



CONTRATO NUMERO 011 DE 2025

"Por el cual se celebra el contrato de arrendamiento CD N°004 de 2025 entre el CPAMSLDO y LUIS MARIA OSTOS"

Arrendador: CPAMS-ERE LA DORADA
NIT: 810006053-6
Representante Legal: WILDER GERARDO GONZALEZ TORRES
Arrendatario: LUIS MARIA OSTOS SANCHEZ
NIT/CC: 10.176.623 de La Dorada Caldas
Dirección: CR 13 C 14 42 BRR SARA LOPEZ
Objeto: Arrendamiento de bien inmueble (CAFETERIA) del CPAMS-ERE
Canon o precio mensual: Cuatrocientos Trece Mil Pesos (\$413.000) M/cte. Discriminado así; por concepto de CANON, DOSCIENTOS SESENTA Y UN OCHOCIENTOS PESOS MCTE. (\$261.800). IVA INCLUIDO. Por concepto de SERVICIOS PÚBLICOS. CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS (\$151.200,00). M/Cte.
Termino de duración: Siete (07) meses, más diecinueve (19) días. Total 233 días.
Fecha de iniciación: MAYO 13 de 2025
Fecha de terminación: DICIEMBRE 31 de 2025

Entre los suscritos **WILDER GERARDO GONZALEZ TORRES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.184.818 quien actúa en nombre y representación de la Carcel y Penitenciaria con Alta Media Seguridad La Dorada, (en adelante CPAMSLDO), en su calidad de Director Encargado, nombrado mediante la Resolución No. 012633 de 11 de diciembre de 2024 y, debidamente facultado para suscribir contratos con personas de derecho público o privado conforme lo señala el literal c, numeral 3º del artículo 11 de la Ley 80 de 1993 y artículo 36 de la Ley 65 de 1993 - Código Penitenciario y Carcelario-, y en ejercicio de las facultades que me confiere la Resolución No. 2827 de 30 de marzo de 2023 expedida por la Dirección General del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario "INPEC" donde delega funciones para contratar; actuando en nombre y representación del INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO "INPEC" - DIRECCIÓN DE LA CARCEL Y PENITENCIARIA CON ALTA Y MEDIA SEGURIDAD DE LA DORADA, CALDAS "CPAMS DORADA", y quien para efectos del presente contrato se denominará EL INPEC DIRECCIÓN DE LA CARCEL Y PENITENCIARIA CON ALTA Y MEDIA SEGURIDAD DE LA DORADA, CALDAS "CPAMSLDO", quien para los efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDADOR**, por una parte, y por la otra la señor **LUIS MARIA OSTOS SANCHEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía 10.176.623 de La Dorada Caldas, con domicilio legal en esta ciudad, plenamente facultado para suscribir el presente documento, quien en adelante se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos convenido en celebrar del proceso No. 637 CD 003 de 2025, del contrato de arrendamiento número 011-2025, que se registrá por las disposiciones legales aplicables a la materia, y en especial por las siguientes cláusulas: **PRIMERA CLAUSULA. OBJETO DEL CONTRATO.** Mediante el presente contrato, el ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO el goce del inmueble donde se encuentran ubicadas las instalaciones de la "Cafetería", para que preste el servicio al personal del Cuerpo de Custodia y Vigilancia, Administrativos, Auxiliares Bachilleres y en general todo aquel personal que haga tránsito por el CPAMSLDO. **SEGUNDA CLAUSULA. PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO.** El ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR por el goce del inmueble y demás elementos (menaje) del mismo, incluido el consumo de energía y agua, un total de canon de arrendamiento por valor de **CUATROCIENTOS TRECE MIL PESOS (\$413.000) M/CTE.**, pagaderos mensualmente de la siguiente forma; por concepto del canon de arrendamiento mensual lo equivalente a **DOSCIENTOS SESENTA Y UN OCHOCIENTOS PESOS MCTE. (\$261.800). IVA INCLUIDO**, será para ingresos a CAJA ESPECIAL, valor que será pagadero dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes en la cuenta corriente No. 392060083 del Banco popular, según lo indicado por el Pagador del establecimiento. Por concepto de Servicios Públicos de la siguiente manera; el valor de CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS (\$51.200) MCTE. para el pago de servicio público de acueducto por consumo, y el valor de CIENTO MIL PESOS (\$100.000) MCTE. para el pago de servicio público de energía por consumo en la CARCEL Y PENITENCIARIA DE ALTA Y MEDIANA SEGURIDAD DE LA DORADA CALDAS. valores que deberán ser pagadero dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes en la cuenta corriente No. 110470030768 del Banco popular. El canon podrá ser incrementado anualmente por el arrendador de acuerdo con lo establecido con las normas que le sean aplicables. Si el canon es pagado en cheque, este se considerará efectivo una vez que el banco haga el respectivo desembolso. **TERCERA. RENUNCIA DEL ARRENDATARIO DE CONSTITUCIÓN EN MORA.** Cuando el ARRENDATARIO incumpliere el pago de la renta mensual en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el ARRENDADOR podrá hacer cesar el arriendo y exigir la restitución del inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO.** De no realizarse el pago del valor mensual del contrato dentro del término estipulado, el ARRENDATARIO se constituirá en deudor de intereses moratorios a favor del ARRENDADOR, a la tasa que certifique la Superintendencia Bancaria sin perjuicio del pago de la cláusula penal. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** El ARRENDADOR podrá exigir la cancelación de los cánones adeudados, sus intereses, indemnizaciones de perjuicios y cláusula penal instaurando el respectivo proceso ejecutivo, bastando para ello, la exhibición del presente contrato y la afirmación que le adeudan los valores respectivos, constituyéndose, por lo tanto este documento, en título de recaudo ejecutivo sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial y en especial el requerimiento para constitución en mora a los cuales renuncia desde ya el ARRENDATARIO, es decir, este contrato cobra mérito ejecutivo junto con las respectivas cuentas de cobro que se le efectúen por parte del primero. **CUARTA. DESTINACIÓN.** El ARRENDATARIO se obliga a usar el inmueble única y exclusivamente para la prestación del servicio de "Cafetería" desarrollar la propuesta solicitada consistente en la prestación del Servicio de "Cafetería" al personal del Cuerpo de Custodia y Vigilancia, Administrativos, Auxiliares Bachilleres y en general todo aquel personal que haga tránsito por el CPAMSLDO y, no podrá darle otro uso, ni ceder o transferir el contrato de



CONTRATO NUMERO 011 DE 2025

"Por el cual se celebra el contrato de arrendamiento CD N°004 de 2025 entre el CPAMSLDO y LUIS MARIA OSTOS"

arrendamiento sin la autorización escrita del **ARRENDADOR**. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al **ARRENDADOR** para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble de forma inmediata. En caso de cesión o subarriendo por parte del **ARRENDATARIO**, el **ARRENDADOR** podrá celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales. **QUINTA. RECIBO Y ESTADO. El ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado. El **ARRENDATARIO**, a la terminación del contrato, se obliga a devolver al **ARRENDADOR** el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y uso legítimo del bien **ARRENDADO**. **SEXTA. REPARACIONES. El ARRENDATARIO** tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley y no podrá realizar otras sin el consentimiento escrito del **ARRENDADOR**. **SÉPTIMA. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES.** Son obligaciones de las partes las siguientes: a) Del **ARRENDADOR**: 1. Entregar al **ARRENDATARIO** en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos. 2. Mantener en el inmueble los servicios, cosas o usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato. 3. Una copia original del contrato de arrendamiento del bien inmueble deberá ser suministrada por el **ARRENDADOR**. 4. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Código Civil. b) Del **ARRENDATARIO**: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato en el lugar convenido. 2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas según el Acta de Entrega que suscrita entre el **ARRENDADOR** y el Almacenista del **CPAMSLDO**. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fuere imputable al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones. 3. Permitir en cualquier momento, las visitas que haga la Dirección del establecimiento ó a quien esta delegue, otros funcionarios que hagan parte del Instituto y/o de los organismos de inspección, control y vigilancia del Estado ó la Secretaría de Salud ó Comité de Salud Ocupacional (COPASO) u otro que se llegará a establecer, con el fin de constatar y verificar el estado y conservación de las instalaciones, la higiene y el cumplimiento del objeto contractual u otras circunstancias que sean de su interés. 4. Observar los parámetros de seguridad establecidos en la ley y las demás normas que rigen el **INPEC**, sometiéndose todo su personal, proveedores y medios de transporte a los diferentes controles y registros tanto de ingreso como de egreso por el medio o instrumento empleado por **CPAMSLDO** y sus servidores de acuerdo a los protocolos que para el efecto existen. Así mismo, permitir los estudios de seguridad que se realicen por parte del establecimiento o las consultas que deban hacerse para verificar la veracidad de la información suministrada. 5. Tener relación o trato con los reclusos únicamente para lo estrictamente necesario en el caso de que tal situación se llegará a presentar. 6. Dar un trato cortés, cordial y respetuoso a los servidores públicos del Instituto, visitantes, organismos de control, reclusos y demás clientes internos y externos con que tenga relación con ocasión de su actividad contractual. 7. Observar las normas de salud preventiva y saneamiento ambiental que han sido establecidas en el programa de salud ocupacional del establecimiento que garanticen el bienestar de la población relacionada con el objeto de este contrato en cumplimiento a las políticas institucionales relacionadas con la implementación del programa HSEQ (Salud, Seguridad, Ambiente y Calidad). 8. Realizar los exámenes médicos necesarios al personal que vincule conforme a las disposiciones para la prestación de este tipo de servicios, así como, contar con las certificaciones del personal para el manejo y manipulación de alimentos. 9. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el código Civil o la que las partes llegaran de común acuerdo a adicionar al presente contrato. **OCTAVA CLAUSULA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Este contrato termina por el vencimiento del término estipulado. **PARÁGRAFO PRIMERO. TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO.** Las partes arrendadora y arrendataria, en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato de arrendamiento de bien inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO. TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO.** Son causales de terminación del contrato en forma unilateral, las establecidas en la ley 820 de 2003 y demás normas concordantes sobre la materia y especialmente: **POR PARTE DEL ARRENDADOR:** 1. La no cancelación por parte del **ARRENDATARIO** de las rentas y reajuste dentro del término estipulado en el contrato. 2. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del **ARRENDATARIO**, sin expresa autorización del **ARRENDADOR**. 3. La incursión reiterada del **ARRENDATARIO** en proceder que afecten la seguridad del inmueble o de los funcionarios y demás personas o la destinación del mismo para actos delictivos que impliquen contravención, debidamente comprobados por cualquier autoridad penitenciaria o la misma Dirección del establecimiento. 4. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del **ARRENDADOR** o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del **ARRENDATARIO**. 5. El **ARRENDADOR** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en cualquier tiempo invocando las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso por escrito al **ARRENDATARIO**, con una antelación no menor a treinta (30) días a la referida fecha de devolución del inmueble: a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propio beneficio o interés. b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiera desamoblarlo o desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación o de interés para el establecimiento. c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de órdenes de la Dirección General del **INPEC** o Ministerio del Interior y de Justicia o del mismo Gobierno Nacional. d) Ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato. **B) POR PARTE DEL ARRENDATARIO:** El **ARRENDATARIO** podrá solicitar al **ARRENDADOR** dar por terminado unilateralmente el contrato antes de la fecha de vencimiento del plazo estipulado, por encontrarse en insolvencia económica para desarrollar su actividad comercial en las instalaciones que ha tomado en arriendo, haciéndolo así saber a



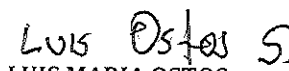
CONTRATO NUMERO 011 DE 2025

"Por el cual se celebra el contrato de arrendamiento CD N°004 de 2025 entre el CPAMSLDO y LUIS MARIA OSTOS"

través de comunicación escrita dirigida personalmente al Director del Establecimiento o quien haga sus veces con una antelación no menor a treinta (30) días calendario. El ARRENDADOR queda facultado para aceptarla o rechazarla de acuerdo a su conveniencia. **PARÁGRAFO TERCERO.** En el evento de darse cualquier circunstancia para la terminación anticipada del objeto contractual por parte del ARRENDADOR, desde ya el ARRENDATARIO la da por aceptada, decisión que le debe ser dada a conocer por escrito por parte del primero dentro de un término no inferior a quince (15) días calendario. **PARÁGRAFO CUARTO.** Este contrato no podrá renovarse automáticamente para lo cual y de mantenerse la misma voluntad entre las partes, deberá suscribirse una nueva relación contractual entendiéndose la inexistencia de obligaciones y derechos entre ambos extremos contractuales a partir del plazo señalado como terminación. **NOVENA CLAUSULA. PLAZO.** El término de duración del presente contrato será a partir de la suscripción del mismo hasta las 23:59 horas del día treinta y uno (31) de diciembre de 2025. **DÉCIMA CLAUSULA. RESTITUCIÓN.** El ARRENDATARIO restituirá al ARRENDADOR las instalaciones que le han sido cedidas en virtud de la presente estipulación contractual en el mismo estado que lo recibió, salvo el deterioro natural, a la terminación del plazo señalado en la cláusula anterior. **DÉCIMAPRIMERA CLAUSULA. OFERTA DE PRODUCTOS.** Para contribuir a la resocialización de los internos y la obtención de utilidades de los proyectos productivos, el ARRENDATARIO podrá adquirir preferencialmente los productos manufacturados por parte de estos a través del establecimiento. **DECIMASEGUNDA CLAUSULA. INEXISTENCIA DE RELACIÓN LABORAL.** El ARRENDATARIO destinará las instalaciones que hacen parte del presente objeto contractual para el funcionamiento de un "Cafetería", uso y disfrute que hará bajos sus propios medios, en consecuencia, se establece que el ARRENDADOR no adquiere ninguna relación de tipo laboral con el ARRENDATARIO ni con su personal o las personas que éste contrate para desarrollar su actividad. Por lo anterior, es obligación del ARRENDATARIO pagar a su costa y bajo su responsabilidad los honorarios y/o salarios, prestaciones sociales y demás emolumentos a sus empleados, determinados en la ley y disposiciones actualmente vigentes. **PARÁGRAFO.** El ARRENDATARIO declara bajo la gravedad de juramento que este contrato solamente se contrae a una relación contractual de arrendamiento y no a otras distintas ni a las actividades comerciales que desarrolla, por lo cual desde ya exonera al ARRENDADOR del pago de daños, perjuicios o reparaciones que no sean inherentes al objeto del presente contrato. **DECIMATERCERA CLAUSULA. CONFIDENCIALIDAD.** El ARRENDATARIO se obliga a mantener en reserva y estricta confidencialidad la información que conozca y/o los lugares a que tenga acceso en virtud del desarrollo del objeto del contrato, la cual se denominará como **INFORMACIÓN CONFIDENCIAL.** **DECIMACUARTA CLAUSULA. SUPERVISIÓN.** El ARRENDATARIO ejercerá la Supervisión del presente Contrato a través del subdirector del CPAMSLDO, quien sin perjuicio de las funciones que tiene asignadas, velará por los intereses del ARRENDADOR en procura de que el primero cumpla con las obligaciones contractuales y, a través de los demás comités y órganos internos adscritos al CPAMSLDO, o los que en el futuro se llegasen a establecer para vigilar esta relación contractual. **DECIMAQUINTA CLAUSULA. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Todos los conflictos que surjan en desarrollo del objeto contractual, se ventilarán directamente entre el ARRENDADOR o por quien este delegue y el ARRENDATARIO. **DECIMASEXTA CLAUSULA PENAL.** El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones que han sido pactadas en este contrato, lo constituirá en deudor del ARRENDADOR por la suma de **CUATROCIENTOS TRECE MIL PESOS (\$413.000) M/CTE.** a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. **DECIMASEPTIMA CLÁUSULA ESPECIAL.** El ARRENDADOR no tiene ninguna responsabilidad en las actividades comerciales que desarrolla el ARRENDATARIO dentro de las instalaciones que le ha arrendado, especialmente las obligaciones que llegase a tener con sus proveedores y el cobro de las acreencias contraídas con los funcionarios y el personal que utilice el servicio de restaurante, por lo que el ARRENDADOR declara que nada tiene que ver con el desarrollo del objeto contractual, toda vez, que este se limita meramente a un arriendo que no deriva en otro tipo de relaciones. **DECIMAOCTAVA CLAUSULA. DOCUMENTOS.** Forman parte del presente Contrato: El Oficio presentado por el señor LUIS MARIA OSTOS SANCHEZ, fotocopia de la Cedula de Ciudadanía, Fotocopia del RUT, acuerdos suscritos o que se llegaren a suscribir entre las partes. **DECIMANOVENA CLAUSULA. DOMICILIO CONTRACTUAL.** Para todos los efectos legales, el domicilio contractual será el municipio de La Dorada, Caldas.

Para constancia se firma en La Dorada, Caldas, el día Trece (13) del mes de mayo de 2025.

El ARRENDATARIO,


LUIS MARIA OSTOS
10.176.623 de La Dorada Caldas

El ARRENDADOR,


WILBER GERARDO GONZALEZ TORRES
C.C. 7.184.818
Director Encargado CPAMSLDO-ERE

Proyecto: PU Diana Marcela Rayo. - Gestión Contractual

Revisó: Dr. Wilber González Torres- director CPAMSDORADA

