por **PROCAFECOL S.A**. y las obligaciones que determine la Entidad en los documentos contractuales.

Para efectos presupuestales, el valor del **arrendamiento mensual** corresponde a UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($1.150.000) **a través de un bono consumible entregado a la FGN**, más IVA, de acuerdo con el valor establecido en el estudio y la propuesta económica analizada.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Finalmente, se identifican como riesgos previsibles principalmente las variaciones en los costos laborales y operativos que puedan afectar la prestación del servicio, la eventual disminución en el nivel de atención o calidad, el riesgo asociado al no consumo total del bono mensual y las posibles variaciones de las condiciones económicas del mercado.

Estos riesgos podrán ser mitigados mediante la aplicación del reajuste previsto, el seguimiento permanente por parte del supervisor del contrato, la verificación de las condiciones sanitarias y operativas del punto de venta y el control periódico de los consumos y saldos del bono. En este sentido, el análisis realizado permite concluir que la contratación resulta conveniente para la Entidad, al garantizar la continuidad de un servicio que atiende una necesidad institucional de bienestar y que, bajo las condiciones analizadas, presenta elementos suficientes de razonabilidad y viabilidad para su continuidad.

En consecuencia, se concluye que la renovación propuesta resulta conveniente para la Fiscalía General de la Nación, al permitir la continuidad de un servicio que atiende una necesidad institucional identificada, bajo condiciones económicas y operativas previamente analizadas. Para el periodo contractual previsto, el canon corresponde a **UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ($1.150.000) redimibles en bonos consumibles, más IVA mensuales**, de acuerdo con la propuesta económica presentada por PROCAFECOL S.A.

Así las cosas, se estima un valor total de **$27.600.000 redimibles en bonos mensuales de $1.150.000 más IVA,** este último se cancelará en dinero al arrendador mediante consignación o transferencia, para su traslado al tesoro público[11].

8. FUENTES DE INFORMACIÓN

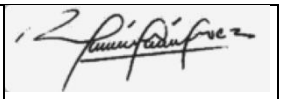
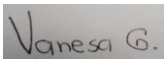
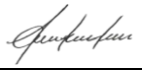
- Formato de Solicitud de Elaboración de Estudio del Sector.
- Datos abiertos del Secop II.
- DANE.
- BBVA Research
- El Pais
- La República
- Consultorsalud.com
- Bancolombia
- Instituto Nacional de Contadores de Colombia
- Federación Nacional de Cafeteros de Colombia
- Juan Valdez – Informe de gestión 2025
- Valora Analitik
- Banco de la República

[11] **Nota:** El canon se compensa mediante un bono consumible de $1.150.000 mensuales en el punto de venta Juan Valdez. El IVA debe pagarlo el arrendatario en dinero, mediante consignación o transferencia, al tesoro público.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

• Oferta de PROCAFECOL S.A.	
EL VALOR DEL ESTUDIO DEL SECTOR ES	**$27.600.000 + IVA que corresponden a $1.150.000 + IVA mensuales**
UN MILLÓN CIENTO CINCUENTA MIL PESOS MCTE MAS IVA	
EL CUAL SERVIRÁ COMO PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO	

Manual de Contratación, *1.6. (…) Equipo Estructurador: Es el equipo conformado por los servidores públicos y/o contratistas que estructuran el estudio del sector, los estudios previos y documentos del proceso de selección de acuerdo con la modalidad, en el ámbito técnico, jurídico y financiero, según corresponda (…).*

Elaboró	Andrea Carrero Burbano Equipo Estudio del Sector Subdirección Nacional de Gestión Contractual	07/10/2026	
Aprobó	Vivian Vanessa González Villalba Coordinadora (E) Equipo Estudio del Sector Subdirección Nacional de Gestión Contractual	07/10/2026	
Aprobó - Estructurador Técnico	Natalia Vargas Florido Departamento de Bienestar y Salud Ocupacional	07/10/2026	
Aprobó – Estructurador Jurídico	Francy Quitian Herrera- Abogada Subdirección Nacional de Gestión Contractual	07/10/2026	
Aprobó – Estructurador Financiero	Yomali Bulla Latorre – Profesional Subdirección Financiera	07/10/2026	

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.