




Respuesta -Radicado: 2023-00797-00

Desde Notificaciones Termes <notificaciones@termes.com.co>

Fecha Jue 26/09/2024 4:57 PM

Para Juzgado 07 Civil Municipal - Risaralda - Pereira <j07cmper@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (24 MB)

contrato de participacion Fam Balneario.pdf; Contrato de participación para la operación y administración del establecimiento ecoturístico Hotel Termes (1).pdf;

No suele recibir correos electrónicos de notificaciones@termes.com.co. [Por qué esto es importante](#)

Señores

Juzgado Séptimo Civil Municipal

Pereira- Risaralda

Proceso: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL DE MENOR CUANTÍA

Demandante: FAM S.A.S

Demandado: LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C.

Radicado: 66001400300720230079700

En atención al **Auto proferido por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Pereira** dentro del proceso con radicado **2023-00797-00**, se adjunta al presente correo los **contratos de colaboración empresarial** celebrados entre las sociedades **Inversiones Arme S.A.S.** y **Operagro S.A.S.** con **Fam S.A.S.** respecto de los establecimientos de comercio denominados **Hotel Termes** y **Termes Santa Rosa**, correspondientes a los años **2019, 2020 y 2021**, incluyendo sus otrosíes y anexos.

contratos firmaodos 002. Modificación Integral al Co...

contratos firmados 003 Modificacion Integral al Cp T...

Atentamente,

Marisela Lòpez Largo

Gerente Adminsitrativa y Judicial

--

Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos exclusivamente a su destinatario, pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción

o distribución sin la autorización expresa de FAM SAS y RECREFAM SAS. Si usted no es el destinatario final, por favor elimínelo e infórmenos por este mismo medio. De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes, le informamos que FAM SAS y RECREFAM SAS cuenta con política para el tratamiento de los datos personales, la cual puede ser consultada en el siguiente link: <https://termales.com.co/>

Puede usted ejercitar los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre sus datos, mediante escrito dirigido a FAM SAS y RECREFAM SAS a la dirección de correo electrónico servicioalcliente@termales.com.co, indicando en el asunto el derecho que desea ejercitar, o mediante correo ordinario remitido a la CL 14 15-52, SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA. La política de tratamiento de los datos del Titular, así como los cambios sustanciales que se produzcan en ésta, se podrán consultar también en el siguiente correo electrónico: servicioalcliente@termales.com.co.

CONTRATO DE PARTICIPACIÓN PARA LA OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO TERMALES SANTA ROSA

Los suscritos, identificados más adelante, declaramos - previamente al establecimiento de las cláusulas y a la firma de este documento- haber decidido celebrar un contrato de participación para la operación y administración del Complejo Ecoturístico Termales Santa Rosa:

Una vez formulada la declaración que antecede, procedemos a identificarnos así:

- a) **FAM SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS - FAM SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 816.007.746-8, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por el señor **MIGUEL DARÍO ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 17.029.535 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará el **PARTÍCIPE OPERADOR**.
- b) **OPERADORA AGROPECUARIA LTDA. - OPERAGRO LTDA.**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.151.332-1, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por su subgerente la señora **AIDA ARBELÁEZ DE CAMBAS**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía 41.419.7831 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- c) **ARBELÁEZ BOTERO SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.199.226-4, con domicilio principal en la ciudad de Cali, representada legalmente por el señor **JORGE ENRIQUE ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 2.891.525 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- d) **INVERSIONES ARBELÁEZ CIFUENTES SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.119.487-8, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **LUZ HELENA CIFUENTES DE ARBELÁEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 24.942.802 expedida en Pereira; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- e) **AMELOT SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 900.647.083-3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ARBELÁEZ LÓPEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 80.425.153 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- f) **DESARROLLO SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 900.399.711-6, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por el señor **RODRIGO ALBERTO ARBELÁEZ LÓPEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 79.245.644

expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.

- g) **NEMA CONSULTORES SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.158.707-1 con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por su **GERENTE SUPLENTE** la señora **MARÍA PAULA VALDÉS DE CUBIDES**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 52.046.105 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- h) **COMERCIALIZADORES ARBELÁEZ CAMBAS ARCA SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.090.730-5 con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por la señora **LUISA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- i) **FLORENTINA ARBELÁEZ SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.157.850-0 con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por su **GERENTE SUPLENTE** la señora **LUISA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- j) **TERMALES Y TURISMO SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.214.898-8 con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por el señor **ÁLVARO GERARDO ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- k) **ARBELÁEZ Y MEJÍA & Cía. SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.224.106-6 con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 22.420.673 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- l) **LANN CONSULTING GROUP SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 900.649.544-6 con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 22.420.673 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- m) **ARBELÁEZ LONDOÑO SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 900.742.210-9 con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, quien en el presente contrato comparece representada por la señora **GLORÍA DEL SOCORRO GIRALDO HURTADO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.155.852 expedida en Santa Rosa de Cabal, según poder especial otorgado por la representante legal de la sociedad **JULIANA ARBELÁEZ LONDOÑO**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 1.093.221.533 expedida en

Santa Rosa de Cabal; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.

- n) **JORGE HERNÁN CIFUENTES ARÁNZAZU**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.242.799 expedida en Manizales, domiciliado y residente en la ciudad de Pereira; quien en el presente contrato comparece representado por la señora **AÍDA ARBELÁEZ DE CAMBAS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.419.731 expedida en Bogotá, según poder especial otorgado; persona natural que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- o) **ASOCIACIÓN FONDO DE SOLIDARIDAD ÓSCAR ARBELÁEZ MEJÍA**, entidad sin ánimo de lucro, identificada con el NIT 900.431.129-5 con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 22.420.673 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.

Identificadas las partes, los suscritos hemos establecido, así mismo, las cláusulas que regirán el contrato de participación, previas las siguientes consideraciones:

CAPÍTULO I.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES-

CP 1.- FAM SAS, es una sociedad comercial constituida desde el 01 de agosto del año 2003, dedicada a la operación, promoción, desarrollo, administración, dotación, mantenimiento y comercialización de establecimientos turísticos, así como a la explotación de sitios de interés de turismo en Colombia, el fomento de la recreación familiar a través de los paisajes naturales en las instalaciones propensas como: piscinas termales, piscinas de agua fría, cascadas, cuevas, laderas de montaña, la realización de caminatas ecoturísticas, canotaje, rappel y actividades recreativas que no afecten el medio ambiente, entre otros. Cuenta con una amplia trayectoria en la dirección y operación de establecimientos ecoturísticos en el departamento de Risaralda.

CP 2.- Por su parte **OPERAGRO LTDA.**, es propietaria del establecimiento de comercio denominado **"TERMALES SANTA ROSA"**, establecimiento de comercio que, por sus especiales características, permiten el desarrollo de actividades ecoturísticas.

CP 3.- El establecimiento de comercio **"TERMALES SANTA ROSA"** cuenta con la matrícula mercantil No. 35281 del 5 de octubre de 2017, de la **CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA ROSA DE CABAL**, y actualmente se encuentra ubicado en el inmueble denominado **"TERMALES DE SAN BERNARDO"**

CP 4.- Igualmente la sociedad **FAM SAS**, es titular y beneficiaria de una certificación por parte de la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE RISARALDA (CARDER)**, como prestadora de servicios ecoturísticos.

CP 5.- La sociedad **OPERAGRO LTDA**, en calidad de propietaria, y las personas jurídicas **ARBELÁEZ BOTERO SAS**, **INVERSIONES ARBELÁEZ CIFUENTES SAS**, **AMELOT SAS**, **DESARROLLO SAS**, **NEMA CONSULTORES SAS**, **COMERCIALIZADORES ARBELÁEZ CAMBAS ARCA SAS**, **FLORENTINA ARBELÁEZ SAS**, **TERMALES Y TURISMO SAS**, **ARBELÁEZ Y MEJÍA & CÍA. SAS**, **LANN CONSULTING GROUP SAS**, **ARBELÁEZ LONDOÑO SAS**, **ASOCIACIÓN FONDO DE SOLIDARIDAD ÓSCAR ARBELÁEZ MEJÍA**, y el señor **JORGE HERNÁN CIFUENTES ARÁNZAZU**; en calidad de usufructuarios, el día 9 de enero de 2018, celebraron un contrato de promesa de usufructo simultáneo y oneroso sobre el establecimiento de comercio **"TERMALES SANTA ROSA"**.

CP 6- En razón a: i) los diferentes títulos de tenencia sobre el establecimiento de comercio **"TERMALES SANTA ROSA"** que ostentan las personas naturales y jurídicas en el futuro usufructuarias, hoy tenedoras, y la sociedad **OPERAGRO LTDA.**; ii) los permisos y autorizaciones de operación en cabeza de **OPERAGRO LTDA.**, y **FAM SAS**; iii) así como la amplia trayectoria, experiencia y reconocimiento de ésta última en el manejo de establecimientos turísticos en el departamento de Risaralda; las **PARTES** han decidido unir esfuerzos para lograr beneficios mutuos, estableciendo estrategias conjuntas a desarrollar a través de la operación y administración del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO TERMALES SANTA ROSA**, con el fin de mejorar su competitividad y aprovechar aún más las oportunidades que ofrece el mercado turístico ecológico en Colombia.

CP 7- Que en virtud del presente contrato la sociedad **FAM SAS.**, actuará como el **PARTÍCIPE OPERADOR**, por tanto, gestionará y administrará la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO TERMALES SANTA ROSA**, ejerciendo a su vez como administrador y representante del establecimiento ecoturístico.

CP 8.- Por su parte, **OPERAGRO LTDA.**, **ARBELÁEZ BOTERO SAS**, **INVERSIONES ARBELÁEZ CIFUENTES SAS**, **AMELOT SAS**, **DESARROLLO SAS**, **NEMA CONSULTORES SAS**, **COMERCIALIZADORES ARBELÁEZ CAMBAS ARCA SAS**, **FLORENTINA ARBELÁEZ SAS**, **TERMALES Y TURISMO SAS**, **ARBELÁEZ Y MEJÍA & CÍA. SAS**, **LANN CONSULTING GROUP SAS**, **ARBELÁEZ LONDOÑO SAS**, **FONDO DE SOLIDARIDAD ÓSCAR ARBELÁEZ MEJÍA**, y el señor **JORGE HERNÁN CIFUENTES ARÁNZAZU** actuarán como **PARTÍCIPE REVELADOS APORTANTES** dentro del presente negocio jurídico, aportando el establecimiento de comercio **TERMALES SANTA ROSA**, lo que implica una operación conjunta del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO TERMALES SANTA ROSA**.

CP 9.- Los **PARTÍCIPE REVELADOS APORTANTES** autorizan al **PARTÍCIPE OPERADOR** a revelar ante terceros su condición de **PARTÍCIPE** cuando sea expresamente necesario dentro del negocio, de conformidad con lo señalado por el **CÓDIGO DE COMERCIO** colombiano y la normatividad complementaria.

CP 10.- Que en consideración a lo anterior, con miras a llevar a cabo la operación en el establecimiento de comercio **"TERMALES SANTA ROSA"**, que poseen los **PARTÍCIPE REVELADOS APORTANTES**, asiste a las partes interés en el perfeccionamiento de este negocio jurídico, en el cual el **PARTÍCIPE**

OPERADOR será el **ADMINISTRADOR Y OPERADOR**, del establecimiento de comercio **TERMALES SANTA ROSA**, mientras que los **PARTÍCIPIES REVELADOS APORTANTES** otorgarán al **PARTÍCIPE OPERADOR** todas las facultades y medios necesarios para operar y administrar el Establecimiento Ecoturístico, con la finalidad de obtener la mayor utilidad en la operación económica.

CAPÍTULO II.- DEFINICIONES-

Para todos los efectos del presente contrato, los siguientes términos tendrán el significado que se menciona a continuación:

- a) **CONTRATO:** Se refiere al presente documento, así como a cualquier instrumento anexo o apéndice suplementario o auxiliar del mismo, donde **LAS PARTES** contraen las obligaciones y adquieren los derechos necesarios para lograr los fines propuestos.
- b) **DOTACIÓN:** Es el conjunto de muebles, enseres, equipos y activos de la operación necesarios para llevar a cabo la actividad recreativa que hacen parte del Establecimiento Ecoturístico.
- c) **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO:** Se refiere al conjunto de bienes conformados en el establecimiento de comercio **TERMALES SANTA ROSA**, junto con su mobiliario, equipos y/o dotación, destinado a prestar el servicio de alimentación, bebidas, recreación, servicios complementarios y accesorios.
- d) **ACTIVIDADES ECOTURÍSTICAS:** Según la **ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO – OMT** la actividad ecoturística tiene las siguientes particularidades: i) Toda forma de turismo basado en la naturaleza en la que la motivación principal de los turistas sea la observación y apreciación de esa naturaleza o de las culturas tradicionales dominantes en las zonas naturales; ii) Incluye elementos educacionales y de interpretación; iii) Generalmente, si bien no exclusivamente, está organizado para pequeños grupos por empresas especializadas. Los proveedores de servicios que colaboran en el destino tienden a ser pequeñas empresas de propiedad local; iv) Procura reducir todo lo posible los impactos negativos sobre el entorno natural y sociocultural; v) Contribuye a la protección de las zonas naturales utilizadas como centros de atracción de ecoturismo: generando beneficios económicos para las comunidades, organizaciones y administraciones anfitrionas que gestionan zonas naturales con objetivos conservacionistas; ofreciendo oportunidades alternativas de empleo y renta a las comunidades locales; e incrementando la concienciación sobre conservación de los activos naturales y culturales, tanto en los habitantes de la zona como en los turistas.
- e) **PARTÍCIPE OPERADOR:** Se refiere a la sociedad **FAM SAS.**, quien se encargará de la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**, y, por lo tanto, aparecerá ante terceros como responsable del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.

- f) **OPERADOR/ADMINISTRADOR:** Es la sociedad **FAM SAS.**, quien ejecutará bajo su cuenta y riesgo la administración del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**, y quien pondrá todo su esfuerzo y conocimientos operativos, administrativos y comerciales orientados a lograr la mayor eficiencia y buenos resultados de la operación.
- g) **PARTÍCIPIES REVELADOS APORTANTES:** Se refiere a las siguientes personas: **OPERAGRO LTDA., ARBELÁEZ BOTERO SAS, INVERSIONES ARBELÁEZ CIFUENTES SAS, AMELOT SAS, DESARROLLO SAS, NEMA CONSULTORES SAS, COMERCIALIZADORES ARBELÁEZ CAMBAS ARCA SAS, FLORENTINA ARBELÁEZ SAS, TERMALES Y TURISMO SAS, ARBELÁEZ Y MEJÍA & CÍA. SAS, LANN CONSULTING GROUP SAS, ARBELÁEZ LONDOÑO SAS, FONDO DE SOLIDARIDAD ÓSCAR ARBELÁEZ MEJÍA**, y el señor **JORGE HERNÁN CIFUENTES ARÁNZAZU**; quienes aportarán el establecimiento de comercio **TERMALES SANTA ROSA**.
- Son revelados en la medida que por medio del presente documento se están revelando y/o autorizando al **PARTÍCIPE OPERADOR** para que indique ante terceros su calidad de partícipe de este contrato.
- h) **INGRESOS DE LOS PARTÍCIPIES REVELADOS APORTANTES:** es la porción de los ingresos del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** que corresponde a los **PARTÍCIPIES REVELADOS APORTANTES** en virtud de su participación.
- i) **JUNTA ASESORA:** Será un órgano colegiado conformado por tres (3) personas naturales externas a la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** que será designado y reglamentado de acuerdo con lo establecido en el **Anexo No. 4** del presente contrato. Este órgano colegiado tendrá a su cargo las siguientes funciones: (1) La fijación de políticas de la operación, (2) Dirimir los conflictos que se generen entre las partes respecto a la rendición de cuentas, (3) Sugerir qué ingresos, costos y gastos se compartirán entre las partes, (4) Sugerir el pago de anticipos.

CAPÍTULO III.- CLAUSULADO DEL CONTRATO-

SECCIÓN I.- DISPOSICIONES GENERALES-

CLÁUSULA 1ª.- OBJETO: Por medio de este contrato el **PARTÍCIPE OPERADOR** y los **PARTÍCIPIES REVELADOS APORTANTES** toman interés en la operación y administración conjunta del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO TERMALES SANTA ROSA**, operación y administración que serán ejecutadas por el **PARTÍCIPE OPERADOR** bajo su nombre y crédito personal, con los aportes que ambas partes realizarán; obligándose el **PARTÍCIPE OPERADOR** a rendir cuentas y a dividir con los **PARTÍCIPIES REVELADOS APORTANTES** los ingresos de las actividades ecoturísticas a desarrollar conjuntamente en la proporción convenida en este documento.

CLÁUSULA 2º.- APORTES DE LOS PARTÍCIPIES REVELADOS: Los **PARTÍCIPIES REVELADOS** **APORTANTES** se obligan a realizar los siguientes aportes:

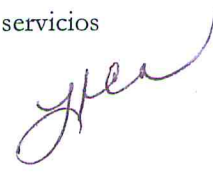
- A la firma de este documento entregarán a título de tenencia el establecimiento de comercio **TERMALES SANTA ROSA**, de acuerdo con los derechos que cada uno de los **PARTÍCIPIES REVELADOS** tiene sobre dicho establecimiento, el cual se identificó por su matrícula mercantil, en el acápite - **CONSIDERACIONES PRELIMINARES**- de este contrato.

PARÁGRAFO. - El PARTÍCIPE OPERADOR no podrá en ningún momento:

- Disponer del establecimiento de comercio y de los bienes que hacen parte del mismo, entregados a título de tenencia, para propósitos diferentes a los mencionados en este contrato, ni venderlos o permutarlos.
- Arrendar o subarrendar el establecimiento de comercio y los bienes muebles que hacen parte del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
- Cerrar, liquidar o transformar el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
- Cambiar la destinación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.

CLÁUSULA 3º.- APORTES DEL PARTÍCIPE OPERADOR: El **PARTÍCIPE OPERADOR** se obliga a realizar los siguientes aportes:

- Aportará su buen nombre, experiencia y crédito empresarial en la operación de establecimientos ecoturísticos.
- Aportará todas las labores que sean necesarias para realizar la administración y operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
- A la firma de este documento aportará la certificación por parte de la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE RISARALDA (CARDER)**, como prestador de servicios ecoturísticos.



CLÁUSULA 4º.- PARTICIPACIÓN EN LOS INGRESOS DE LA OPERACIÓN ECOTURÍSTICA: Las partes tendrán derecho a título de participación a los ingresos totales mensuales de la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** de acuerdo con los siguientes porcentajes:

PARÁGRAFO 1.- Los porcentajes de participación de los **PARTÍCIPIES REVELADOS APORTANTES** en los ingresos totales mensuales de la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** serán los siguientes:

PARTÍCIPIES REVELADOS	PARTICIPACION EN EL CONTRATO CUENTAS EN COLABORACION
Inversiones Arbeláez Cifuentes SAS	0,63%
Nema Consultores S.A.S.	0,63%
Desarrollo SAS	0,32%
Amelot SAS	0,32%
Comercializadores Arbeláez Cambas Arca SAS	0,63%
Florentina Arbeláez S.A.S.	0,63%
Arbeláez Botero S.A.S.	0,63%
Termales y Turismo S.A.S.	0,63%
Jorge Hernán Cifuentes Aránzazu	0,32%
Arbeláez Londoño S.A.S.	0,63%
Arbeláez Y Mejía & Cía. S.A.S.	0,63%
Lann Consulting Group S.A.S.	0,13%
Fondo de Solidaridad Oscar Arbeláez Mejía	0,19 %
Operadora Agropecuaria Ltda.	0,36%
Total	6,70%

PARÁGRAFO 2.- Cada uno de los partícipes asumirá con su patrimonio los impuestos nacionales y locales que generen los ingresos que les correspondan, de acuerdo con el régimen tributario al cual pertenezcan.

PARÁGRAFO 3.- Sin perjuicio de lo anterior, es completamente factible realizar anticipos por valores superiores y en tiempos diferentes a los fijados en la cláusula siguiente.

PARÁGRAFO 4.- Además de los ingresos que le correspondan a cada uno de los **PARTÍCIPIES REVELADOS**, el **PARTÍCIPE OPERADOR** les trasladará, debidamente discriminado, el Impuesto del IVA y Retención en la Fuente, correspondientes; siendo obligación de cada uno de los **PARTÍCIPIES REVELADOS** declarar y pagar dichos impuestos a la **DIAN**, en los plazos, lugares y bajo las condiciones que ésta determine.

CLÁUSULA 5.- **PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN DE LOS INGRESOS DE LA OPERACIÓN ECOTURÍSTICA:** El **PARTÍCIPE OPERADOR** presentará a los **PARTÍCIPIES REVELADOS** un estado de resultados cuatrimestral, en el cual establecerá el valor que le corresponda a cada uno de los **PARTÍCIPIES REVELADOS** por concepto de los ingresos de la operación.

Los estados de resultados se presentarán en las siguientes fechas:

30 de abril de cada año.

31 de agosto de cada año.

31 de diciembre de cada año.

Para la aceptación de los ingresos por parte de los **PARTÍCIPIES REVELADOS** a título de participación se tendrán las siguientes reglas:

- a) Los **PARTÍCIPIES REVELADOS** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo del estado de resultados y sus respectivos soportes, podrán formular contra éstos las objeciones que consideren pertinentes, enviándolas a la dirección electrónica o física del **PARTÍCIPE OPERADOR**, establecida en este documento. Si dentro de dicho término, los **PARTÍCIPIES REVELADOS** no formulan ninguna objeción o la formulan de forma extemporáneamente, el estado de resultados y sus soportes, se considerarán irrevocablemente aceptados por éstos.
- b) Si los **PARTÍCIPIES REVELADOS** formulan objeciones dentro del término establecido, el **PARTÍCIPE OPERADOR** tendrá diez (10) días hábiles para contestarlas.
- c) Si los **PARTÍCIPIES REVELADOS** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la respuesta dada por el **PARTÍCIPE OPERADOR** a las objeciones, manifiestan su conformidad o guardan silencio, la liquidación por su participación se entenderá irrevocablemente aceptada por los **PARTÍCIPIES REVELADOS**.
- d) Si el **PARTÍCIPE OPERADOR** no contesta dentro del término las objeciones formuladas o la respuesta dada a la mismas no satisface a los **PARTÍCIPIES REVELADOS**, las partes se obligan a seguir este procedimiento:
 - (i) Las **PARTES** de común acuerdo nombrarán un amigable componedor, quién será el encargado de resolver las objeciones formuladas. Los honorarios del amigable componedor serán sufragados por partes iguales.
 - (ii) Si las **PARTES** no se ponen de acuerdo sobre el amigable componedor, cualquiera de ellas podrá acudir al **CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE PEREIRA** para que lo nombre. Los honorarios del amigable componedor serán sufragados por partes iguales.

CLÁUSULA 6°.- PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN LOS INGRESOS DE LA OPERACIÓN ECOTURÍSTICA: Una vez aceptado el estado de resultados y sus anexos, según el procedimiento establecido en la **CLÁUSULA 5.-** de este contrato, el **PARTÍCIPE OPERADOR** se obliga a realizar el pago dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

PARÁGRAFO - El dinero que sea girado por el **PARTÍCIPE OPERADOR** a los **PARTÍCIPE REVELADOS** sin haber cumplido el procedimiento de las cláusulas 5 y 6 anteriores, será tomado como un anticipo que se cruzará contra la participación en los ingresos que corresponda a cada uno. Por tanto, el pago de la participación corresponderá al valor del ingreso liquidado menos los anticipos girados.

CLÁUSULA 7ª.- DEVOLUCIÓN DE APORTES: El **PARTÍCIPE OPERADOR** devolverá a los **PARTÍCIPE REVELADOS** los aportes descritos en la **CLÁUSULA 2.-** de este contrato, cuando por cualquier causa se termine este contrato, de conformidad con las siguientes reglas:

- Los bienes muebles y activos que conforman el establecimiento de comercio **TERMALES SANTA ROSA**, deberán ser devueltos en su totalidad a los **PARTÍCIPE REVELADOS**.
- En el evento que durante la ejecución del contrato se hayan realizado mejoras en el establecimiento de comercio, éstas serán entregadas igualmente a los **PARTÍCIPE REVELADOS**, siempre y cuando el **PARTÍCIPE OPERADOR** haya realizado, de acuerdo con las normas contables, la depreciación de dichas mejoras al momento de la terminación del contrato por cualquier causa. De lo contrario, los **PARTÍCIPE REVELADOS** se obligan a pagar al **PARTÍCIPE OPERADOR** el valor de las mejoras menos la depreciación contable correspondiente.
- En el caso que se hayan sustituido enseres, muebles y equipos, deberán devolverse a los **PARTÍCIPE REVELADOS** aquellos que los hayan reemplazado por obsolescencia, vetustez o deterioro normal proveniente del uso legítimo, así como los bienes que se adquieran con posterioridad y se incorporen a los activos del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**, siempre y cuando el **PARTÍCIPE OPERADOR** haya realizado, de acuerdo a las normas contables, la depreciación de dichos bienes al momento de la terminación del contrato por cualquier causa. De lo contrario, los **PARTÍCIPE REVELADOS** se obligan a pagar al **PARTÍCIPE OPERADOR** el valor de dichos bienes menos la depreciación contable correspondiente.
- Los **PERMISOS, AUTORIZACIONES, LICENCIAS, REGISTROS NACIONALES DE TURISMO** y **ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO** que se encuentren en cabeza del **PARTÍCIPE OPERADOR** y que hagan parte del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO TERMALES SANTA ROSA**, a la terminación de este contrato, deberán ser cedidos a los **PARTÍCIPE REVELADOS**, sin contraprestación alguna.

CLÁUSULA 8ª.- DURACIÓN: El presente contrato se entiende celebrado por un plazo de dos (2) años, contados a partir de la suscripción del presente contrato, circunstancia que deberá constar en un acta. No obstante, los derechos y obligaciones que por el presente contrato se adquieren, tienen efecto desde el momento de la firma del contrato y hasta el vencimiento del plazo fijado.

PARÁGRAFO: El término del contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de dos años, a menos que alguna de las **PARTES** le manifieste a la otra su intención de darlo por

terminado con una antelación de sesenta (60) días calendario al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prórrogas. Esta notificación deberá ser por escrito enviado por correo certificado.

CLÁUSULA 9ª.- VALOR DEL CONTRATO: Las partes acuerdan que para todos los efectos fiscales este es un contrato de cuantía indeterminada pero determinable.

SECCIÓN II.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES-

CLÁUSULA 10ª.- OBLIGACIONES DE LOS PARTÍCIPIES REVELADOS: Los **PARTÍCIPIES REVELADOS** durante la vigencia de este contrato se obligan a lo siguiente:

1. Otorgar al **PARTÍCIPE OPERADOR** el uso y goce incondicional, sin ninguna restricción, del establecimiento de comercio, mediante el cual se realiza la operación y administración del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
2. Garantizar que el establecimiento de comercio entregado bajo este contrato, así como los bienes muebles de dotación, podrán ser utilizados lícitamente por el **PARTÍCIPE OPERADOR** para su explotación como **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**. Cualquier perturbación por parte de los **PARTÍCIPIES REVELADOS** o de un tercero, que impidan el libre ejercicio del **PARTÍCIPE OPERADOR**, dará a este último la potestad para terminar el contrato sin que genere de su parte incumplimiento, causando a su favor la penalización prevista por incumplimiento de las obligaciones de los **PARTÍCIPIES REVELADOS**. Así mismo, en caso de que el **PARTÍCIPE OPERADOR** dé un uso diferente al establecimiento de comercio, ello facultará a los **PARTÍCIPIES REVELADOS** para terminar el contrato sin que genere de su parte incumplimiento, ni genere ninguna penalización.
3. Otorgar poder amplio y suficiente al **PARTÍCIPE OPERADOR** para que éste represente el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** ante los distintos órganos de la administración estatal.
4. Pagar al **PARTÍCIPE OPERADOR** los servicios diferentes a los considerados en el presente documento o alguno de sus anexos.
5. Pagar los gastos de renovación de la matrícula mercantil del establecimiento de comercio y del Registro Nacional de Turismo.
6. Conceder la exclusividad de la operación y la administración al **PARTÍCIPE OPERADOR** del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** mientras esté vigente este contrato.
7. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este contrato.

CLÁUSULA 11ª.- OBLIGACIONES DEL PARTÍCIPE OPERADOR: El **PARTÍCIPE OPERADOR** durante la vigencia de este contrato se obliga a lo siguiente:

1. Contratar y capacitar al personal necesario para la operación, tales como personal de servicio, alimentos y bebidas, ventas y mercadeo, contabilidad, mantenimiento, etc., y cumplir con las obligaciones de contratación de personal y demás relacionadas con ella previstas en el presente contrato.
2. Pagar los salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y demás prestaciones laborales de los empleados, todos los cuales estarán a cargo del **PARTÍCIPE OPERADOR**.
3. Establecer las políticas comerciales, precios y tarifas, mercadeo y publicidad del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
4. Llevar a cabo la dirección, coordinación y control en la selección de todo el personal requerido para operar el complejo y prestar asesoría en la compra de los activos fijos y de operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
5. Llevar a cabo la dirección, coordinación y control de todos los requisitos legales y contractuales para las inversiones en ecoturismo y buen funcionamiento del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
6. Realizar, con cargo al fondo de reposición de activos, el mantenimiento y las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento y operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
7. Realizar el cobro y recaudo de la cartera producto de las ventas de los servicios del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
8. Celebrar los contratos que se requieran para el adecuado funcionamiento del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
9. Asumir y pagar los costos y gastos que deparen las obras e inversiones necesarias para el desarrollo del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
10. Entregar el ingreso que corresponda a los **PARTÍCIPE REVELADOS** en la forma y condiciones establecidas en el presente contrato, de acuerdo con su participación.
11. Conservar y mantener las instalaciones del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** y los bienes destinados a su operación en buen estado. Por lo tanto, será la encargada de su aseo.
12. Contabilizar todos los egresos e ingresos de la actividad de conformidad con las normas legales sobre la materia.
13. Actuar en forma diligente, asegurando la prestación de los servicios del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** en las mejores condiciones posibles.
14. Cumplir y hacer cumplir los reglamentos y demás normas que expida el ente rector del turismo en Colombia y demás disposiciones legales pertinentes.

15. Velar por la salubridad e higiene del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** y del personal que labore en el mismo.
16. Adquirir todos los artículos, insumos, suministros y equipos que requieran la operación y el mantenimiento del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
17. Obtener todos los permisos, licencias y concesiones que sean necesarias y exigidas por las autoridades del orden nacional, departamental o local, así como contar con el **REGISTRO NACIONAL DEL TURISMO** para el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**, manteniéndolo vigente mientras se encargue de su explotación.
18. Cumplir, con cargo a la operación, con la normatividad laboral, comercial, civil y tributaria vigente.
19. Restituir, a la terminación del contrato, las instalaciones del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** y el mobiliario, accesorios, instalaciones y equipos que constituyen su dotación, en el estado en que le fueron entregados, salvo el deterioro ocasionado por el uso como el goce natural y legítimo.
20. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este contrato.

CLÁUSULA 12ª.- OBLIGACIONES DE CONFIDENCIALIDAD: Se considera como confidencial, privilegiada y reservada, toda información que una de las partes reciba de la otra o de terceros con ocasión de este contrato, tales como:

- a) Los Contratos, convenios, planes de negocios, proyecciones financieras, resúmenes, extractos, o análisis relacionados con los mismos.
- b) Las políticas, planes de mercadeo, bases de datos, proveedores, precios, clientes, operaciones sociales, técnicas y cuentas.
- c) Información o datos usados por las Partes para la conducción de sus negocios.
- d) Información, contraseñas, claves de acceso y datos obtenidos por una de las Partes que sean de propiedad de la(s) otra(s) Parte(s) contratante(s).
- e) En general cualquier tipo de información comercial, financiera, contable o técnica que una de las Partes haya obtenido de la otra durante el desempeño de sus actividades.
- f) Las Partes deberán entregar o eliminar a la terminación del contrato, todos los archivos en original o copias con información confidencial que se encuentren en su poder, ya sea que se encuentre en documentos escritos, gráficos o archivos magnéticos como video o audio.

CLÁUSULA 13ª.- MANDATO: Para efectos de la facturación, cobro y reparto de los ingresos de la operación turística, este contrato tendrá la calidad de “**CONTRATO DE MANDATO**”, donde los

MANDANTES serán los **PARTÍCIPIES REVELADOS** y el **MANDATARIO** será el **PARTÍCIPE OPERADOR** con poder particularmente para facturar y presentar la relación de ingresos y gastos.

PARÁGRAFO 1º.- Adicionalmente a todas las obligaciones que por ley le corresponden al **MANDATARIO**, también deberá transmitir todos los efectos de los negocios celebrados, así como los derechos u obligaciones que de ellos se deriven a los **MANDANTES**.

PARÁGRAFO 2º.- Para efectos del **IMPUESTO AL CONSUMO**, será obligación del **MANDATARIO** el recaudo y pago del correspondiente impuesto durante la vigencia de este contrato en relación con los ingresos de la operación turística.

CLÁUSULA 14º.- GESTIONES A CARGO DEL PARTÍCIPE OPERADOR PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO: El **PARTÍCIPE OPERADOR** en razón a la obligación que asume de operar el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** en forma eficiente y con relación a la administración y organización del mismo podrá negociar, celebrar y ejecutar:

1. **CONTRATOS DE SERVICIOS:** El **PARTÍCIPE OPERADOR**, con cargo a la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**, negociará y celebrará todos los contratos necesarios para realizar su gestión, como son los relativos a servicios públicos, aseo, limpieza, mantenimiento de instalaciones, maquinaria y equipo y cualesquiera otros servicios que el **PARTÍCIPE OPERADOR** requiera para la explotación comercial.
2. **COMPRA DE LOS SUMINISTROS DE EXPLOTACIÓN:** El **PARTÍCIPE OPERADOR**, con cargo a la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**, comprará o se ocupará de los suministros de explotación de acuerdo con las necesidades del **ESTABLECIMIENTO**. Dichas compras se efectuarán siempre a nombre del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
3. **MARKETING Y VENTAS.** - El **PARTÍCIPE OPERADOR**, según sus criterios, negociará y celebrará contratos de comercialización y de ventas que estime necesarios para la mejor explotación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**, de acuerdo con el presupuesto de operación presentado a los **PARTÍCIPIES REVELADOS**.
4. **MANTENIMIENTO Y REPARACIONES.** - El **PARTÍCIPE OPERADOR**, realizará el mantenimiento, la reparación y sustitución de los equipos necesarios para que el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** se mantenga en buen estado. Por su parte, los **PARTÍCIPIES REVELADOS** cederán y pondrán a disposición del **PARTÍCIPE OPERADOR** todas las garantías de las que es titular sobre la propiedad y servicio de la maquinaria y equipos ubicados dentro del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**. El **PARTÍCIPE OPERADOR** hará lo posible para ejecutar dichas garantías.
5. **SISTEMAS:** El **PARTÍCIPE OPERADOR** manejará los procedimientos operacionales y de registro, así como de administración tecnológica. Para tal fin el licenciamiento tanto del software de oficina, sistemas operativos y de negocio ecoturístico, interfaces, contable, ofimática, inteligencia de Negocio serán de propiedad del **PARTÍCIPE OPERADOR**.

CLÁUSULA 15°.- PROCEDIMIENTO DE RENDICIÓN DE CUENTAS. El **PARTÍCIPE OPERADOR** estará obligado a rendir cuentas a los **PARTÍCIPE REVELADOS** cuando éstos lo requieran. Ahora bien, cuando el **PARTÍCIPE OPERADOR** pretenda suscribir documentos o contratos que comprometan la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** en una suma igual o superior a setecientos salarios mínimos legales mensuales vigente (700 SMLMV) deberá seguirse este procedimiento:

- a) Cuando el **PARTÍCIPE OPERADOR** pretenda tomar decisiones y/o suscribir documentos y/o contratos que comprometan la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** en más del equivalente a setecientos salarios mínimos legales mensuales vigente (700 SMLMV) deberá informarlo de forma previa a su celebración o ejecución a los **PARTÍCIPE REVELADOS**.
- b) Los **PARTÍCIPE REVELADOS** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la información de la suscripción del documento y/o contrato, podrán formular contra éstos las objeciones que consideren pertinentes, enviándolas a la dirección electrónica o física del **PARTÍCIPE OPERADOR**. Si dentro de dicho término, los **PARTÍCIPE REVELADOS** no formulan ninguna objeción o las formulan extemporáneamente, la decisión y/o suscripción del documento y/o contrato, se considerarán irrevocablemente aceptados por éstos.
- c) Si los **PARTÍCIPE REVELADOS** formulan objeciones dentro del término establecido, el **PARTÍCIPE OPERADOR**, tendrá cinco (5) días hábiles para contestarlas.
- d) Si los **PARTÍCIPE REVELADOS** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la respuesta dada por el **PARTÍCIPE OPERADOR** a las objeciones presentadas, manifiestan su conformidad o guardan silencio, la suscripción del documento y/o contrato, se entenderán irrevocablemente aceptados por los **PARTÍCIPE REVELADOS**.
- e) Si el **PARTÍCIPE OPERADOR**, no contesta dentro del término las objeciones formuladas o la respuesta dada a la misma no satisface a los **PARTÍCIPE REVELADOS** éstos podrán exponer el caso ante la **JUNTA ASESORA EXTERNA** y esta decidirá frente al caso en concreto, tomando la mejor decisión para los intereses de las partes.
- f) La respuesta a la controversia dada por la **JUNTA ASESORA EXTERNA** será obligatoria para las partes.

CLÁUSULA 16°.- DERECHO DE INSPECCIÓN: El derecho de inspección podrá ser ejercido por los **PARTÍCIPE REVELADOS** durante toda la vigencia del contrato. En particular, los **PARTÍCIPE REVELADOS** tendrán acceso a la totalidad de la información de naturaleza financiera, contable, legal y comercial relacionada con el funcionamiento del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**. En desarrollo de esta prerrogativa, los **PARTÍCIPE REVELADOS** podrán solicitar toda la información que consideren.

PARÁGRAFO. - El **PARTÍCIPE OPERADOR** deberá suministrarle a los **PARTÍCIPE REVELADOS**, en el término de 15 días hábiles, la totalidad de la información solicitada para el ejercicio de su derecho de inspección.

CLÁUSULA 17ª.- SEGUROS: El **PARTÍCIPE OPERADOR** constituirá y mantendrá vigentes durante la vigencia del contrato, a favor de la operación, las siguientes pólizas de seguros:

- a) De responsabilidad civil extracontractual, las cuales deben cubrir a los **PARTÍCIPE REVELADOS** de cualquier responsabilidad.
- b) Contra hurto o daño a las propiedades de los turistas.
- c) Contra incendio y terremoto.
- d) De actos malintencionados de terceros.
- e) De contenido.
- f) De salarios, prestaciones, indemnizaciones, ya sea por accidentes de trabajo o por otros conceptos relacionados específicamente con el personal contratado y demás cargos de este orden, por un valor asegurado igual al cinco por ciento (5%) de la suma presupuestada para el pago del personal anualmente y por el término de duración de este contrato y tres años más.
- g) Igualmente, el **PARTÍCIPE OPERADOR** constituirá y conservará vigentes durante todo el término del contrato todas las pólizas que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo o la autoridad administrativa competente que haga sus veces exija, como entidad rectora de la actividad, y las que el **PARTÍCIPE OPERADOR** considere necesarias para su protección contra reclamos, responsabilidad y pérdidas.

PARÁGRAFO: El valor asegurado de las pólizas de que trata esta cláusula será el que el **PARTÍCIPE OPERADOR**, considere adecuado dentro de los usos acostumbrados en esta clase de actividades. Los costos y demás gastos que se deriven de los contratos de seguros que se celebren en virtud de lo aquí estipulado, se considerarán como gastos de operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**. Las primas que se causen con ocasión de la constitución de las pólizas de más de un año de duración se cargarán a prorrata a los ingresos brutos durante el período y vigencia de las respectivas pólizas.

CLÁUSULA 18ª.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN ACCIONARIA: Cualquier variación en la composición accionaria de una de las partes que implique un cambio en el control de la mayoría accionaria, o un cambio de control de los órganos de dirección de la misma, deberá ser notificada a los demás **PARTÍCIPE REVELADOS** y al **PARTÍCIPE OPERADOR** según sea el caso, al menos con 30 días calendario de anticipación a su realización.

El **PARTÍCIPE OPERADOR** como el resto de **PARTÍCIPE REVELADOS**, según sea el caso, que no tuvieron cambio en su control, dentro de los 90 días calendario siguientes a aquél en que se enteraron del cambio en la composición accionaria, podrán tomar las siguientes decisiones:

- a) Continuar la ejecución del contrato,
- b) Ceder su posición contractual.
- c) Terminar el contrato de forma unilateral al contratante que ocultó o no reveló el cambio de la participación en su composición accionaria.

PARÁGRAFO: La parte que realice el cambio de control, e incumpla el deber de información fijado en el primer inciso de esta cláusula, indemnizará todos los daños y perjuicios que con dicho proceder cause a los demás contratantes.

SECCIÓN III.- ASPECTOS CONTABLES Y TRIBUTARIOS-

CLÁUSULA 19°.- CONTROL CONJUNTO. - Para efectos contables se entiende que el presente negocio jurídico será un negocio conjunto, sujeto a control conjunto, donde las partes comparten el control sobre la actividad económica y así se reflejará en las decisiones estratégicas, financieras como de explotación, relativas a la actividad requiriendo el consentimiento unánime de las partes.

CLÁUSULA 20°.- PRESUPUESTO ANUAL, ESTADOS FINANCIEROS Y CONTABILIDAD:

1. **PRESUPUESTO ANUAL.** - Con treinta (30) días de antelación al término de cada año calendario, el **PARTÍCIPE OPERADOR** enviará a los **PARTÍCIPE REVELADOS** para su conocimiento, un presupuesto de operación y de inversión elaborado (en adelante denominado el "Presupuesto Anual"), relativo a la explotación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** para el año siguiente.

La presentación de este presupuesto se adecuará al que utilice generalmente el **PARTÍCIPE OPERADOR** y contendrá una estimación suficientemente detallada de los ingresos y gastos de la explotación y de los gastos de reposiciones, modificaciones y ampliaciones del mobiliario, material y equipo, así como de inversión.

El "Presupuesto Anual" constituye únicamente una estimación de los resultados y gastos para el año correspondiente de explotación, basados en las hipótesis establecidas por el **PARTÍCIPE OPERADOR** y juzgadas razonables en el momento de su elaboración.

Aunque el **PARTÍCIPE OPERADOR** hará lo posible por conseguir los objetivos fijados en el "Presupuesto Anual", sus obligaciones son de medio y no podrán en ningún caso asegurar los resultados reales del año de explotación presupuestado.

2. **ESTADOS FINANCIEROS.** - Cuatrimestralmente, el **PARTÍCIPE OPERADOR** remitirá a los **PARTÍCIPE REVELADOS** el estado de resultados de dicho período, y del año fiscal transcurrido, según sea el caso.
3. **CONTABILIDAD.** - El **PARTÍCIPE OPERADOR** llevará la contabilidad que indicará los resultados de explotación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**. Los libros y documentos estarán en el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** o en el lugar que las partes convengan.

El **PARTÍCIPE OPERADOR** se obliga a llevar la contabilidad de la operación, lo cual no exime a los **PARTÍCIPE REVELADOS** de la responsabilidad legal de llevar su propia contabilidad, directamente cuando sea necesario de acuerdo con las exigencias legales.

CLÁUSULA 21°.- CONTABILIDAD. Las partes entienden que el presente negocio jurídico denominado **CONTRATO DE PARTICIPACIÓN PARA LA OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO TERMALES SANTA ROSA** debe entenderse para efectos contables como de **OPERACIÓN CONJUNTA** donde los **PARTÍCIPE** de manera independiente y autónoma reconocen los activos y los pasivos que controlan conjuntamente, involucrados en la operación, costos y gastos en los que incurren de forma conjunta así como su participación en los ingresos ganados, pudiendo compartir ciertos gastos que serán determinados por la **JUNTA ASESORA EXTERNA**, así como cualesquier pasivo y gasto en que hayan incurrido directamente.

CLÁUSULA 22°.- INVERSIONES: El **PARTÍCIPE OPERADOR** deberá realizar con su patrimonio las inversiones, reparaciones o mantenimiento que el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** requiera, las cuales deberá amortizar con cargo a sus ingresos de operación según lo dispongan las leyes vigentes.

SECCIÓN IV.- DISPOSICIONES FINALES-

CLÁUSULA 23°.- NATURALEZA: Hasta donde sea compatible, el presente negocio jurídico será reglado de conformidad con las normas que regulan el Contrato de Cuentas en Participación.

CLÁUSULA 24°.- AUTORIZACIÓN PARA TRATAR DATOS PERSONALES. Los **PARTÍCIPE REVELADOS** con la firma de este documento manifiestan que autorizan de manera voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca al **PARTÍCIPE OPERADOR** para tratar sus datos personales de acuerdo con la Política de Tratamiento de Datos Personales del **PARTÍCIPE OPERADOR** y para los fines relacionados con su objeto social y en especial para fines legales, contractuales, y comerciales descritos en la Política de Tratamiento de Datos Personales de los **PARTÍCIPE REVELADOS**. La información obtenida para el Tratamiento de sus Datos Personales la han suministrado de forma voluntaria y es verídica.

CLÁUSULA 25°.- INEXISTENCIA DE RELACIÓN LABORAL: Las partes actuarán por su propia cuenta, con absoluta autonomía y no estarán sometidas a subordinación laboral entre sí y sus derechos se

limitarán, de acuerdo con la naturaleza del contrato, a exigir el cumplimiento de las obligaciones de cada uno y al pago de los ingresos estipulados por la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**. Queda claramente entendido que no existirá relación laboral alguna entre los **PARTÍCIPIES REVELADOS** y el **PARTÍCIPE OPERADOR**, o del personal que se emplee para la operación.

CLÁUSULA 26.- INDEMNIDAD: El **PARTÍCIPE OPERADOR** mantendrá indemne a los **PARTÍCIPIES REVELADOS** de todo reclamo, demanda, acción legal o sanción administrativa que surja como consecuencia de la celebración, ejecución y terminación de este contrato. Para dicha indemnidad se atenderán las siguientes reglas:

- a) **RESPONSABILIDAD:** En el evento que los **PARTÍCIPIES REVELADOS**, o alguno de sus socios sea condenado patrimonial, administrativa o penalmente por cualquier circunstancia, surgida en la celebración, ejecución y terminación de este contrato, que haya tenido como consecuencia el actuar doloso o culposo del **PARTÍCIPE OPERADOR**, éste se obliga a indemnizar a aquéllos todos los daños y perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales que padezcan como consecuencia de la condena respectiva.
- b) **LLAMAMIENTO EN GARANTÍA:** Las partes acuerdan que el presente contrato será suficiente para que los **PARTÍCIPIES REVELADOS**, puedan convocar a juicio, con todas las consecuencias que ello implica, al **PARTÍCIPE OPERADOR**, a través de la figura procesal denominada llamamiento en garantía, cuando a cualesquiera de los **PARTÍCIPIES REVELADOS** se les demande por cualquier circunstancia, derivada de la celebración, ejecución y terminación de este contrato, que haya tenido como consecuencia el actuar doloso o culposo del **PARTÍCIPE OPERADOR**.
- c) **CONDENA SOLIDARIA:** En el evento en que ambas partes sean condenadas de forma solidaria por cualquier circunstancia, derivada de la celebración, ejecución y terminación de este contrato, que haya tenido como consecuencia el actuar doloso o culposo del **PARTÍCIPE OPERADOR**, éste se compromete a pagar la totalidad de la condena al tercero demandante. Si los **PARTÍCIPIES REVELADOS**, llegaren a pagar parte o la totalidad de la condena podrán repetir contra el **PARTÍCIPE OPERADOR**, para que éste les reembolse lo pagado junto con los daños y perjuicios correspondientes.

CLÁUSULA 27.- PUBLICIDAD: Las partes acuerdan que toda publicidad que realicen incluyendo los logos símbolos, marcas, nombres, enseñas comerciales, dominio web, redes sociales, registro nacional de turismo o cualquier otro elemento con que se identifique en el tráfico comercial a los **PARTÍCIPIES REVELADOS** o al **PARTÍCIPE OPERADOR**, deberá ser aprobado por escrito y previamente a la publicación por el otro contratante.

PARÁGRAFO. - Se entienden incluidos dentro de la protección establecida en esta cláusula y sus párrafos, los activos digitales de propiedad de los **PARTÍCIPIES REVELADOS** o del **PARTÍCIPE OPERADOR** tales como páginas web, aplicaciones móviles, redes sociales, correo electrónico (mensajes) y teléfonos celulares utilizados para enviar mensajes de texto (sms).

CLÁUSULA 28.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Las partes acuerdan que además de las causales de terminación establecidas en la ley, fijan las siguientes:

1. Por el vencimiento del plazo previsto para su duración, sin que se haya prorrogado o renovado;
2. Por el incumplimiento de alguna de las partes de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato;
3. En caso de que el establecimiento de comercio y anexidades sufra un deterioro fundamental por circunstancias derivadas del caso fortuito o fuerza mayor, de manera que no fuere razonablemente posible su explotación.
4. Por la terminación del contrato de promesa de usufructo o del contrato de usufructo que surja de su cumplimiento, celebrado entre los **PARTÍCIPIES REVELADOS**.
5. Por mutuo acuerdo de las partes, el cual deberá constar por escrito.

PARÁGRAFO: Se entiende que las anteriores causales de terminación anticipada del contrato, salvo la establecida en el numeral 2, no generarán, ni causarán sanción, ni indemnización alguna a cargo de las partes del contrato.

CLÁUSULA 29.- ENTREGA DE APORTES EN CASO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. En caso de terminación del contrato, las partes convienen que, a partir del día siguiente de la notificación de la terminación del contrato, el **PARTÍCIPE OPERADOR** cuenta con sesenta (60) días hábiles para adelantar los trámites necesarios para la entrega de los aportes, de conformidad con las reglas fijadas en la **CLÁUSULA 7°.-** de este contrato.

PARÁGRAFO 1°.- Pactan las partes, que el balance final de la operación será presentado por el **PARTÍCIPE OPERADOR** a los **PARTÍCIPIES REVELADOS**. De dicho balance el **PARTÍCIPE OPERADOR** se encargará de las cuentas por cobrar y de las cuentas por pagar que están a su cargo y responsabilidad fiscal, resultantes y reportadas en el balance final de operación y las diferencias resultantes serán entregadas por el responsable de hacerlo a la parte correspondiente debiendo ser entregada dentro de los 180 días siguientes, o compensadas.

PARÁGRAFO 2°.- A la terminación del presente contrato el personal vinculado a la operación será liquidado de conformidad con lo establecido en la legislación laboral vigente o bien se procederá con la sustitución patronal de dicho personal al nuevo **OPERADOR** o figura jurídica que sea aplicable en el momento. Es entendido por las partes que el valor resultante de las indemnizaciones a que haya lugar en razón a la liquidación del personal antes mencionado será con cargo a los recursos de la operación.

CLÁUSULA 30.- SUSTITUCIÓN DE RELACIONES CONTRACTUALES ANTERIORES: Las partes acuerdan que, sin perjuicio de su integración con las normas legales pertinentes, este documento

privado contiene las condiciones contractuales particulares del presente convenio, sustituyendo todo entendimiento preliminar que en el pasado y bajo cualquier forma de expresión las partes hayan celebrado. Cualquier modificación a las estipulaciones acá contenidas no tendrá eficacia en tanto no sea plasmada en un documento escrito que lleve las firmas de los representantes legales de las partes.

CLÁUSULA 31.- CESIÓN: Las partes acuerdan que ninguna de ellas podrá ceder su posición en este contrato, sin contar con la aprobación escrita y previa de todos los demás contratantes.

CLÁUSULA 32.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Cualquier divergencia que surja entre las PARTES con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución, terminación o liquidación del presente contrato, que no pueda resolverse directamente por las partes y que sea susceptible de transigir, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento, de conformidad con las siguientes reglas:

1. El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros designados por las partes de común acuerdo. En caso de que no sea posible, los árbitros serán designados por el **CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE PEREIRA**, a solicitud de cualquiera de las partes.
2. La organización y funcionamiento del Tribunal, se sujetará a las reglas internas del **CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE PEREIRA** y a lo dispuesto en la ley colombiana vigente.
3. Los gastos que ocasione la intervención del Tribunal de Arbitramento serán cubiertos de conformidad con las normas aplicables.
4. El Tribunal sesionará en Pereira y decidirá en derecho.

CLÁUSULA 33.- CLÁUSULA PENAL: En el evento que cualquiera de las partes incumpla las obligaciones establecidas en el presente contrato o retarde su cumplimiento, pagará a la otra parte, a título de pena, la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y UN SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (271 SMMLV)** al momento del incumplimiento.

CLÁUSULA 34.- DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS: Los contratantes, con la firma de este documento, declaran que los recursos que destinarán para el desarrollo de este contrato no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. Igualmente, que no admitirán que terceros efectúen depósitos en sus cuentas personales o empresariales a nombre de cualquiera de las partes, con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuarán transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.

PARÁGRAFO: Será causal de terminación unilateral de este contrato la infracción por alguno de los contratantes de cualquiera de las prohibiciones contenidas en esta cláusula.

CLÁUSULA 35.- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales, las partes tienen su oficina central de administración y serán notificadas en las siguientes direcciones físicas y electrónicas, con la carga de informar a las otras cualquier traslado que se produzca, inmediatamente, so pena de quedar notificados o informados en la dirección anterior.

Partícipe	Dirección física de notificaciones	Dirección electrónica de notificaciones
Operadora Agropecuaria Ltda.	Calle 14 N° 15-52 Santa Rosa de Cabal	gerencia@termales.com.co
Arbeláez Botero SAS	Av 3 A Norte 12 N- 25 Ed. Las Ceibas Brr Granada Apto. 1703 Cali	jorgearbol@gmail.com
Inversiones Arbeláez Cifuentes SAS	Calle 14 N° 15-52 Santa Rosa de Cabal	miguelito39@gmail.com
Amelot SAS	Calle 77ª N° 70 A 38 Bogotá	juancarlos@comarbel.com
Desarrollo SAS	TV 57 A N° 127 61 IN 14 Bogotá	rodrigo.arbelaez@gmail.com
Nema Consultores SAS	Cr 9 N° 94ª-27 casa 6 Bogotá	mpvaldes@cuval.co
Comercializadores Arbeláez Cambas Arca SAS	Calle 14 N° 15-41 Santa Rosa de Cabal	luicambas@gmail.com
Florentina Arbeláez SAS	Cr 19 A N° 88 -23 apt 502 Bogotá	gladisarbelaez@gmail.com
Termales y Turismo SAS	Cr 15 N° 11-77 Santa Rosa de Cabal	alvarotermales2013@gmail.com
Arbeláez y Mejía & Cía. SAS	Calle 14 N° 15-41 Santa Rosa de Cabal	miriamarbelaez@hotmail.com
Arbeláez Londoño SAS	Calle 14 N° 15-52 Santa Rosa de Cabal	arbelaezlondonosas@gmail.com
Lann Consulting Group SAS	Calle 14 N° 15-41 Santa Rosa de Cabal	miriamarbelaez@hotmail.com
Fondo de Solidaridad Óscar Arbeláez Mejía	Calle 14 N° 15-52 Santa Rosa de Cabal	miriamarbelaez@hotmail.com
Jorge Hernán Cifuentes Aranzazu	Cr. 4 N° 19-69 Pereira	joheca59@gmail.com
FAM SAS	Calle 14 N° 15-52 Santa Rosa de Cabal	gerencia@termales.com.co

SECCIÓN V.- FIRMAS-

Para constancia el presente contrato se firma en el municipio de Santa Rosa de Cabal, el día 30 de enero del año 2018, en 15 ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.


MIGUEL DARÍO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 17.029.535 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal **FAM SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS**

PARTÍCIPE OPERADOR

Luz H. de A.
LUZ HELENA CIFUENTES DE ARBELÁEZ

C.C. No. 24.942.802 expedida en Pereira

Representante Legal INVERSIONES ARBELÁEZ CIFUENTES SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE

Aida Arbeláez de Cambas
AIDA ARBELÁEZ DE CAMBAS

C.C. No. 41.419.731 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal Suplente OPERADORA AGROPECUARIA LTDA. – OPERAGRO LTDA.

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE

Jorge E. Arbeláez Mejía
JORGE ENRIQUE ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 2.891.525 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal ARBELÁEZ BOTERO SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE

Juan Carlos Arbeláez López
JUAN CARLOS ARBELÁEZ LÓPEZ

C.C. No. 80.425.153 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal AMELOT SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE

Rodrigo Alberto Arbeláez López
RODRIGO ALBERTO ARBELÁEZ LÓPEZ

C.C. No. 79.245.644 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal DESARROLLO SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE

Maria Paula Valdés de Cubides
MARÍA PAULA VALDÉS DE CUBIDES

C.C. No. 52.046.105 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal Suplente NEMA CONSULTORES SAS

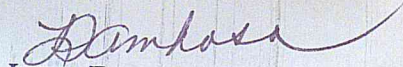
PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE

Luisa Fernanda Cambas Arbeláez
LUISA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ

C.C. No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal COMERCIALIZADORES ARBELÁEZ CAMBAS ARCA SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


LUIZA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ

C.C. No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal Suplente FLORENTINA ARBELÁEZ SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


ÁLVARO GERARDO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal TERMALES Y TURISMO SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla

Representante Legal ARBELÁEZ Y MEJÍA & Cía. SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla

Representante Legal LANN CONSULTING GROUP SAS

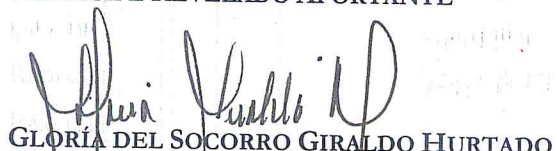
PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla

Representante Legal ASOCIACIÓN FONDO DE SOLIDARIDAD ÓSCAR ARBELÁEZ MEJÍA

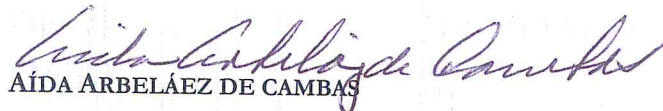
PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


GLORÍA DEL SOCORRO GIRALDO HURTADO

C.C. No. 25.155.852 expedida en Santa Rosa de Cabal

Apoderada especial ARBELÁEZ LONDOÑO SAS

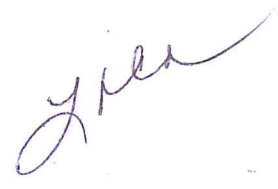
PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


AÍDA ARBELÁEZ DE CAMBAS

C.C. No. 41.419.731 expedida en Bogotá

Apoderada especial JORGE HERNÁN CIFUENTES ARÁNZAZU

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE




H 1

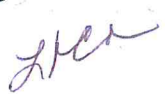
CONTRATO DE PARTICIPACIÓN PARA LA OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO HOTEL TERMALES

Los suscritos, identificados más adelante, declaramos - previamente al establecimiento de las cláusulas y a la firma de este documento- haber decidido celebrar un contrato de participación para la operación y administración del Complejo Ecoturístico Termales Santa Rosa:

Una vez formulada la declaración que antecede, procedemos a identificarnos así:

- a) **FAM SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS - FAM SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 816.007.746-8, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por el señor **MIGUEL DARÍO ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 17.029.535 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará el **PARTÍCIPE OPERADOR**.
- b) **INVERSIONES ARME LIMITADA – ARME LTDA**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.043.514-0, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **AIDA ARBELÁEZ DE CAMBAS**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 41.419.731 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- c) **ARBELÁEZ BOTERO SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.199.226-4, con domicilio principal en la ciudad de Cali, representada legalmente por el señor **JORGE ENRIQUE ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 2.891.525 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- d) **INVERSIONES ARBELÁEZ CIFUENTES SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.119.487-8, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **LUZ HELENA CIFUENTES DE ARBELÁEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 24.942.802 expedida en Pereira;  persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- e) **AMELOT SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 900.647.083-3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ARBELÁEZ LÓPEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No.

80.425.153 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.

- f) **DESARROLLO SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 900.399.711-6, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por el señor **RODRIGO ALBERTO ARBELÁEZ LÓPEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 79.245.644 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- g) **NEMA CONSULTORES SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.158.707-1 con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por su **GERENTE SUPLENTE** la señora **MARÍA PAULA VALDÉS DE CUBIDES**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 52.046.105 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- h) **COMERCIALIZADORES ARBELÁEZ CAMBAS ARCA SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.090.730-5 con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por la señora **LUISA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- i) **FLORENTINA ARBELÁEZ SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.157.850-0 con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por su **GERENTE SUPLENTE** la señora **LUISA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- j) **TERMALES Y TURISMO SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.214.898-8 con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por el señor **ÁLVARO GERARDO ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**. 
- k) **ARBELÁEZ Y MEJÍA & CÍA. SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.224.106-6 con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 22.420.673 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.

- l) **LANN CONSULTING GROUP SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 900.649.544-6 con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 22.420.673 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- m) **ARBELÁEZ LONDOÑO SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 900.742.210-9 con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, quien en el presente contrato comparece representada por la señora **GLORÍA DEL SOCORRO GIRALDO HURTADO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.155.852 expedida en Santa Rosa de Cabal, según poder especial otorgado por la representante legal de la sociedad **JULIANA ARBELÁEZ LONDOÑO**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 1.093.221.533 expedida en Santa Rosa de Cabal; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- n) **JORGE HERNÁN CIFUENTES ARÁNZAZU**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.242.799 expedida en Manizales, domiciliado y residente en la ciudad de Pereira; quien en el presente contrato comparece representado por la señora **AÍDA ARBELÁEZ DE CAMBAS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.419.731 expedida en Bogotá, según poder especial otorgado; persona natural que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.
- o) **ASOCIACIÓN FONDO DE SOLIDARIDAD ÓSCAR ARBELÁEZ MEJÍA**, entidad sin ánimo de lucro, identificada con el NIT 900.431.129-5 con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 22.420.673 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE**.

Identificadas las partes, los suscritos hemos establecido, así mismo, las cláusulas que regirán el contrato de participación, previas las siguientes consideraciones:

CAPÍTULO I.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES-

CP 1.- FAM SAS, es una sociedad comercial constituida desde el 01 de agosto del año 2003, dedicada a la operación, promoción, desarrollo, administración, dotación, mantenimiento y comercialización de establecimientos turísticos, así como a la explotación de sitios de interés de turismo en Colombia, el fomento de la recreación familiar a través de los paisajes naturales en las instalaciones propensas como: piscinas termales, piscinas de agua fría, cascadas, cuevas,

laderas de montaña, la realización de caminatas ecoturísticas, canotaje, ~~fappel~~ y actividades recreativas que no afecten el medio ambiente, entre otros. Cuenta con una amplia trayectoria en la dirección y operación de establecimientos ecoturísticos en el departamento de Risaralda.

CP 2.- Por su parte **ARME LTDA** es propietaria del inmueble denominado **"CALERAS DE SAN RAMÓN"** y del establecimiento hotelero denominado **"HOTEL TERMALES"**, inmueble y establecimiento de comercio, que por sus especiales características permiten el desarrollo de actividades ecoturísticas.

CP 3.- El inmueble denominado **"CALERAS DE SAN RAMÓN"** fue adquirido por la sociedad **ARME LTDA.**, mediante la escritura pública No. 4.627 del 22 de septiembre de 1988, de la **NOTARÍA 1ª DEL CÍRCULO DE PEREIRA**, se ubica en el municipio de Santa Rosa de Cabal, en el kilómetro 9, Vereda San Ramón, y se identifica por sus linderos así:

Un inmueble junto con todas las casas, piscinas e instalaciones en él construidas, con una extensión de 797 hectáreas, y alinderado así:

Por el norte, con propiedad de los señores **PBRO Roberto Buitrago** y **Bruno Botero**, **Por el oriente**, con propiedad de **Francisco Osorio** y con propiedad de **Jesús Mendoza** o sea con el Jardín. **Por el sur**, con las mejoras que los mismos **Arbeláez** tienen hacia el páramo o mejor hasta donde se extienden dichas mejoras y con el **"Alto de Carga Perros"**. **Por el occidente**, con propiedades de los señores **Arcila Arbeláez** y **Luis Hurtado**.

Al inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. **296-6255** de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL** y la ficha catastral No. **666820005000000020074000000000**.

CP 4.- El establecimiento de comercio **"HOTEL TERMALES"** cuenta con la matrícula mercantil No. 156 del 30 de marzo de 1989, de la **CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA ROSA DE CABAL**, y actualmente se encuentra ubicado en el inmueble de propiedad de **ARME LTDA** denominado **"CALERAS DE SAN RAMÓN"**.

CP 5.- Por su parte **FAM SAS** es propietaria del establecimiento hotelero denominado **"HOTEL CABAÑA TERMALES"** el cual cuenta con la matrícula mercantil No. 31688 del 12 de marzo de 2013, de la **CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA ROSA DE CABAL**, y actualmente se encuentra ubicado en el inmueble de propiedad de **ARME LTDA** denominado **"CALERAS DE SAN RAMÓN"**. *Yper*

CP 6.- Igualmente la sociedad **FAM SAS**, es titular y beneficiaria en conjunto con la sociedad **ARME LTDA** de todos los permisos, licencias y autorizaciones de las autoridades turísticas y ambientales necesarias para desarrollar la operación ecoturística en Colombia.

De acuerdo con lo anterior, es necesario aclarar que:

- **FAM SAS**., cuenta con el **REGISTRO NACIONAL DE TURISMO (RNT)** No. 29408, para el desarrollo de actividades de alojamiento y hospedaje en el “**HOTEL CABAÑA TERMALES**” vigente hasta marzo del año 2018; adicionalmente cuenta con una certificación por parte de la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE RISARALDA (CARDER)**, como prestador de servicios ecoturísticos en el “**HOTEL TERMALES**” de propiedad de la sociedad **ARME LTDA**.
- **ARME LTDA**., cuenta con el **REGISTRO NACIONAL DE TURISMO (RNT)** No. 29497 para el desarrollo de actividades de alojamiento y hospedaje rural en el “**HOTEL TERMALES**”, vigente hasta marzo del año 2018.

CP 7.- La sociedad **ARME LTDA**., en calidad de propietaria, y las personas jurídicas **ARBELÁEZ BOTERO SAS**, **INVERSIONES ARBELÁEZ CIFUENTES SAS**, **AMELOT SAS**, **DESARROLLO SAS**, **NEMA CONSULTORES SAS**, **COMERCIALIZADORES ARBELÁEZ CAMBAS ARCA SAS**, **FLORENTINA ARBELÁEZ SAS**, **TERMALES Y TURISMO SAS**, **ARBELÁEZ Y MEJÍA & Cía. SAS**, **LANN CONSULTING GROUP SAS**, **ARBELÁEZ LONDOÑO SAS**, **ASOCIACIÓN FONDO DE SOLIDARIDAD ÓSCAR ARBELÁEZ MEJÍA**, y el señor **JORGE HERNÁN CIFUENTES ARÁNZAZU**; en calidad de usufructuarios, el día 16 de octubre de 2017, celebraron un contrato de promesa de usufructo simultáneo y oneroso sobre el inmueble denominado “**CALERAS DE SAN RAMÓN**” y el establecimiento de comercio “**HOTEL TERMALES**”.

CP 8.- Las particularidades del mencionado contrato de promesa de usufructo fueron las siguientes:

- **ARME LTDA**., se obligó a entregar a los promitentes usufructuarios en usufructo simultáneo el 55.20% del inmueble “**CALERAS DE SAN RAMÓN**” y del establecimiento de comercio “**HOTEL TERMALES**”, reservándose para sí el 44,80% del uso y goce del mencionado inmueble y del establecimiento de comercio.
- La división de las cuotas del usufructo entre los usufructuarios fue la siguiente:

Promitentes Usufructuarios	Porcentaje de participación en el usufructo
Inversiones Arbeláez Cifuentes SAS	5.52%
Nema Consultores S.A.S.	5.52%
Desarrollo SAS	2.76%
Amelot SAS	2.76%
Comercializadores Arbeláez Cambas Arca S A S	5.52%
Florentina Arbeláez S.A.S.	5.52%
Arbeláez Botero S.A.S.	5.52%
Termales y Turismo S.A.S.	5.52%
Jorge Hernán Cifuentes Aránzazu	2.76%
Arbeláez Londoño S.A.S.	5.52%
Arbeláez Y Mejía & Cía. S.A.S.	5.52%
Lann Consulting Group S.A.S.	1.10%
Fondo de Solidaridad Oscar Arbeláez Mejía	1.66%
Total	55.20%

- Como la celebración del contrato de usufructo quedó supeditada a una condición suspensiva, mientras ésta estuviese pendiente las partes pactaron que **ARME LTDA.**, entregaría la tenencia del **55.20%** del inmueble **CALERAS DE SAN RAMÓN** y del establecimiento de comercio **"HOTEL TERMALES"**, a los promitentes usufructuarios, con la expresa facultad de arrendar o celebrar cualesquier contrato o negocio jurídico que permita la explotación del inmueble y del establecimiento de comercio entregados a título de tenencia, siempre y cuando existiera autorización previa y escrita de **ARME LTDA.**; autorización que con la firma de este documento dicha sociedad realiza.

CP 9- En razón a: i) los diferentes títulos de tenencia sobre el inmueble **"CALERAS DE SAN RAMÓN"** y el establecimiento de comercio **"HOTEL TERMALES"** que ostentan las personas naturales y jurídicas en el futuro usufructuarias, hoy tenedoras, y la sociedad **ARME LTDA.**; ii) los permisos y autorizaciones de operación en cabeza **ARME LTDA.**, y **FAM SAS**; iii) así como a la amplia trayectoria, experiencia y reconocimiento de ésta última en el manejo de establecimientos turísticos en el departamento de Risaralda, entre estos principalmente, el **"ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO HOTEL TERMALES"**, las **PARTES** han decidido unir esfuerzos para lograr beneficios mutuos, estableciendo estrategias conjuntas a desarrollar a través de la operación y administración del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO HOTEL TERMALES**, con el fin de mejorar su competitividad y aprovechar aún más las oportunidades que ofrece el mercado turístico ecológico en Colombia.

CP 10- Que en virtud del presente contrato la sociedad **FAM SAS.**, actuará como el **PARTÍCIPE OPERADOR**, por tanto, gestionará y administrará la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO HOTEL TERMALES**, ejerciendo a su vez como administrador y representante del establecimiento ecoturístico.

CP 11.- Por su parte, ARME LTDA., ARBELÁEZ BOTERO SAS, INVERSIONES ARBELÁEZ CIFUENTES SAS, AMELOT SAS, DESARROLLO SAS, NEMA CONSULTORES SAS, COMERCIALIZADORES ARBELÁEZ CAMBAS ARCA SAS, FLORENTINA ARBELÁEZ SAS, TERMALES Y TURISMO SAS, ARBELÁEZ Y MEJÍA & Cía. SAS, LANN CONSULTING GROUP SAS, ARBELÁEZ LONDOÑO SAS, FONDO DE SOLIDARIDAD ÓSCAR ARBELÁEZ MEJÍA, y el señor JORGE HERNÁN CIFUENTES ARÁNZAZU actuarán como PARTÍCIPIES REVELADOS APORTANTES dentro del presente negocio jurídico, aportando el inmueble "CALERAS DE SAN RAMÓN" y el establecimiento de comercio "HOTEL TERMALES", como también realizando las labores de apoyo que se enuncian en el Anexo No. 2 del presente contrato, lo que implica una operación conjunta del ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO HOTEL TERMALES.

CP 12.- Los PARTÍCIPIES REVELADOS APORTANTES autorizan al PARTÍCIPE OPERADOR a revelar ante terceros su condición de PARTÍCIPIES cuando sea expresamente necesario dentro del negocio, de conformidad con lo señalado por el CÓDIGO DE COMERCIO colombiano y la normatividad complementaria.

CP 13.- Que en consideración a lo anterior, con miras a llevar a cabo la operación en el inmueble "CALERAS DE SAN RAMÓN" y el establecimiento de comercio "HOTEL TERMALES", que poseen los PARTÍCIPIES REVELADOS APORTANTES, donde opera el ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO HOTEL TERMALES, asiste a las partes interés en el perfeccionamiento de este negocio jurídico, en el cual el PARTÍCIPE OPERADOR será el ADMINISTRADOR Y OPERADOR, del inmueble "CALERAS DE SAN RAMÓN" y del establecimiento de comercio "HOTEL TERMALES", mientras que los PARTÍCIPIES REVELADOS APORTANTES otorgarán al PARTÍCIPE OPERADOR todas las facultades y medios necesarios para operar y administrar el Establecimiento Ecoturístico y prestarán las labores de apoyo enunciadas en el Anexo No. 2 de este contrato, con la finalidad de obtener la mayor utilidad en la operación económica.

CAPÍTULO II.- DEFINICIONES-

Para todos los efectos del presente contrato, los siguientes términos tendrán el significado que se menciona a continuación:

- a) **CONTRATO:** Se refiere al presente documento, así como a cualquier instrumento anexo o apéndice suplementario o auxiliar del mismo, donde LAS PARTES contraen las obligaciones y adquieren los derechos necesarios para lograr los fines propuestos.
- b) **DOTACIÓN:** Es el conjunto de muebles, enseres, equipos y activos de la operación necesarios para llevar a cabo la actividad recreativa o establecimiento de alojamiento y hospedaje, que hacen parte del inmueble donde opera el Establecimiento Ecoturístico.

- c) **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO:** Se refiere al conjunto de bienes conformados por la propiedad inmobiliaria “**CALERAS DE SAN RAMÓN**”, los establecimientos de comercio “**HOTEL TERMALES**” y “**HOTEL CABAÑA TERMALES**”, junto con su mobiliario, equipos y/o dotación, destinado a prestar el servicio de alojamiento, alimentos, bebidas, recreación, servicios complementarios y accesorios, los cuales se prestan mediante un contrato de hospedaje, así como a realizar actividades de turismo ecológico o ecoturismo.
- d) **ACTIVIDADES ECOTURÍSTICAS:** Según la **ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO** – OMT la actividad ecoturística tiene las siguientes particularidades: i) Toda forma de turismo basado en la naturaleza en la que la motivación principal de los turistas sea la observación y apreciación de esa naturaleza o de las culturas tradicionales dominantes en las zonas naturales; ii) Incluye elementos educacionales y de interpretación; iii) Generalmente, si bien no exclusivamente, está organizado para pequeños grupos por empresas especializadas. Los proveedores de servicios que colaboran en el destino tienden a ser pequeñas empresas de propiedad local; iv) Procura reducir todo lo posible los impactos negativos sobre el entorno natural y sociocultural; v) Contribuye a la protección de las zonas naturales utilizadas como centros de atracción de ecoturismo: generando beneficios económicos para las comunidades, organizaciones y administraciones anfitrionas que gestionan zonas naturales con objetivos conservacionistas; ofreciendo oportunidades alternativas de empleo y renta a las comunidades locales; e incrementando la concienciación sobre conservación de los activos naturales y culturales, tanto en los habitantes de la zona como en los turistas.
- e) **PARTÍCIPE OPERADOR:** Se refiere a la sociedad **FAM SAS.**, quien se encargará de la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**, y, por lo tanto, aparecerá ante terceros como responsable del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
- f) **OPERADOR/ADMINISTRADOR:** Es la sociedad **FAM SAS.**, quien ejecutará bajo su cuenta y riesgo la administración del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**, quien pondrá todo su esfuerzo y conocimientos operativos, administrativos y comerciales orientados a lograr la mayor eficiencia y buenos resultados de la operación.
- g) **PARTÍCIPE REVELADOS APORTANTES:** Se refiere a las siguientes personas: **ARME LTDA.**, **ARBELÁEZ BOTERO SAS**, **INVERSIONES ARBELÁEZ CIFUENTES SAS**, **AMELOT SAS**, **DESARROLLO SAS**, **NEMA CONSULTORES SAS**, **COMERCIALIZADORES ARBELÁEZ CAMBAS ARCA SAS**, **FLORENTINA ARBELÁEZ SAS**, **TERMALES Y TURISMO SAS**, **ARBELÁEZ Y MEJÍA & Cía. SAS**, **LANN CONSULTING GROUP SAS**, **ARBELÁEZ LONDOÑO SAS**, **FONDO DE SOLIDARIDAD ÓSCAR ARBELÁEZ MEJÍA**, y el señor **JORGE HERNÁN CIFUENTES ARÁNZAZU**;

quienes aportarán el inmueble "CALERAS DE SAN RAMÓN" y el establecimiento de comercio "HOTEL TERMALES", como también realizarán las labores de apoyo que se enuncian en el Anexo No. 2 del presente contrato.

Son revelados en la medida que por medio del presente documento se están revelando y/o autorizando al **PARTÍCIPE OPERADOR** para que revele ante terceros su calidad de partícipe de este contrato.

- h) **INGRESOS DE LOS PARTÍCIPE REVELADOS APORTANTES:** es la porción de los ingresos del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** que corresponde a los **PARTÍCIPE REVELADOS APORTANTES** en virtud de su participación.
- i) **JUNTA ASESORA:** Será un órgano colegiado conformado por tres (3) personas naturales externas a la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** que será designado y reglamentado de acuerdo con lo establecido en el **Anexo No. 4** del presente contrato. Este órgano colegiado tendrá a su cargo las siguientes funciones: (1) La fijación de políticas de la operación, (2) Dirimir los conflictos que se generen entre las partes respecto a la rendición de cuentas, (3) Sugerir qué ingresos, costos y gastos se compartirán entre las partes, (4) Sugerir el pago de anticipos.

CAPÍTULO III.- CLAUSULADO DEL CONTRATO-

SECCIÓN I.- DISPOSICIONES GENERALES-

CLÁUSULA 1º.- OBJETO: Por medio de este contrato el **PARTÍCIPE OPERADOR** y los **PARTÍCIPE REVELADOS APORTANTES** toman interés en la operación y administración conjunta del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO HOTEL TERMALES**, operación y administración que será ejecutada por el **PARTÍCIPE OPERADOR** bajo su nombre y crédito personal, con los aportes que ambas partes realizarán; obligándose el **PARTÍCIPE OPERADOR** a rendir cuentas y a dividir con los **PARTÍCIPE REVELADOS APORTANTES** los ingresos de las actividades ecoturísticas a desarrollar conjuntamente en la proporción convenida en este documento.

CLÁUSULA 2º.- APORTES DE LOS PARTÍCIPE REVELADOS: Los **PARTÍCIPE REVELADOS APORTANTES** se obligan a realizar los siguientes aportes:

- A la firma de este documento entregarán a título de tenencia la totalidad del inmueble denominado "CALERAS DE SAN RAMÓN", de acuerdo con los derechos que cada uno de los **PARTÍCIPE REVELADOS** tiene sobre dicho predio, el cual se identificó por sus

líderos y folio de matrícula, en el acápite - **CONSIDERACIONES PRELIMINARES**- de este contrato.

- A la firma de este documento entregarán a título de tenencia el establecimiento de comercio "**HOTEL TERMALES**", de acuerdo con los derechos que cada uno de los **PARTÍCIPIES REVELADOS** tiene sobre dicho establecimiento, el cual se identificó por su matrícula mercantil, en el acápite - **CONSIDERACIONES PRELIMINARES**- de este contrato.
- A la firma de este documento la sociedad **ARME LTDA.**, aportará el **REGISTRO NACIONAL DE TURISMO (RNT)** No. 29497, para el desarrollo de actividades de alojamiento y hospedaje rural en el "**HOTEL TERMALES**", vigente hasta marzo del año 2018.
- Durante la vigencia del contrato aportarán las actividades enunciadas en el Anexo No. 2 de este contrato.

PARÁGRAFO. - El **PARTÍCIPE OPERADOR** no podrá en ningún momento:

- Disponer del inmueble, del establecimiento de comercio y de los bienes que hacen parte del establecimiento de comercio, entregados a título de tenencia, para propósitos diferentes a los mencionados en este contrato, ni venderlos o permutarlos.
- Arrendar o subarrendar el inmueble, los establecimientos de comercio y los bienes muebles que hacen parte del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
- Cerrar, liquidar o transformar el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
- Cambiar la destinación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.

CLÁUSULA 3ª.- APORTES DEL PARTÍCIPE OPERADOR: El **PARTÍCIPE OPERADOR** se obliga a realizar los siguientes aportes:

- Aportará su buen nombre, experiencia y crédito empresarial en la operación de establecimientos ecoturísticos.
- Aportará todas las labores que sean necesarias para realizar la administración y operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
- A la firma de este documento entregarán a título de tenencia el establecimiento de comercio "**HOTEL CABAÑA TERMALES**", el cual se identificó por su matrícula mercantil, en el acápite - **CONSIDERACIONES PRELIMINARES**- de este contrato.

- A la firma de este documento la sociedad aportará el **REGISTRO NACIONAL DE TURISMO (RNT)** No. 29497, para el desarrollo de actividades de alojamiento y hospedaje rural en el “**HOTEL TERMALES**”, vigente hasta marzo del año 2018.
- A la firma de este documento aportará el **REGISTRO NACIONAL DE TURISMO (RNT)** No. 29408, para el desarrollo de actividades de alojamiento y hospedaje rural en el “**HOTEL CABAÑA TERMALES**”, vigente hasta marzo del año 2018; adicionalmente aportará la certificación por parte de la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE RISARALDA (CARDER)**, como prestador de servicios ecoturísticos en el “**HOTEL TERMALES**” de propiedad de la sociedad **ARME LTDA.**

CLÁUSULA 4°.- PARTICIPACIÓN EN LOS INGRESOS DE LA OPERACIÓN HOTELERA: Las partes tendrán derecho a título de participación a los ingresos totales mensuales de la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** de acuerdo con los siguientes porcentajes:

PARTÍCIPE	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LOS INGRESOS
Operador	85,12%
Aportantes Revelados	14,88%
Total	100%

PARÁGRAFO 1.- Los porcentajes de participación de los **PARTÍCIPE REVELADOS APORTANTES** en los ingresos totales mensuales de la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** serán los siguientes:

PARTÍCIPE REVELADO	PARTICIPACION EN EL CONTRATO CUENTAS EN COLABORACION
Inversiones Arbeláez Cifuentes SAS	0,82%
Nema Consultores S.A.S.	0,82%
Desarrollo SAS	0,41%
Amelot SAS	0,41%
Comercializadores Arbeláez Cambas Arca SAS	0,82%
Florentina Arbeláez S.A.S.	0,82%
Arbeláez Botero S.A.S.	0,82%
Termales y Turismo S.A.S.	0,82%
Jorge Hernán Cifuentes Aránzazu	0,41%
Arbeláez Londoño S.A.S.	0,82%
Arbeláez Y Mejía & Cía. S.A.S.	0,82%
Lann Consulting Group S.A.S.	0,16%
Fondo de Solidaridad Oscar Arbeláez Mejía	0,25%
Inversiones Arme Ltda.	6,67%
Total	14,88%

PARÁGRAFO 2.- Cada uno de los partícipes asumirá con su patrimonio los impuestos nacionales y locales que generen los ingresos que les correspondan, de acuerdo con el régimen tributario al cual pertenezcan.

PARÁGRAFO 3.- Sin perjuicio de lo anterior, es completamente factible realizar anticipos por valores superiores y en tiempos diferentes a los fijados en la cláusula siguiente.

PARÁGRAFO 4.- Además de los ingresos que le correspondan a cada uno de los **PARTÍCIPIES REVELADOS**, el **PARTÍCIPE OPERADOR** les trasladará, debidamente discriminado, el Impuesto del IVA y la Retención en la Fuente correspondientes; siendo obligación de cada uno de los **PARTÍCIPIES REVELADOS** declarar y pagar dichos impuestos a la **DIAN**, en los plazos, lugares y bajo las condiciones que ésta determine.

CLÁUSULA 5.- PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN DE LOS INGRESOS DE LA OPERACIÓN HOTELERA: El **PARTÍCIPE OPERADOR** presentará a los **PARTÍCIPIES REVELADOS** un estado de resultados cuatrimestral, en el cual establecerá el valor que le corresponda a cada uno de los **PARTÍCIPIES REVELADOS** por concepto de los ingresos de la operación.

Los estados de resultados se presentarán en las siguientes fechas:

- 30 de abril de cada año.
- 31 de agosto de cada año.
- 31 de diciembre de cada año.

Para la aceptación de los ingresos por parte de **PARTÍCIPIES REVELADOS** a título de participación se tendrán las siguientes reglas:

- a) Los **PARTÍCIPIES REVELADOS** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo del estado de resultados y sus respectivos soportes, podrán formular contra éstos las objeciones que consideren pertinentes, enviándolas a la dirección electrónica o física del **PARTÍCIPE OPERADOR**, establecida en este documento. Si dentro de dicho término, los **PARTÍCIPIES REVELADOS** no formulan ninguna objeción o la formulan extemporáneamente, el estado de resultados y sus soportes, se considerarán irrevocablemente aceptados por éstos.
- b) Si los **PARTÍCIPIES REVELADOS** formulan objeciones dentro del término establecido, el **PARTÍCIPE OPERADOR** tendrá diez (10) días hábiles para contestarlas.

- c) Si los **PARTÍCIPIES REVELADOS** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la respuesta dada por el **PARTÍCIPE OPERADOR** a las objeciones, manifiestan su conformidad o guardan silencio, la liquidación por su participación se entenderá irrevocablemente aceptada por los **PARTÍCIPIES REVELADOS**.
- d) Si el **PARTÍCIPE OPERADOR** no contesta dentro del término las objeciones formuladas o la respuesta dada a la mismas no satisface a los **PARTÍCIPIES REVELADOS**, las partes se obligan a seguir este procedimiento:
- (i) Las **PARTES** de común acuerdo nombrarán un amigable componedor, quién será el encargado de resolver las objeciones formuladas. Los honorarios del amigable componedor serán sufragados por partes iguales.
 - (ii) Si las **PARTES** no se ponen de acuerdo sobre el amigable componedor, cualquiera de ellas podrá acudir al **CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE PEREIRA** para que lo nombre. Los honorarios del amigable componedor serán sufragados por partes iguales.

CLÁUSULA 6º.- PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN LOS INGRESOS DE LA OPERACIÓN HOTELERA: Una vez aceptado el estado de resultados y sus anexos, según el procedimiento establecido en la **CLÁUSULA 5.-** de este contrato, el **PARTÍCIPE OPERADOR** se obliga a realizar el pago dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

PARÁGRAFO – El dinero que sea girado por el **PARTÍCIPE OPERADOR** a los **PARTÍCIPIES REVELADOS** sin haber cumplido el procedimiento de las cláusulas 5 y 6 anteriores, será tomado como un anticipo que se cruzará contra la participación en los ingresos que corresponda a cada uno. Por tanto, el pago de la participación corresponderá al valor del ingreso liquidado menos los anticipos girados.

CLÁUSULA 7º.- DEVOLUCIÓN DE APORTES: El **PARTÍCIPE OPERADOR** devolverá a los **PARTÍCIPIES REVELADOS** los aportes descritos en la **CLÁUSULA 2.-** de este contrato, cuando por cualquier causa se termine este contrato, de conformidad con las siguientes reglas:

- El inmueble “**CALERAS DE SAN RAMÓN**” y los bienes muebles y activos que conforman el establecimiento de comercio “**HOTEL TERMALES**”, deberán ser devueltos en su totalidad a los **PARTÍCIPIES REVELADOS**.
- En el evento que durante la ejecución del contrato se hayan realizado mejoras en el inmueble o en el establecimiento de comercio, éstas serán entregadas igualmente a los **PARTÍCIPIES REVELADOS**, siempre y cuando el partícipe **PARTÍCIPE OPERADOR** haya

realizado, de acuerdo con las normas contables, la depreciación de dichas mejoras al momento de la terminación del contrato por cualquier causa. De lo contrario, los **PARTÍCIPIES REVELADOS** se obligan a pagar al **PARTÍCIPE OPERADOR** el valor de las mejoras menos la depreciación contable correspondiente.

- En el caso que se hayan sustituido enseres, muebles y equipos, deberán devolverse a los **PARTÍCIPIES REVELADOS** aquellos que los hayan reemplazado por obsolescencia, vetustez o deterioro normal proveniente del uso legítimo, así como los bienes que se adquieran con posterioridad y se incorporen a los activos del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**, siempre y cuando el partícipe **PARTÍCIPE OPERADOR** haya realizado, de acuerdo a las normas contables, la depreciación de dichos bienes al momento de la terminación del contrato por cualquier causa. De lo contrario, los **PARTÍCIPIES REVELADOS** se obligan a pagar al **PARTÍCIPE OPERADOR** el valor de dichos bienes menos la depreciación contable correspondiente.
- Los **PERMISOS, AUTORIZACIONES, LICENCIAS, REGISTROS NACIONALES DE TURISMO y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO** que se encuentren en cabeza del **PARTÍCIPE OPERADOR** y que hagan parte del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO HOTEL TERMALES**, a la terminación de este contrato, deberán ser cedidos a los **PARTÍCIPIES REVELADOS**, sin contraprestación alguna.

CLÁUSULA 8°.- DURACIÓN: El presente contrato se entiende celebrado por un plazo de dos (2) años, contados a partir de la suscripción del presente contrato, circunstancia que deberá constar en un acta. No obstante, los derechos y obligaciones que por el presente contrato se adquieren, tienen efecto desde el momento de la firma del contrato y hasta el vencimiento del plazo fijado.

PARÁGRAFO: El término del contrato se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos de dos años, a menos que alguna de las **PARTES** le manifieste a la otra su intención de darlo por terminado con una antelación de sesenta (60) días calendario al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prórrogas. Esta notificación deberá ser por escrito enviado por correo certificado.

CLÁUSULA 9°.- VALOR DEL CONTRATO: Las partes acuerdan que para todos los efectos fiscales este es un contrato de cuantía indeterminada pero determinable.

SECCIÓN II.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES-

CLÁUSULA 10°.- OBLIGACIONES DE LOS PARTÍCIPIES REVELADOS: Los **PARTÍCIPIES REVELADOS** durante la vigencia de este contrato se obligan a lo siguiente:

1. Otorgar al **PARTÍCIPE OPERADOR** el uso y goce incondicional, sin ninguna restricción, del inmueble y el establecimiento de comercio, mediante los cuales se realiza la operación y administración del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO HOTEL TERMALES**.
2. Garantizar que el inmueble y el establecimiento de comercio entregados bajo este contrato, así como los bienes muebles de dotación, podrán ser utilizados lícitamente por el **PARTÍCIPE OPERADOR** para su explotación como **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**. Cualquier perturbación por parte de los **PARTÍCIPE REVELADOS** o de un tercero, que impidan el libre ejercicio del **PARTÍCIPE OPERADOR**, dará a éste último la potestad para terminar el contrato sin que genere de su parte incumplimiento, causando a su favor la penalización prevista por incumplimiento de las obligaciones de los **PARTÍCIPE REVELADOS**. Así mismo, en caso de que el **PARTÍCIPE OPERADOR** dé un uso diferente al inmueble o el establecimiento de comercio, ello facultará a los **PARTÍCIPE REVELADOS** para terminar el contrato sin que genere de su parte incumplimiento, ni genere ninguna penalización.
3. Otorgar poder amplio y suficiente al **PARTÍCIPE OPERADOR** para que éste represente el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO HOTEL TERMALES** ante los distintos órganos de la administración estatal.
4. Pagar al **PARTÍCIPE OPERADOR** los servicios diferentes a los considerados en el presente documento o alguno de sus anexos.
5. Pagar el impuesto predial del inmueble y los gastos de renovación de la matrícula mercantil del establecimiento de comercio y del Registro Nacional de Turismo.
6. Conceder la exclusividad de la operación y la administración al **PARTÍCIPE OPERADOR** del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO HOTEL TERMALES** mientras esté vigente este contrato.
7. Realizar las Actividades de Apoyo que se describen en el Anexo 2 del presente contrato.
8. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este contrato.

CLÁUSULA 11ª.- OBLIGACIONES DEL PARTÍCIPE OPERADOR: El **PARTÍCIPE OPERADOR** durante la vigencia de este contrato se obliga a lo siguiente:

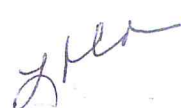
1. Contratar y capacitar al personal necesario para la operación, tales como personal de servicio en alojamiento, alimentos y bebidas, ventas y mercadeo, contabilidad, mantenimiento, etc., y cumplir con las obligaciones de contratación de personal y demás relacionadas con ella previstas en el presente contrato.

2. Pagar los salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y demás prestaciones laborales de los empleados, todos los cuales estarán a cargo del **PARTÍCIPE OPERADOR**.
3. Establecer todas las condiciones y procedimientos para la admisión de huéspedes del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
4. Establecer las políticas comerciales, precios y tarifas, mercadeo y publicidad del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
5. Llevar a cabo la dirección, coordinación y control en la selección de todo el personal requerido para operar el complejo y prestar asesoría en la compra de los activos fijos y de operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
6. Llevar a cabo la dirección, coordinación y control de todos los requisitos legales y contractuales para las inversiones en ecoturismo y buen funcionamiento del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
7. Realizar, con cargo al fondo de reposición de activos, el mantenimiento y las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento y operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
8. Realizar el cobro y recaudo de la cartera producto de las ventas de los servicios del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
9. Celebrar los contratos que se requieran para el adecuado funcionamiento del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
10. Asumir y pagar los costos y gastos que deparen las obras e inversiones necesarias para el desarrollo del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO HOTEL TERMALES**.
11. Entregar el ingreso que corresponda a los **PARTÍCIPE REVELADOS** en la forma y condiciones establecidas en el presente contrato, de acuerdo con su participación en el contrato.
12. Conservar y mantener las instalaciones del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** y los bienes destinados a su operación en buen estado. Por lo tanto, será la encargada de su aseo.
13. Contabilizar todos los egresos e ingresos de la actividad de conformidad con las normas legales sobre la materia.
14. Actuar en forma diligente, asegurando la prestación de los servicios del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** en las mejores condiciones posibles.

15. Cumplir y hacer cumplir los reglamentos y demás normas que expida el ente rector del turismo en Colombia y demás disposiciones legales pertinentes.
16. Velar por la salubridad e higiene del ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO y del personal que labore en el mismo.
17. Adquirir todos los artículos, insumos, suministros y equipos que requieran la operación y el mantenimiento del ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO.
18. Obtener todos los permisos, licencias y concesiones que sean necesarias y exigidas por las autoridades del orden nacional, departamental o local, así como contar con el REGISTRO NACIONAL DEL TURISMO para ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO, manteniéndolo vigente mientras se encargue de su explotación.
19. Cumplir, con cargo a la operación, con la normatividad laboral, comercial, civil y tributaria vigente.
20. Restituir, a la terminación del contrato, las instalaciones del ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO y el mobiliario, accesorios, instalaciones y equipos que constituyen su dotación, en el estado en que le fueron entregados, salvo el deterioro ocasionado por el uso como el goce natural y legítimo.
21. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este contrato.

CLÁUSULA 12ª.- OBLIGACIONES DE CONFIDENCIALIDAD: Se considera como confidencial, privilegiada y reservada, toda información que una de las partes reciba de la otra o de terceros con ocasión de este contrato, tales como:

- a) Los Contratos, convenios, planes de negocios, proyecciones financieras, resúmenes, extractos, o análisis relacionados con los mismos.
- b) Las políticas, planes de mercadeo, bases de datos, proveedores, precios, clientes, operaciones sociales, técnicas y cuentas.
- c) Información o datos usados por las Partes para la conducción de sus negocios.
- d) Información, contraseñas, claves de acceso y datos obtenidos por una de las Partes que sean de propiedad de la(s) otra(s) Parte(s) contratante(s).
- e) En general cualquier tipo de información comercial, financiera, contable o técnica que una de las Partes haya obtenido de la otra durante el desempeño de sus actividades.



- f) Las Partes deberán entregar o eliminar a la terminación del contrato, todos los archivos en original o copias con información confidencial que se encuentren en su poder, ya sea que se encuentre en documentos escritos, gráficos o archivos magnéticos como video o audio.

CLÁUSULA 13°.- MANDATO: Para efectos de la facturación, cobro y reparto de los ingresos de la operación hotelera, este contrato tendrá la calidad de “**CONTRATO DE MANDATO**”, donde los **MANDANTES** serán los **PARTÍCIPIES REVELADOS** y el **MANDATARIO** será el **PARTÍCIPE OPERADOR** con poder particularmente para facturar y presentar la relación de ingresos y gastos.

PARÁGRAFO 1°.- Adicionalmente a todas las obligaciones que por ley le corresponden al **MANDATARIO**, también deberá transmitir todos los efectos de los negocios celebrados, así como los derechos u obligaciones que de ellos se deriven a los **MANDANTES**.

PARÁGRAFO 2°.- Para efectos del **IMPUESTO AL CONSUMO**, será obligación del **MANDATARIO** el recaudo y pago del correspondiente impuesto durante la vigencia de este contrato en relación con los ingresos de la operación hotelera.

CLÁUSULA 14°.- GESTIONES A CARGO DEL PARTÍCIPE OPERADOR PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO: El **PARTÍCIPE OPERADOR** en razón a la obligación que asume de operar el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** en forma eficiente y con relación a la administración y organización del mismo podrá negociar, celebrar y ejecutar:

1. **CONTRATOS DE SERVICIOS:** El **PARTÍCIPE OPERADOR**, con cargo a la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**, negociará y celebrará todos los contratos necesarios para realizar su gestión, como son los relativos a servicios públicos, aseo, limpieza, mantenimiento de instalaciones, maquinaria y equipo y cualesquiera otros servicios que el **PARTÍCIPE OPERADOR** requiera para la explotación comercial.
2. **COMPRA DE LOS SUMINISTROS DE EXPLOTACIÓN:** El **PARTÍCIPE OPERADOR**, con cargo a la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**, comprará o se ocupará de la compra de los suministros de explotación de acuerdo con las necesidades del **ESTABLECIMIENTO**. Dichas compras se efectuarán siempre a nombre del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**.
3. **MARKETING Y VENTAS.** - El **PARTÍCIPE OPERADOR**, según sus criterios, negociará y celebrará contratos de comercialización y de ventas que estime necesarios para la mejor explotación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**, de acuerdo con el presupuesto de operación presentado a los **PARTÍCIPIES REVELADOS**.

4. **MANTENIMIENTO Y REPARACIONES.** - El **PARTÍCIPE OPERADOR**, realizará el mantenimiento, la reparación y sustitución de los equipos necesarios para que el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** se mantenga en buen estado. Por su parte, los **PARTÍCIPE REVELADOS** cederán y pondrán a disposición del **PARTÍCIPE OPERADOR** todas las garantías de las que es titular sobre la propiedad y servicio de la maquinaria y equipos ubicados dentro del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**. El **PARTÍCIPE OPERADOR** hará lo posible para ejecutar dichas garantías.
5. **SISTEMAS:** El **PARTÍCIPE OPERADOR** manejará los procedimientos operacionales y de registro, así como de administración tecnológica. Para tal fin el licenciamiento tanto del software de oficina, sistemas operativos y de negocio ecoturístico, interfaces, contable, ofimática, inteligencia de Negocio serán de propiedad del **PARTÍCIPE OPERADOR**.

PARÁGRAFO. - Por las condiciones especiales de los **PARTÍCIPE REVELADOS** y su especial conocimiento del sector, ellos realizarán actividades de promoción y administración en los términos del anexo No. 2.

CLÁUSULA 15ª.- PROCEDIMIENTO DE RENDICIÓN DE CUENTAS. El **PARTÍCIPE OPERADOR** estará obligado a rendir cuentas a los **PARTÍCIPE REVELADOS** cuando éstos lo requieran. Ahora bien, cuando el **PARTÍCIPE OPERADOR** pretenda suscribir documentos o contratos que comprometan la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** en una suma igual o superior a setecientos salarios mínimos legales mensuales vigente (700 SMLMV) deberá seguirse este procedimiento:

- a) Cuando el **PARTÍCIPE OPERADOR** pretenda tomar decisiones y/o suscribir documentos y/o contratos que comprometan la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** en más del equivalente a setecientos salarios mínimos legales mensuales vigente (700 SMLMV) deberá informarlo de forma previa a su celebración o ejecución a los **PARTÍCIPE REVELADOS**.
- b) Los **PARTÍCIPE REVELADOS** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la información de la suscripción del documento y/o contrato, podrán formular contra éstos las objeciones que consideren pertinentes, enviándolas a la dirección electrónica o física del **PARTÍCIPE OPERADOR**. Si dentro de dicho término, los **PARTÍCIPE REVELADOS** no formulan ninguna objeción o las formulan extemporáneamente, la decisión y/o suscripción del documento y/o contrato, se considerarán irrevocablemente aceptados por éstos.
- c) Si los **PARTÍCIPE REVELADOS** formulan objeciones dentro del término establecido, el **PARTÍCIPE OPERADOR**, tendrá cinco (5) días hábiles para contestarlas.

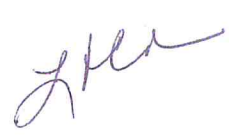
- d) Si los **PARTÍCIPIES REVELADOS** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la respuesta dada por el **PARTÍCIPE OPERADOR** a las objeciones presentadas, manifiestan su conformidad o guardan silencio, la suscripción del documento y/o contrato, se entenderán irrevocablemente aceptados por los **PARTÍCIPIES REVELADOS**.
- e) Si el **PARTÍCIPE OPERADOR**, no contesta dentro del término las objeciones formuladas o la respuesta dada a la misma no satisface a los **PARTÍCIPIES REVELADOS** éstos podrán exponer el caso ante la **JUNTA ASESORA EXTERNA** y este decidirá frente al caso en concreto, tomando la mejor decisión para los intereses de las partes.
- f) La respuesta a la controversia dada por la **JUNTA ASESORA EXTERNA** será obligatoria para las partes.

CLÁUSULA 16°.- DERECHO DE INSPECCIÓN: El derecho de inspección podrá ser ejercido por los **PARTÍCIPIES REVELADOS** durante toda la vigencia del contrato. En particular, los **PARTÍCIPIES REVELADOS** tendrán acceso a la totalidad de la información de naturaleza financiera, contable, legal y comercial relacionada con el funcionamiento **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**. En desarrollo de esta prerrogativa, los **PARTÍCIPIES REVELADOS** podrán solicitar toda la información que consideren.

PARÁGRAFO. - El **PARTÍCIPE OPERADOR** deberá suministrarle a los **PARTÍCIPIES REVELADOS**, en el término de 15 días hábiles, la totalidad de la información solicitada para el ejercicio de su derecho de inspección.

CLÁUSULA 17°.- SEGUROS: El **PARTÍCIPE OPERADOR** constituirá y mantendrá vigentes durante la vigencia del contrato, a favor de la operación, las siguientes pólizas de seguros:

- a) De responsabilidad civil extracontractual, las cuales deben cubrir a los **PARTÍCIPIES REVELADOS** de cualquier responsabilidad.
- b) Contra hurto o daño a las propiedades de los huéspedes
- c) Contra incendio y terremoto.
- d) De actos malintencionados de terceros.
- e) De contenido.



- f) De salarios, prestaciones, indemnizaciones, ya sea por accidentes de trabajo o por otros conceptos relacionados específicamente con el personal contratado y demás cargos de este orden, por un valor asegurado igual al cinco por ciento (5%) de la suma presupuestada para el pago del personal anualmente y por el término de duración de este contrato y tres años más.
- g) Igualmente, el **PARTÍCIPE OPERADOR** constituirá y conservará vigentes durante todo el término del contrato todas las pólizas que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo o la autoridad administrativa competente que haga sus veces exija, como entidad rectora de la actividad, y las que el **PARTÍCIPE OPERADOR** considere necesarias para su protección contra reclamos, responsabilidad y pérdidas.

PARÁGRAFO: El valor asegurado de las pólizas de que trata esta cláusula será el que el **PARTÍCIPE OPERADOR**, considere adecuado dentro de los usos acostumbrados en esta clase de actividades. Los costos y demás gastos que se deriven de los contratos de seguros que se celebren en virtud de lo aquí estipulado, se considerarán como gastos de operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**. Las primas que se causen con ocasión de la constitución de las pólizas de más de un año de duración se cargarán a prorrata a los ingresos brutos durante el período y vigencia de las respectivas pólizas.

CLÁUSULA 18ª.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN ACCIONARIA: Cualquier variación en la composición accionaria de una de las partes que implique un cambio en el control de la mayoría accionaria, o un cambio de control de los órganos de dirección de la misma, deberá ser notificada a los demás **PARTÍCIPE REVELADOS** y al **PARTÍCIPE OPERADOR** según sea el caso, al menos con 30 días calendario de anticipación a su realización.

El **PARTÍCIPE OPERADOR** como el resto de **PARTÍCIPE REVELADOS**, según sea el caso, que no tuvieron cambio en su control, dentro de los 90 días calendario siguientes a aquél en que se enteraron del cambio en la composición accionaria, podrán tomar las siguientes decisiones:

- a) Continuar la ejecución del contrato,
- b) Ceder su posición contractual.
- c) Terminar el contrato de forma unilateral al contratante que ocultó o no reveló la participación en su composición accionaria.

PARÁGRAFO: La parte que realice el cambio de control, e incumpla el deber de información fijado en el primer inciso de esta cláusula, indemnizará todos los daños y perjuicios con dicho proceder cause a los demás contratantes.

SECCIÓN III.- ASPECTOS CONTABLES Y TRIBUTARIOS-

CLÁUSULA 19°.- CONTROL CONJUNTO. - Para efectos contables se entiende que el presente negocio jurídico será un negocio conjunto, sujeto a control conjunto, donde las partes comparten el control sobre la actividad económica y así se reflejará en las decisiones estratégicas, financieras como de explotación, relativas a la actividad requiriendo el consentimiento unánime de las partes.

CLÁUSULA 20°.- PRESUPUESTO ANUAL, ESTADOS FINANCIEROS Y CONTABILIDAD:

1. **PRESUPUESTO ANUAL.** - Con treinta (30) días de antelación al término de cada año calendario, el **PARTÍCIPE OPERADOR** enviará a los **PARTÍCIPE REVELADOS** para su conocimiento, un presupuesto de operación y de inversión elaborado (en adelante denominado el "Presupuesto Anual"), relativo a la explotación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** para el año siguiente.

La presentación de este presupuesto se adecuará al que utilice generalmente el **PARTÍCIPE OPERADOR** y contendrá una estimación suficientemente detallada de los ingresos y gastos de la explotación y de los gastos de reposiciones, modificaciones y ampliaciones del mobiliario, material y equipo, así como de inversión.

El "Presupuesto Anual" constituye únicamente una estimación de los resultados y gastos para el año correspondiente de explotación, basados en las hipótesis establecidas el **PARTÍCIPE OPERADOR** y juzgadas razonables en el momento de su elaboración.

Aunque el **PARTÍCIPE OPERADOR** hará lo posible por conseguir los objetivos fijados en el "Presupuesto Anual", sus obligaciones son de medio y no podrán en ningún caso asegurar los resultados reales del año de explotación presupuestado.

2. **ESTADOS FINANCIEROS.** - Cuatrimestralmente, el **PARTÍCIPE OPERADOR** remitirá a los **PARTÍCIPE REVELADOS** el estado de resultados de dicho periodo, y del año fiscal transcurrido, según sea el caso.
3. **CONTABILIDAD.** - El **PARTÍCIPE OPERADOR** llevará la contabilidad que indicará los resultados de explotación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**. Los libros y documentos estarán en el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** o en el lugar que las partes convengan.

El **PARTÍCIPE OPERADOR** se obliga a llevar la contabilidad de la operación, lo cual no exime a los **PARTÍCIPE REVELADOS** de la responsabilidad legal de llevar su propia contabilidad, directamente cuando sea necesario de acuerdo con las exigencias legales.

CLÁUSULA 21ª.- CONTABILIDAD. Las partes entienden que el presente negocio jurídico denominado **CONTRATO DE PARTICIPACIÓN PARA LA OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO HOTEL TERMALES**, debe entenderse para efectos contables como de **OPERACIÓN CONJUNTA** donde los **PARTÍCIPE** de manera independiente y autónoma reconocen los activos y los pasivos que controlan conjuntamente, involucrados en la operación, costos y gastos en los que incurren de forma conjunta así como su participación en los ingresos ganados, pudiendo compartir ciertos gastos que serán determinados por la **JUNTA ASESORA EXTERNA**, así como cualesquier pasivo y gasto en que haya incurrido directamente.

CLÁUSULA 22ª.- INVERSIONES: El **PARTÍCIPE OPERADOR** deberá realizar con su patrimonio las inversiones, reparaciones o mantenimiento que el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** requiera, las cuales deberá amortizar con cargo a sus ingresos de operación según los dispongan las leyes vigentes.

SECCIÓN IV.- DISPOSICIONES FINALES-

CLÁUSULA 23ª.- NATURALEZA: Hasta donde sea compatible, el presente negocio jurídico será reglado de conformidad con las normas que regulan el Contrato de Cuentas en Participación.

CLÁUSULA 24ª.- AUTORIZACIÓN PARA TRATAR DATOS PERSONALES. Los **PARTÍCIPE REVELADOS** con la firma de este documento manifiestan que autorizan de manera voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca al **PARTÍCIPE OPERADOR** para tratar sus datos personales de acuerdo con la Política de Tratamiento de Datos Personales del **PARTÍCIPE OPERADOR** y para los fines relacionados con su objeto social y en especial para fines legales, contractuales, y comerciales descritos en la Política de Tratamiento de Datos Personales de **PARTÍCIPE REVELADOS**. La información obtenida para el Tratamiento de sus Datos Personales la han suministrado de forma voluntaria y es verídica.

CLÁUSULA 25ª.- INEXISTENCIA DE RELACIÓN LABORAL: Las partes actuarán por su propia cuenta, con absoluta autonomía y no estarán sometidas a subordinación laboral entre sí y sus derechos se limitarán, de acuerdo con la naturaleza del contrato, a exigir el cumplimiento de las obligaciones de cada uno y al pago de los ingresos estipulados por la operación del **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO**. Queda claramente entendido que no existirá relación

laboral alguna entre los **PARTÍCIPIES REVELADOS** y el **PARTÍCIPE OPERADOR**, o del personal que se emplee para la operación.

CLÁUSULA 26.- INDEMNIDAD: El **PARTÍCIPE OPERADOR** mantendrá indemne a los **PARTÍCIPIES REVELADOS** de todo reclamo, demanda, acción legal o sanción administrativa que surja como consecuencia de la celebración, ejecución y terminación de este contrato. Para dicha indemnidad se atenderán las siguientes reglas:

- a) **RESPONSABILIDAD:** En el evento que los **PARTÍCIPIES REVELADOS**, o alguno de sus socios sea condenado patrimonial, administrativa o penalmente por cualquier circunstancia, surgida en la celebración, ejecución y terminación de este contrato, que haya tenido como consecuencia el actuar doloso o culposo del **PARTÍCIPE OPERADOR**, éste se obliga a indemnizar a aquéllos todos los daños y perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales que padezcan como consecuencia de la condena respectiva.
- b) **LLAMAMIENTO EN GARANTÍA:** Las partes acuerdan que el presente contrato será suficiente para que los **PARTÍCIPIES REVELADOS**, puedan convocar a juicio, con todas las consecuencias que ello implica, al **PARTÍCIPE OPERADOR**, a través de la figura procesal denominada llamamiento en garantía, cuando a cualesquiera de los **PARTÍCIPIES REVELADOS** se les demande por cualquier circunstancia, derivada de la celebración, ejecución y terminación de este contrato, que haya tenido como consecuencia el actuar doloso o culposo del **PARTÍCIPE OPERADOR**.
- c) **CONDENA SOLIDARIA:** En el evento en que ambas partes sean condenadas de forma solidaria por cualquier circunstancia, derivada de la celebración, ejecución y terminación de este contrato, que haya tenido como consecuencia el actuar doloso o culposo del **PARTÍCIPE OPERADOR**, éste se compromete a pagar la totalidad de la condena al tercero demandante. Si los **PARTÍCIPIES REVELADOS**, llegaren a pagar parte o la totalidad de la condena podrán repetir contra el **PARTÍCIPE OPERADOR**, para que ésta les reembolse lo pagado junto con los daños y perjuicios correspondientes.

CLÁUSULA 27.- PUBLICIDAD: Las partes acuerdan que toda publicidad que realicen incluyendo los logos símbolos, marcas, nombres, enseñas comerciales, dominio web, redes sociales, registro nacional de turismo o cualquier otro elemento con que se identifique en el tráfico comercial a los **PARTÍCIPIES REVELADOS** o al **PARTÍCIPE OPERADOR**, deberá ser aprobado por escrito y previamente a la publicación por el otro contratante.

PARÁGRAFO. - Se entienden incluidos dentro de la protección establecida en esta cláusula y sus párrafos, los activos digitales de propiedad de los **PARTÍCIPIES REVELADOS** o del **PARTÍCIPE**

OPERADOR tales como páginas web, aplicaciones móviles, redes sociales, correo electrónico (mensajes) y teléfonos celulares utilizados para enviar mensajes de texto (sms).

CLÁUSULA 28.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Las partes acuerdan que además de las causales de terminación establecidas en la ley, establecen las siguientes:

1. Por el vencimiento del plazo previsto para su duración, sin que se haya prorrogado o renovado;
2. Por el incumplimiento de alguna de las partes de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato;
3. En caso de que el inmueble y anexidades donde se encuentran el **ESTABLECIMIENTO ECOTURÍSTICO** sufra un deterioro fundamental por circunstancias derivadas del caso fortuito o fuerza mayor, de manera que no fuere razonablemente posible su explotación.
4. Por la terminación del contrato de promesa de usufructo o del contrato de usufructo que surja de su cumplimiento, celebrado entre los **PARTÍCIPIES REVELADOS**.
5. Por mutuo acuerdo de las partes, el cual deberá constar por escrito.

PARÁGRAFO: Se entiende que las anteriores causales de terminación anticipada del contrato, salvo la establecida en el numeral 2, no generarán ni causarán sanción ni indemnización alguna a cargo de ninguna de las partes del contrato.

CLÁUSULA 29.- ENTREGA DE APORTES EN CASO DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. En caso de terminación del contrato, las partes convienen que, a partir del día siguiente de la notificación de la terminación del contrato, el **PARTÍCIPE OPERADOR** cuenta con sesenta (60) días hábiles para adelantar los trámites necesarios para la entrega de los aportes, de conformidad con las reglas fijadas en la **CLÁUSULA 7º.-** de este contrato.

PARÁGRAFO 1º.- Pactan las partes, que el balance final de la operación será presentado por el **PARTÍCIPE OPERADOR** a los **PARTÍCIPIES REVELADOS**. De dicho balance el **PARTÍCIPE OPERADOR** se encargará de las cuentas por cobrar y de las cuentas por pagar que están a su cargo y responsabilidad fiscal, resultantes y reportadas en el balance final de operación y las diferencias resultantes serán entregadas por el responsable de hacerlo a la parte correspondiente debiendo ser entregada dentro de los 180 días siguientes o compensadas.

PARÁGRAFO 2º.- A la terminación del presente contrato el personal vinculado a la operación será liquidado de conformidad con lo establecido en la legislación laboral vigente o bien se

procederá con la sustitución patronal de dicho personal al nuevo **OPERADOR** o figura jurídica que sea aplicable en el momento. Es entendido por las partes que el valor resultante de las indemnizaciones a que haya lugar en razón a la liquidación del personal antes mencionado será con cargo a los recursos de la operación.

CLÁUSULA 30.- SUSTITUCIÓN DE RELACIONES CONTRACTUALES ANTERIORES: Las partes acuerdan que, sin perjuicio de su integración con las normas legales pertinentes, este documento privado contiene las condiciones contractuales particulares del presente convenio, sustituyendo todo entendimiento preliminar que en el pasado y bajo cualquier forma de expresión las partes hayan celebrado. Cualquier modificación a las estipulaciones acá contenidas no tendrá eficacia en tanto no sea plasmada en un documento escrito que lleve las firmas de los representantes legales de las partes.

CLÁUSULA 31.- CESIÓN: Las partes acuerdan que ninguna de ellas podrá ceder su posición en este contrato, sin contar con la aprobación escrita y previa de todos los demás contratantes.

CLÁUSULA 32.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Cualquier divergencia que surja entre las PARTES con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución, terminación o liquidación del presente contrato, que no pueda resolverse directamente por las partes y que sea susceptible de transigir, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento, de conformidad con las siguientes reglas:

1. El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros designados por las partes de común acuerdo. En caso de que no sea posible, el árbitro será designado por el **CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE PEREIRA**, a solicitud de cualquiera de las partes.
2. La organización y funcionamiento del Tribunal, se sujetará a las reglas internas del **CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE PEREIRA** y a lo dispuesto en la ley colombiana vigente.
3. Los gastos que ocasione la intervención del Tribunal de Arbitramento serán cubiertos de conformidad con las normas aplicables.
4. El Tribunal sesionará en Pereira y decidirán en derecho.

CLÁUSULA 33.- CLÁUSULA PENAL: En el evento que cualquiera de las partes incumpla las obligaciones establecidas en el presente contrato o retarde su cumplimiento, pagará a la otra parte, a título de pena, la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y UN SALARIO MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (271 SMMLV)** al momento del incumplimiento.

CLÁUSULA 34.- DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS: Los contratantes, con la firma de este documento, declaran que los recursos que destinarán para el desarrollo de este contrato no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. Igualmente, que no admitirán que terceros efectúen depósitos en sus cuentas personales o empresariales a nombre de cualquiera de las partes, con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuarán transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.

PARÁGRAFO: Será causal de terminación unilateral de este contrato la infracción por alguno de los contratantes de cualquiera de las prohibiciones contenidos en esta cláusula.

CLÁUSULA 35.- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales, las partes tienen su oficina central de administración y serán notificadas en las siguientes direcciones físicas y electrónicas, con la carga de informar a la otra cualquier traslado que se produzca, inmediatamente, so pena de quedar notificados o informados en la dirección anterior.

Partícipe	Dirección física de notificaciones	Dirección electrónica de notificaciones
Inversiones Arme Ltda.	Calle 14 N° 15-52 Santa Rosa de Cabal	gerencia@termales.com.co
Arbeláez Botero SAS	Av 3 A Norte 12 N- 25 Ed. Las Ceibas Brr Granada Apto. 1703 Cali	jorgearbol@gmail.com
Inversiones Arbeláez Cifuentes SAS	Calle 14 N° 15-52 Santa Rosa de Cabal	migueliito39@gmail.com
Amelot SAS	Calle 77ª N° 70 A 38 Bogotá	juancarlos@comarbel.com
Desarrollo SAS	TV 57 A N° 127 61 IN 14 Bogotá	rodrigo.arbelaez@gmail.com
Nema Consultores SAS	Cr 9 N° 94ª-27 casa 6 Bogotá	mpvaldes@cuval.co
Comercializadores Arbeláez Cambas Arca SAS	Calle 14 N° 15-41 Santa Rosa de Cabal	luicambas@gmail.com
Florentina Arbeláez SAS	Cr 19 A N° 88 -23 apt 502 Bogotá	gladisarbelaez@gmail.com
Termales y Turismo SAS	Cr 15 N° 11-77 Santa Rosa de Cabal	alvarotermales2013@gmail.com
Arbeláez y Mejía & Cía. SAS	Calle 14 N° 15-41 Santa Rosa de Cabal	miriamarbelaez@hotmail.com
Arbeláez Londoño SAS	Calle 14 N° 15-52 Santa Rosa de Cabal	arbelaezlondonosas@gmail.com
Lann Consulting Group SAS	Calle 14 N° 15-41 Santa Rosa de Cabal	miriamarbelaez@hotmail.com
Fondo de Solidaridad Óscar Arbeláez Mejía	Calle 14 N° 15-52 Santa Rosa de Cabal	miriamarbelaez@hotmail.com
Jorge Hernán Cifuentes Aranzazu	Cr. 4 N° 19-69 Pereira	joheca59@gmail.com
FAM SAS	Calle 14 N° 15-52 Santa Rosa de Cabal	gerencia@termales.com.co

SECCIÓN V.- FIRMAS-

Para constancia el presente contrato se firma en el municipio de Santa Rosa de Cabal, el día 1 de noviembre del año 2017, en 15 ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.


MIGUEL DARÍO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 17.029.535 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal FAM SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS

PARTÍCIPE OPERADOR


LUZ HELENA CIFUENTES DE ARBELÁEZ

C.C. No. 24.942.802 expedida en Pereira

Representante Legal INVERSIONES ARBELÁEZ CIFUENTES SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


AIDA ARBELÁEZ DE CAMBAS

C.C. No. 41.419.731 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal INVERSIONES ARME LIMITADA – ARME LTDA

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


JORGE ENRIQUE ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 2.891.525 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal ARBELÁEZ BOTERO SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


JUAN CARLOS ARBELÁEZ LÓPEZ

C.C. No. 80.425.153 expedida en Bogotá D.C

Representante Legal AMELOT SAS

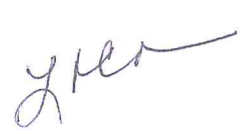
PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


RODRIGO ALBERTO ARBELÁEZ LÓPEZ

C.C. No. 79.245.644 expedida en Bogotá D.C

Representante Legal DESARROLLO SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE




MARÍA PAULA VALDÉS DE CUBIDES

C.C. No. 52.046.105 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal Suplente NEMA CONSULTORES SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


LUISA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ

C.C. No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal COMERCIALIZADORES ARBELÁEZ CAMBAS ARCA SAS


PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


LUISA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ

C.C. No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal Suplente FLORENTINA ARBELÁEZ SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


ÁLVARO GERARDO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal TERMALES Y TURISMO SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla

Representante Legal ARBELÁEZ Y MEJÍA & Cía. SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla

Representante Legal LANN CONSULTING GROUP SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla

Representante Legal ASOCIACIÓN FONDO DE SOLIDARIDAD ÓSCAR ARBELÁEZ MEJÍA

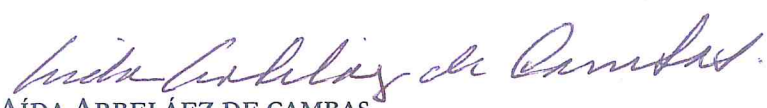
PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


GLORÍA DEL SOCORRO GIRALDO HURTADO

C.C. No. 25.155.852 expedida en Santa Rosa de Cabal

Apoderada especial ARBELÁEZ LONDOÑO SAS

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE


AÍDA ARBELÁEZ DE CAMBAS

C.C. No. 41.419.731 expedida en Bogotá

Apoderada especial JORGE HERNÁN CIFUENTES ARÁNZAZU

PARTÍCIPE REVELADO APORTANTE

