

Anexo 1

Declaración de renta para el año 2017

91000483681374

Anexo 2

Declaración de renta para el año 2018

		Declaración de Renta y Complementario o de Ingresos y Patrimonio para Personas Jurídicas y Asimiladas y Personas Naturales y Asimiladas no Residentes y Sucesiones Ilíquidas de Causantes no Residentes		PRIVADA		110					
1. Año 2018				4. Número de formulario 1114602644194							
											
5. No. Identificación Tributaria (NIT) 8001513321		6.DV. 1		7. Primer apellido		8. Segundo apellido		9. Primer nombre		10. Otros nombres	
11. Razón social OPERADORA AGROPECUARIA OPERAGRO SAS		12. Cód. Direcc. Seccional 16									
24. Actividad económica 0119		Si es una corrección indique:		25. Cód.		26. No Formulario anterior					
27. Fracción año gravable siguiente (Marque "X")		28. Renuncio a pertenecer al Régimen tributario especial (Marque "X")		29. Vinculado al pago de obras por impuestos (Marque "X")							
30. Total costos y gastos de nómina 27,955,000		31. Aportes al sistema de seguridad social 3,140,000		32. Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación 891,000							
Patrimonio	Efectivo y equivalentes al efectivo	33	76,705,000	Renta	Renta exenta	69	0	Renta líquida gravable	Sin dividendos gravados al 5%, 35% y 33% de personas naturales sin residencia fiscal	71	269,776,000
	Inversiones e instrumentos financieros derivados	34	0		Rentas gravables	70	0		Dividendos gravados a la tarifa del 5%	72	0
	Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	35	136,061,000		Dividendos gravados a la tarifa del 35%	73	0		Dividendos gravados a la tarifa del 33% Personas Naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	74	0
	Inventarios	36	162,943,000		Ingresos por ganancias ocasionales	75	0		Costos por ganancias ocasionales	76	0
	Activos intangibles	37	0	Costos por ganancias ocasionales no gravadas y exentas	77	0	Ganancias ocasionales gravables	78	0		
	Activos biológicos	38	0	Impuesto sobre la renta líquida gravable	79	51,786,000	Descuentos tributarios	80	0		
	Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	39	1,388,212,000	Impuesto neto de renta	81	51,786,000	Sobretasa	82	0		
	Otros activos	40	10,350,000	Impuesto de ganancias ocasionales	83	0	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	84	0		
	Total patrimonio bruto	41	1,774,271,000	Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 5%	85	0	Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 35%	86	0		
	Pasivos	42	1,024,915,000	Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 33%	87	0	Total impuesto a cargo	88	51,786,000		
Total patrimonio líquido	43	749,356,000	Valor inversión obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 88 (Modalidad de pago 1)	89	0	Descuento efectivo inversión obras por impuestos (Modalidad de pago 2)	90	0			
Ingresos	Ingresos brutos de actividades ordinarias	44	600,433,000	Liquidación privada	Anticipo renta liquidado año gravable anterior	91	39,475,000	Retenciones	Autorretenciones	94	4,807,000
	Ingresos financieros	45	0		Anticipo sobretasa liquidado año gravable anterior	92	0		Otras retenciones	95	0
	Dividendos y/o participaciones recibidos o capitalizados por sociedades extranjeras (año 2016 y anteriores) o nacionales cualquier año	46	0		Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	93	0		Total retenciones año gravable a declarar	96	4,807,000
	Dividendos y/o participaciones recibidos por declarantes diferentes a sociedades nacionales, años 2017 y siguientes	47	0		Anticipo renta para el año gravable siguiente	97	38,840,000		Saldo a pagar por impuesto	98	46,344,000
	Dividendos y/o participaciones recibidos por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	48	0	Sanciones	99	0	Total saldo a pagar	100	46,344,000		
	Otros ingresos	49	437,000	Valor impuesto exigible por obras por impuestos modalidad de pago 1	102	0	Valor total proyecto obras por impuestos modalidad de pago 2	103	0		
	Total ingresos brutos	50	600,870,000	104. No. Identificación signatario		105. DV					
	Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	51	0								
	Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	52	0								
	Ingresos no constitutivos de renta de dividendos y/o participaciones personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	53	0								
Total ingresos netos	54	600,870,000									
Costos y deducciones	Costos	55	111,923,000								
	Gastos de administración	56	198,511,000								
	Gastos de distribución y ventas	57	0								
	Gastos financieros	58	20,660,000								
	Otros gastos y deducciones	59	0								
Total costos y gastos deducibles	60	331,094,000									
Renta	Inversiones efectuadas en el año	61	0								
	Inversiones liquidadas de periodos gravables anteriores	62	0								
	Renta Pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	63	0								
	Renta líquida ordinaria del ejercicio sin casilla 47 y 48	64	269,776,000								
	Pérdida líquida del ejercicio sin casilla 47 y 48	65	0								
	Compensaciones	66	0								
	Renta líquida sin casilla 47 y 48	67	269,776,000								
	Renta presuntiva	68	22,127,000								
981. Cód. Representación		997. Espacio		d recaudadora		980. Pago total \$		0			
Firma del declarante o de quien lo representa											
982. Código Contador o Revisor Fiscal		994. Con salvedades				996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo		91000612050840			
Firma Contador o Revisor Fiscal											
983. No. Tarjeta profesional											



20194169567611

Anexo 3

Declaración de renta para el año 2019

1. Año **2019**

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

1115602250009



(415)7707212489984(8020) 00011560225000 9

Datos del declarante	5. No. Identificación Tributaria (NIT)	6.DV.	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres
	8 0 0 1 5 1 3 3 2	1				
	11. Razón social OPERADORA AGROPECUARIA OPERAGRO SAS					
	24. Actividad económica	0 1 1 9	Si es una corrección indique: 25. Cód.		26. No Formulario anterior	
	12. Cód. Direcc. Seccional 1 6					

27. Fracción año gravable siguiente (Marque "X")	☐	28. Renuncio a pertenecer al Régimen tributario especial (Marque "X")	☐	29. Vinculado al pago de obras por impuestos (Marque "X")	☐
--	--------------------------	---	--------------------------	---	--------------------------

30. Total costos y gastos de nómina	32,390,000	31. Aportes al sistema de seguridad social	4,527,000	32. Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación	1,119,000
-------------------------------------	------------	--	-----------	--	-----------

Patrimonio	Efectivo y equivalentes al efectivo	33	65,664,000	Renta	Compensaciones	69	0
	Inversiones e instrumentos financieros derivados	34	0		Renta líquida	70	349,790,000
	Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	35	235,000		Renta presuntiva	71	11,240,000
	Inventarios	36	9,118,000		Renta exenta	72	0
	Activos intangibles	37	0		Rentas gravables	73	0
	Activos biológicos	38	0		Renta líquida gravable	74	349,790,000
	Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	39	2,543,600,000		Ingresos por ganancias ocasionales	75	0
	Otros activos	40	81,197,000		Costos por ganancias ocasionales	76	0
	Total patrimonio bruto	41	2,699,814,000		Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	77	0
	Pasivos	42	1,779,618,000		Ganancias ocasionales gravables	78	0
	Total patrimonio líquido	43	920,196,000	Ganancias ocasionales	Impuesto sobre la renta líquida gravable	79	64,871,000
Ingresos	Ingresos brutos de actividades ordinarias	44	667,701,000		Impuesto de dividendos y/o participaciones gravadas, a la tarifa del 7.5% (base casilla 50)	80	0
	Ingresos financieros	45	0		Impuesto de dividendos y/o participaciones gravadas, a la tarifa del 27% (base casilla 51)	81	0
	Dividendos y/o participaciones no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (incluye capitalizaciones no gravadas)	46	0		Impuesto de dividendos y/o participaciones gravadas, a la tarifa del 33% (base casilla 49)	82	0
	Dividendos y/o participaciones recibidas por CHC de una entidad no residente en Colombia exentos	47	0		Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables	83	64,871,000
	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por sociedades extranjeras (año 2016 y anteriores) o sociedades nacionales cualquier año	48	0		Descuentos tributarios	84	0
	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	49	0		Impuesto neto de renta	85	64,871,000
	Dividendos y/o participaciones gravadas al 7.5%	50	0		Impuesto de ganancias ocasionales	86	0
	Dividendos y/o participaciones gravadas a tarifa general (EP y sociedades extranjeras - utilidades generadas a partir del año 2017)	51	0		Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	87	0
	Otros ingresos	52	13,759,000		Total impuesto a cargo	88	64,871,000
	Total ingresos brutos	53	681,460,000	Liquidación privada	Valor inversión obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 89 (Modalidad de pago 1)	89	0
Costos y deducciones	Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	54	0		Descuento efectivo inversión obras por impuestos (Modalidad de pago 2)	90	0
	Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	55	0		Anticipo renta liquidado año gravable anterior	91	38,840,000
	Total ingresos netos	56	681,460,000		Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	92	0
	Costos	57	90,961,000		Autorretenciones	93	5,446,000
	Gastos de administración	58	156,369,000		Otras retenciones	94	0
	Gastos de distribución y ventas	59	0		Total retenciones año gravable a declarar	95	5,446,000
	Gastos financieros	60	84,340,000		Anticipo renta para el año gravable siguiente	96	31,400,000
	Otros gastos y deducciones	61	0		Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable anterior	97	0
	Total costos y gastos deducibles	62	331,670,000		Sobretasa instituciones financieras	98	0
					Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable siguiente	99	0
ESAL (R.T.E.)	Inversiones efectuadas en el año	63	0	Sobretasa instituciones financieras	Saldo a pagar por impuesto	100	51,985,000
	Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	64	0		Sanciones	101	0
Renta	Renta por recuperación de deducciones	65	0		Total saldo a pagar	102	51,985,000
	Renta pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	66	0		Total saldo a favor	103	0
	Renta líquida ordinaria del ejercicio	67	349,790,000		Valor impuesto exigible por obras por impuestos modalidad de pago 1	104	0
	Pérdida líquida del ejercicio	68	0		Valor total proyecto obras por impuestos modalidad de pago 2	105	0

106. No. Identificación signatario

107. DV

Valor total proyecto obras por impuestos modalidad de pago 2

981. Cód. Representación ☐
Firma del declarante o de quien lo representa

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora

980. Pago total \$

0

982. Código Contador o Revisor Fiscal ☐
Firma Contador o Revisor Fiscal 994. Con salvedades ☐

996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo

91000692406071

983. No. Tarjeta profesional

2 0 2020-06-19 / 04:16:55 PM 3:55



2 0 2 0 2 0 3 4 3 0 6 2 4 5 3 0

Anexo 4

Declaración de renta para el año 2020

1. Año **2020**

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

1116602574452



(415)7707212489984(8020) 000116602574452

Datos del declarante	5. No. Identificación Tributaria (NIT)	6.DV.	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres
	8 0 0 1 5 1 3 3 2	1				
	11. Razón social OPERADORA AGROPECUARIA OPERAGRO SAS					
	Si es una corrección indique:		25. Cód.	26. No Formulario anterior		
					12. Cód. Direcc. Seccional	24. Actividad económica principal
					1	6 0 1 1 9

29. Fracción año gravable siguiente (Marque "X")	30. Renuncio a pertenecer al Régimen tributario especial (Marque "X")	31. Vinculado al pago de obras por impuestos (Marque "X")	32. Pérdidas fiscales acumuladas años anteriores, sin compensar	0
33. Total costos y gastos de nómina	23,010,000	34. Aportes al sistema de seguridad social	2,146,000	35. Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación
				703,000

Patrimonio	Efectivo y equivalentes al efectivo	36	3,958,000	Renta	Renta presuntiva	76	4,601,000
	Inversiones e instrumentos financieros derivados	37	0		Renta exenta	77	0
	Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	38	153,436,000		Rentas gravables	78	0
	Inventarios	39	12,730,000		Renta líquida gravable	79	4,601,000
	Activos intangibles	40	13,217,000	Ganancias ocasionales	Ingresos por ganancias ocasionales	80	0
	Activos biológicos	41	0		Rentas deudoras régimen Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020	81	0
	Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	42	2,452,594,000		Utilización, pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, Art 15 Decreto 772 de 2020)	82	0
	Otros activos	43	71,225,000		Costos por ganancias ocasionales	83	0
	Total patrimonio bruto	44	2,707,160,000		Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	84	0
	Pasivos	45	1,861,364,000		Ganancias ocasionales gravables	85	0
	Total patrimonio líquido	46	845,796,000	Liquidación privada	Impuesto sobre las rentas líquidas gravables	86	1,472,000
Ingresos	Ingresos brutos de actividades ordinarias	47	323,549,000		De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 10% (base casilla 54)	87	0
	Ingresos financieros	48	4,019,000		De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 del E.T. (base casilla 55)	88	0
	Dividendos y/o participaciones no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (incluye capitalizaciones no gravadas)	49	0		De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 27% (base casilla 56)	89	0
	Dividendos y/o participaciones distribuidos por entidades no residentes en Colombia a una CHC y prima en colocación de acciones	50	0		De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 32% (base casillas 51 + 53)	90	0
	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general provenientes de sociedades y entidades extranjeras o de sociedades nacionales	51	0		De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 33% (base casilla 52)	91	0
	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	52	0		Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables	92	1,472,000
	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2017 y siguientes)	53	0		Descuentos tributarios	93	0
	Dividendos y/o participaciones gravadas al 10%	54	0		Impuesto neto de renta	94	1,472,000
	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general (EP y sociedades extranjeras - utilidades generadas a partir del año 2017)	55	0		Impuesto de ganancias ocasionales	95	0
	Dividendos y/o participaciones provenientes de proyectos calificados como megainversión gravadas al 27%	56	0		Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	96	0
Costos y deducciones	Otros ingresos	57	81,000		Total impuesto a cargo	97	1,472,000
	Total ingresos brutos	58	327,649,000		Valor inversión obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 97 (Modalidad de pago 1)	98	0
	Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	59	0		Descuento efectivo inversión obras por impuestos (Modalidad de pago 2)	99	0
	Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	60	0		Crédito fiscal artículo 256-1 E.T.	100	0
	Total ingresos netos	61	327,649,000		Anticipo renta liquidado año gravable anterior	101	31,400,000
	Costos	62	55,580,000		Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	102	0
	Gastos de administración	63	210,417,000	Retenciones	Autorretenciones	103	2,621,000
	Gastos de distribución y ventas	64	0		Otras retenciones	104	2,974,000
	Gastos financieros	65	99,775,000		Total retenciones año gravable a declarar	105	5,595,000
	Otros gastos y deducciones	66	0	Sobretasa instituciones financieras	Anticipo renta para el año gravable siguiente	106	0
Renta	Total costos y gastos deducibles	67	365,772,000		Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable anterior	107	0
	Inversiones efectuadas en el año	68	0		Sobretasa instituciones financieras	108	0
	Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	69	0		Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable siguiente	109	0
	Renta por recuperación de deducciones	70	0		Saldo a pagar por impuesto	110	0
	Renta pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	71	0		Sanciones	111	0
	Renta líquida ordinaria del ejercicio	72	0		Total saldo a pagar	112	0
	Pérdida líquida del ejercicio	73	38,123,000		Total saldo a favor	113	35,523,000
	Compensaciones	74	0		Valor impuesto exigible por Obras por Impuestos Modalidad de pago 1	114	0
	Renta líquida	75	0		Valor total proyecto Obras por Impuestos Modalidad de pago 2	115	0

981. Cód. Representación		997. Espacio exclusivo para sello de la entidad recaudadora	980. Pago total \$	0
Firma del declarante o de quien lo representa				
982. Código Contador o Revisor Fiscal		2020-04-20 01:49:21 PM		
Firma Contador o Revisor Fiscal		Fecha Acuse de Recibo		
994. Con salvedades		Firmado		
983. No. Tarjeta profesional	202012101101352		996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo	91000777763606

Anexo 5

Contratos de usufructo que registran
en el certificado de matrícula
mercantil de “Termales Santa Rosa”

CONTRATO DE USUFRUCTO

ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO 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 usufructo.

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

- a) **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 el señor **MIGUEL DARÍO ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía 17.029.535 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para efectos de este contrato se denominará **NUDO PROPIETARIO**.
- b) **TERMALES Y CAFÉ SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.145.417-9, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, 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 **USUFRUCTUARIA**.
- c) **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 **USUFRUCTUARIA**.
- d) **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 USUFRUCTUARIA.

- e) **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 USUFRUCTUARIA.

- f) **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 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 USUFRUCTUARIA.

- g) **CACIQUE SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.142.429-3, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, 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 USUFRUCTUARIA.

- h) **GLAJUCALU SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.142.434-0, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, 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 USUFRUCTUARIA.

- i) **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 USUFRUCTUARIA.





j) **EXPERIENCIA GLOBAL SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.142.485-6, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, 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 **USUFRUCTUARIA**.

k) **GRUPO JPM SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.142.498-1, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, 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 **USUFRUCTUARIA**.

l) **ARHOLDING SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.202.660-7, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **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 **USUFRUCTUARIA**.



m) **ECOLOMBI SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.202.760-5, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **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 **USUFRUCTUARIA**.

n) **INVERSIONES AURA ARANZAZU SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.146.719-2, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, representada legalmente por el señor **JORGE HERNÁN CIFUENTES ARANZAZU**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 10.242.799 expedida en Manizales; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **USUFRUCTUARIA**.



- 
- 
- 
- 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 USUFRUCTUARIO.

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

CAPÍTULO I.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES-

CP 1.- La sociedad OPERADORA AGROPECUARIA LTDA. – OPERAGRO LTDA., es la propietaria del establecimiento de comercio denominado “TERMALES SANTA ROSA”.

CP 2.- En dicho establecimiento de comercio se realizan actividades de expendio a la mesa de comidas preparadas y de bebidas alcohólicas para el consumo.

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.- La sociedad OPERADORA AGROPECUARIA LTDA. – OPERAGRO LTDA., de tiempo atrás, ha venido evaluando la posibilidad de ceder parte de sus derechos sobre el establecimiento de comercio denominado “TERMALES SANTA ROSA”, para poder realizar en conjunto con los USUFRUCTUARIOS actividades en común.

CP 5.- Los USUFRUCTUARIOS son empresas que cuentan con la experiencia e idoneidad suficientes, para realizar operaciones ecoturísticas y de hoteles en Colombia.



CP 6.- El día 9 de enero de 2018, la sociedad OPERADORA AGROPECUARIA LTDA. – OPERAGRO LTDA., y los USUFRUCTUARIOS celebraron un contrato de promesa de usufructo simultaneo sobre el establecimiento de comercio denominado “TERMALES SANTA ROSA”, en la participación establecida en dicho documento.



CP 7.- El contrato de promesa de usufructo antes relacionado, fue suscrito inicialmente, entre otras, por las sociedades COMERCIALIZADORES ARBELÁEZ CAMBAS ARCA SAS, FLORENTINA ARBELÁEZ SAS, ARBELÁEZ BOTERO SAS, ARBELÁEZ Y MEJÍA & Cía. SAS, LANN CONSULTING GROUP SAS, y el señor JORGE HERNÁN CIFUENTES ARANZAZU, en calidad de PROMITENTES USUFRUCTUARIOS.

CP 8.- El día 17 de enero de 2018, la sociedad ARBELÁEZ BOTERO SAS le cedió su posición contractual como promitente usufructuaria en el contrato de promesa de usufructo, a la sociedad TERMALES Y CAFÉ SAS.

CP 9.- El día 7 de febrero de 2018, la sociedad COMERCIALIZADORES ARBELÁEZ CAMBAS ARCA SAS le cedió su posición contractual como promitente usufructuaria en el contrato de promesa de usufructo, a la sociedad CACIQUE SAS.



CP 10.- El día 7 de febrero de 2018, la sociedad FLORENTINA ARBELÁEZ SAS le cedió su posición contractual como promitente usufructuaria en el contrato de promesa de usufructo, a la sociedad GLAJUCALU SAS.

CP 11.- El día 7 de febrero de 2018, la sociedad ARBELÁEZ Y MEJÍA & Cía. SAS le cedió el 60% de su posición contractual como promitente usufructuaria en el contrato de promesa de usufructo, a la sociedad EXPERIENCIA GLOBAL SAS, y el 40% restante a la sociedad GRUPO JPM SAS.





CP 12.- El día 7 de febrero de 2018, la sociedad LANN CONSULTING GROUP SAS le cedió su posición contractual como promitente usufructuaria en el contrato de promesa de usufructo, a la sociedad GRUPO JPM SAS.



CP 13.- El día 7 de febrero de 2018, el señor JORGE HERNÁN CIFUENTES ARANZAZU le cedió su posición contractual como promitente usufructuario en el contrato de promesa de usufructo, a la sociedad INVERSIONES AURA ARANZAZU SAS.

CP 14.- El día 13 de agosto de 2018, la sociedad ARBELÁEZ LONDOÑO SAS le cedió, a prorrata, su posición contractual como promitente usufructuaria en el contrato de promesa de usufructo, a las sociedades ARHOLDING SAS y ECOLOMBI SAS.

CP 15.- En el contrato de promesa de usufructo se estableció como fecha para la suscripción e inscripción del contrato de usufructo el viernes 30 de marzo de 2018, no obstante, las partes no pudieron suscribir el contrato en la fecha fijada; razón por la cual, han decidido celebrarlo a través del presente documento.



CAPÍTULO II.- CLAUSULADO DEL CONTRATO-

CLÁUSULA 1ª. - OBJETO: Por medio de este contrato, el NUDO PROPIETARIO, se obliga a otorgar el 55.20 % de los derechos reales de usufructo que tiene sobre el establecimiento de comercio que se identifica en la CLÁUSULA 2.- de este contrato; y a su vez, los USUFRUCTUARIOS se obligan a pagar una suma de dinero por los derechos de usufructo que se les otorgan, contraprestación que se caracteriza en la CLÁUSULA 4 - de este documento, así como a restituir el establecimiento de comercio a la terminación de este contrato.



CLÁUSULA 2ª - IDENTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: El establecimiento de comercio objeto del presente acuerdo se denomina "TERMALES SANTA ROSA", dicho establecimiento de comercio se encuentra matriculado ante la CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA ROSA DE CABAL bajo el número. 35281 del 5 de



octubre de 2017. Igualmente, sobre dicho establecimiento de comercio se encuentra inscrito el **REGISTRO NACIONAL DE TURISMO** No. 56.523.

PARÁGRAFO: El establecimiento de comercio **TERMALES SANTA ROSA** se encuentra ubicado en el inmueble de propiedad del **NUDO PROPIETARIO** conocido como **FINCA DE SAN BERNARDO**, ubicado en el municipio de Santa Rosa de Cabal. Para efectos de la identificación precisa y linderos de dicho inmueble, el presente contrato se remite a la escritura pública No. 1.658 del 28 de junio de 1994 de la **NOTARÍA ÚNICA DE SANTA ROSA DE CABAL**, instrumento que hace parte de este contrato.

CLÁUSULA 3ª - PORCENTAJES EN QUE LOS USUFRUCTUARIOS RECIBIRÁN LOS DERECHOS DE USUFRUCTO: Por tratarse de un contrato de usufructo simultáneo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 831 del **CÓDIGO CIVIL**, las partes de mutuo acuerdo han pactado que los **USUFRUCTUARIOS** recibirán los derechos de usufructo en los siguientes porcentajes:

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%
Cacique S A S	5.52%
Glajucalu S.A.S.	5.52%
Termales y Café S.A.S.	5.52%
Termales y Turismo S.A.S.	5.52%
Inversiones Aura Aranzazu S.A.S.	2.76%
Arholding S.A.S.	2.76%
Ecolombi S.A.S.	2.76%
Experiencia Global S.A.S.	3,312%
Grupo JPM S.A.S.	3.308%
Fondo de Solidaridad Oscar Arbeláez Mejía	1.66%
Total	55.20%

PARÁGRAFO. - El **NUDO PROPIETARIO** se reserva para sí mismo el **44,80%** de los derechos de usufructo sobre el establecimiento de comercio.



CLÁUSULA 4ª - CONTRAPRESTACIÓN: Los **USUFRUCTUARIOS** pagarán al **NUDO PROPIETARIO** de forma solidaria, a partir de la constitución del usufructo y hasta que este contrato se termine por cualquier causa, a título de contraprestación, la suma mensual de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.000.000).

PARÁGRAFO 1: Los **USUFRUCTUARIOS** pagarán la contraprestación los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual en las oficinas del **NUDO PROPIETARIO**.



PARÁGRAFO 2: Cada doce (12) meses de ejecución del contrato de usufructo el valor de la contraprestación mensual se incrementará un 5%. No será necesario que el **NUDO PROPIETARIO** requiera a los **USUFRUCTUARIOS**, pues el sólo hecho del transcurso del período señalado será suficiente para que opere el incremento.

PARÁGRAFO 3: Cada uno de los **USUFRUCTUARIOS**, se obliga a pagar la parte de la contraprestación fijada en la **CLÁUSULA 4** - de este contrato, de acuerdo con el porcentaje que le corresponde en el usufructo.

CLÁUSULA 5ª - PLAZO: El **NUDO PROPIETARIO** otorgará a los **USUFRUCTUARIOS** el derecho real de usufructo simultáneo del establecimiento de comercio por el termino de diez (10) años, contados a partir de la inscripción del usufructo en el registro mercantil.

CLÁUSULA 6- OBLIGACIONES DE LOS USUFRUCTUARIOS: Adicional a las obligaciones establecidas en este contrato, los **USUFRUCTUARIOS** se obligan a:

1. Conservar la forma y sustancia del establecimiento de comercio entregado en usufructo.
2. Restituir el establecimiento de comercio, a la terminación del contrato.
3. Hacerse cargo de las expensas ordinarias que demande la conservación del establecimiento de comercio entregado en usufructo.
4. Realizar el pago de los impuestos de carácter nacional o municipal que recaigan sobre el establecimiento de comercio entregado en usufructo.



PARÁGRAFO: Cada uno de los **USUFRUCTUARIOS** cumplirá las obligaciones señaladas en esta cláusula, de acuerdo con el porcentaje que le corresponde en el usufructo.



CLÁUSULA 7 - OBLIGACIONES DEL NUDO PROPIETARIO: Adicional a las obligaciones establecidas en este contrato, el **NUDO PROPIETARIO** se obliga a:

1. No hacer cosa alguna que obstruya y/o perjudique el ejercicio de los derechos reales de usufructo otorgados.
2. Realizar las obras o refracciones mayores necesarias para la conservación del establecimiento de comercio entregado en usufructo.
3. Realizar el pago de los impuestos de carácter nacional o municipal que recaigan sobre el establecimiento de comercio entregado en usufructo, en la proporción del derecho que ha conservado para sí mismo.

CLÁUSULA 8.- PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y TELEFÓNICOS: Los **USUFRUCTUARIOS** y el **NUDO PROPIETARIO** se obligan a realizar el pago oportuno de todos los servicios públicos domiciliarios y de telefonía básica que hagan parte del establecimiento de comercio otorgado en usufructo.

PARÁGRAFO 1: Cada uno de los **USUFRUCTUARIOS** cumplirá esta obligación de acuerdo con el porcentaje que le corresponde en el usufructo, y el **NUDO PROPIETARIO** lo hará en proporción del derecho que ha conservado para sí mismo.

PARÁGRAFO 2: Si fuere necesario transferir la matrícula, redes e instalaciones de los servicios públicos domiciliarios y telefónicos una vez concluido este contrato al **NUDO PROPIETARIO**, los **USUFRUCTUARIOS** se obligan a transferirlos sin solicitar contraprestación alguna a cambio y asumiendo los costos del traspaso.

CLÁUSULA 9.- PAGO DE LOS GASTOS DE LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: Los **USUFRUCTUARIOS** y el **NUDO PROPIETARIO** se obligan a realizar el pago de todos los gastos que implique la operación del establecimiento de comercio, incluyendo los impuestos, tasas y contribuciones, en proporción al porcentaje del derecho de usufructo que les corresponde.





CLÁUSULA 10.- MEJORAS: Los **USUFRUCTUARIOS** no podrán realizar mejoras sin la aceptación previa y escrita del **NUDO PROPIETARIO**. Si los **USUFRUCTUARIOS** realizan mejoras sin autorización, no podrán reclamar estipendio, remuneración o compensación alguna, cualquiera sea el grado de mejoramiento del establecimiento de comercio.

PARÁGRAFO: Los **USUFRUCTUARIOS** tampoco podrá reclamar estipendio, remuneración o compensación alguna por el aumento de la clientela, posicionamiento o cualquier otra circunstancia que haya valorizado el establecimiento mientras estuvo vigente este contrato.

CLÁUSULA 11.- REGISTRO NACIONAL DE TURISMO: El **NUDO PROPIETARIO** autoriza a los **USUFRUCTUARIOS** para que hagan uso del **REGISTRO NACIONAL DE TURISMO** del establecimiento de comercio denominado **HOTEL TERMALES**, durante la vigencia del contrato, el cual se identifica con el número 56.523.

PARÁGRAFO 1: Los **USUFRUCTUARIOS** deberán mantener actualizado el **REGISTRO NACIONAL DE TURISMO** del establecimiento de comercio durante la vigencia del contrato, así como los demás permisos, normas técnicas, seguros y/o autorizaciones que exija la normatividad colombiana para el ejercicio de sus actividades. Toda renovación o cambio en el **REGISTRO NACIONAL DE TURISMO**, las normas técnicas, los seguros y demás permisos y autorizaciones que realicen los **USUFRUCTUARIOS** deberán informarlas de forma inmediata al **NUDO PROPIETARIO**.

PARÁGRAFO 2: Toda utilización del **REGISTRO NACIONAL DE TURISMO** del establecimiento de comercio denominado **HOTEL TERMALES**, por parte de los **USUFRUCTUARIOS**, para actividades publicitarias y/o informativas dirigidas al público en general o alguna autoridad estatal deberá ser autorizada de forma previa y escrita por el **NUDO PROPIETARIO**.

CLÁUSULA 12- CAMBIO DE TIPOLOGÍA POR PARTE DE UNA AUTORIDAD JUDICIAL: Las partes aceptan haber convenido que este negocio jurídico obedece a un contrato de usufructo. En el evento que alguna autoridad judicial cambie la tipología de este negocio,



a un contrato de agencia comercial o a cualquier otra tipología que obligue al **NUDO PROPIETARIO** al pago de derechos diferentes a la indemnización proveniente del incumplimiento contractual, tales como la cesantía comercial, la doceava o cualquier nombre que se le asigne, los **USUFRUCTUARIOS**, con la firma de este contrato, aceptan renunciar a esos derechos de forma anticipada, de conformidad con el artículo 15 del **CÓDIGO CIVIL**.

CLÁUSULA 13.- TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD: En el evento que el **NUDO PROPIETARIO** transfiera la propiedad del establecimiento de comercio entregado en usufructo, dicha transmisión será con la carga del presente usufructo, aunque ello no se exprese en el respectivo contrato.

CLÁUSULA 14.- CONSOLIDACIÓN DE LA PROPIEDAD: En el evento en que por cualquier circunstancia se termine el derecho real de usufructo de uno de los **USUFRUCTUARIOS**, los demás no tendrán derecho de acrecer, sino que, el **NUDO PROPIETARIO** se consolidará con la propiedad respecto al porcentaje del usufructo que terminó.



CLÁUSULA 15.- ENTREGA: A partir de la suscripción de este contrato, y su respectiva inscripción en el registro mercantil, el **NUDO PROPIETARIO** se obliga a entregar a los **USUFRUCTUARIOS** el establecimiento de comercio, libre de hipotecas, usufructos, embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. Así mismo, a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasa y/o contribuciones, de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas domiciliario y teléfono, señal de cable y en general de cualquier servicio contratado.



CLÁUSULA 16.-GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales, de cámara de comercio, de boleta fiscal y registro que se ocasionen con el otorgamiento y registro de este documento privado, serán asumidos por partes iguales.





CLÁUSULA 17.-CAUCIÓN: El NUDO PROPIETARIO exonera a los USUFRUCTUARIOS de la caución fijada por el artículo 834 del CÓDIGO CIVIL.



CLÁUSULA 18.-ARRIENDO, CESIÓN O ENTREGA A TÍTULO DE TENENCIA: Los USUFRUCTUARIOS podrán arrendar, ceder o entregar a título de tenencia el establecimiento de comercio dado en usufructo, a un tercero para que realice su explotación, siempre y cuando cuenten con autorización previa y escrita del NUDO PROPIETARIO.

PARÁGRAFO: Todos los contratos que los USUFRUCTUARIOS celebren en uso de la facultad otorgada en esta cláusula se resolverán a la terminación del presente contrato. Sin embargo, el NUDO PROPIETARIO concederá al arrendatario o cesionario el tiempo que necesite para la próxima percepción de frutos, y por ese tiempo quedará sustituido al USUFRUCTUARIO en respectivo contrato.



CLÁUSULA 19.-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, al momento del incumplimiento, la suma de CIEN SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (100 SMMLV)

CLÁUSULA 20.- 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 renovado;
 2. Por el incumplimiento de alguna de las partes de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato;
 3. Por la destrucción o el deterioro del establecimiento de comercio, derivadas del caso fortuito o fuerza mayor, de manera que no fuere razonablemente posible su explotación;
 4. Por mutuo acuerdo de las partes, el cual deberá constar por escrito;
- 

5. Por disolución y liquidación de alguna de las sociedades contratantes.

PARÁGRAFO: Por ser un contrato plurilateral, las causales de terminación establecidas en esta cláusula se aplicarán únicamente respecto de los **USUFRUCTUARIOS** que incurran en ellas, y, por tanto, el contrato seguirá vigente para los demás.

CAPÍTULO III.- ANEXOS

Hacen parte integrante de este contrato los siguientes documentos:

1. El contrato de promesa de usufructo.
2. Las cesiones realizadas.
3. Certificado de matrícula mercantil del establecimiento de comercio.
4. Certificado del Registro Nacional de Turismo.
5. Copia auténtica de la escritura pública No. 1.658 del 28 de junio de 1994 de la NOTARÍA ÚNICA DE SANTA ROSA DE CABAL

CAPÍTULO IV.- FIRMAS-

Para constancia el presente contrato se firma en la ciudad de Santa Rosa de Cabal, a los 14 días del mes de septiembre del año 2018.


MIGUEL DARÍO ARBELÁEZ MEJÍA

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

Representante Legal OPERADORA AGROPECUARIA LTDA., - OPERAGRO LTDA.

NUDO PROPIETARIO


LUZ HELENA CIFUENTES DE ARBELÁEZ

C.C. No. 24.942.802 expedida en Pereira

Representante Legal Suplente de INVERSIONES ARBELÁEZ CIFUENTES SAS

USUFRUCTUARIO





Jorge E. Arbeláez
JORGE ENRIQUE ARBELÁEZ MEJÍA

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

Representante Legal TERMALES Y CAFÉ SAS

USUFRUCTUARIO



Juan Carlos Arbeláez López
JUAN CARLOS ARBELÁEZ LÓPEZ

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

Representante Legal AMELOT SAS

USUFRUCTUARIA



Rodrigo Alberto Arbeláez López
RODRIGO ALBERTO ARBELÁEZ LÓPEZ

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

Representante Legal DESARROLLO SAS

USUFRUCTUARIA



María Paula Valdés de Cubides
MARÍA PAULA VALDÉS DE CUBIDES

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

Representante Legal NEMA CONSULTORES SAS

USUFRUCTUARIA



Luisa Fernanda Cambas Arbeláez
LUISA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ

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

Representante Legal CACIQUE SAS

USUFRUCTUARIA



Luisa Fernanda Cambas Arbeláez
LUISA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ

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

Representante Legal GLAJUCALU SAS

USUFRUCTUARIA





Alvaro Gerardo Arbeláez Mejía

ÁLVARO GERARDO ARBELÁEZ MEJÍA

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

Representante Legal TERMALES Y TURISMO SAS

USUFRUCTUARIA



Miriam del Socorro Arbeláez Mejía

MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla

Representante Legal EXPERIENCIA GLOBAL SAS

USUFRUCTUARIA

Miriam del Socorro Arbeláez Mejía

MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla

Representante Legal GRUPO JPM SAS

USUFRUCTUARIA



Miriam del Socorro Arbeláez Mejía

MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla

Representante Legal ASOCIACIÓN FONDO DE SOLIDARIDAD ÓSCAR ARBELÁEZ MEJÍA

USUFRUCTUARIA

Juliana Arbeláez Londoño

JULIANA ARBELÁEZ LONDOÑO

C.C. No. 1.093.221.533 expedida en Santa Rosa de Cabal

Representante Legal ARHOLDING SAS

USUFRUCTUARIA

glen

Juliana Arbeláez Londoño

JULIANA ARBELÁEZ LONDOÑO

C.C. No. 1.093.221.533 expedida en Santa Rosa de Cabal

Representante Legal ECOLOMBI SAS

USUFRUCTUARIA



652-dea8f07a

NOTARIA CINCUENTA Y CINCO DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

ANTE EL SUSCRITO NOTARIO COMPARECIO

ARBELAEZ LOPEZ RODRIGO ALBERTO

Quien exhibio la C.C. 79245644

y declaro que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto

☒ Declarante

Fecha: 2018-11-30 16:07:59

ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ
NOTARIO

Cod. 3ac0j

Indice 3-ac0j

www.notariadigital.com



652-7152aacb

NOTARIA CINCUENTA Y CINCO DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

ANTE EL SUSCRITO NOTARIO COMPARECIO

ARBELAEZ LOPEZ JUAN CARLOS

Quien exhibio la C.C. 80425153

y declaro que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto

☒ Declarante

Fecha: 2018-11-30 16:12:46

ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ
NOTARIO

Cod. 3ac06

Indice 3-ac06

www.notariadigital.com

EN BLANCO



Jorge Hernán Cifuentes Aranzazu
JORGE HERNÁN CIFUENTES ARANZAZU

C.C. No. 10.242.799 expedida en Manizales

Representante Legal INVERSIONES AURA ARANZAZU SAS

USUFRUCTUARIA



NOTARÍA ÚNICA DE SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante el Suscrito Notario Único de Santa Rosa de Cabal - Risaralda,

COMPARECió *Julio*
Arbelaez Londono
quien se identificó con la C.C. No. *1.093.221.533*
de *Santa Rosa de* y declaró que el
contenido del presente documento es cierto
y que la firma que allí aparece es la suya. La
huella dactilar impresa corresponde a la del
compareciente.

Arbelaez
FIRMA
Santa Rosa de C. C. - Risaralda
17 SEP 2018

HUELLA DEL
NDICE DERECHO Autorizó el reconocimiento



Arbelaez

NOTARÍA ÚNICA DE SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante el Suscrito Notario Único de Santa Rosa de Cabal - Risaralda,

COMPARECió *Ana Milena*
Perez Arbelaez
quien se identificó con la C.C. No. *42108071*
de *Pereira* y declaró que el
contenido del presente documento es cierto
y que la firma que allí aparece es la suya. La
huella dactilar impresa corresponde a la del
compareciente.

Ana Milena
FIRMA
Santa Rosa de C. C. - Risaralda
18 SEP 2018

HUELLA DEL
NDICE DERECHO Autorizó el reconocimiento





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO**

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



2840

En la ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda, República de Colombia, el nueve (09) de octubre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Seis (6) del Círculo de Pereira, compareció:

LUZ HELENA CIFUENTES DE ARBELAEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0024942802 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Luz H. de Arbelaez



87yy4wttue5
09/10/2018 - 14:48:06:671

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

[Handwritten signature]



WILLIAM GONZÁLEZ BETANCURTH
Notario seis (6) del Círculo de Pereira

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 87yy4wttue5



[Handwritten signature]



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



2842

En la ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda, República de Colombia, el nueve (09) de octubre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Seis (6) del Círculo de Pereira, compareció:

MIGUEL DARIO ARBELAEZ MEJIA , identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0017029535 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Miguel Dario



nbogakeegour
09/10/2018 - 14:49:32

----- Firma autógrafa -----

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea por la siguiente razón:
Imposibilidad de captura de huellas

[Handwritten signature]



WILLIAM GONZÁLEZ BETANCURTH
Notario seis (6) del Círculo de Pereira



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: nbogakeegour

[Handwritten signature]

NOTARÍA ÚNICA DE SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA
DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN

El Notario Único de Santa Rosa de Cabal - Risaralda
 Certifica que la firma que aparece en el
 presente documento corresponde a la
 registrada ante esta Notaría por:

ARBELAEZ MEJIA ALVARO GERARDO
 Identificado con: **C.C. 17179285**

Santa Rosa de Cabal - Risaralda, 2018-10-23 14:13:56

MARIO ANTONIO AMADO DUEÑAS
NOTARIO ÚNICO DE SANTA ROSA DE CABAL

461-96a10a83

www.notariaenlinea.com
 Cód. 346on



[Handwritten signature]

NOTARÍA ÚNICA DE SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante El Notario Único de Santa Rosa de Cabal - Risaralda
COMPARECió
CIPUENTES ARANZAZU JORGE HERNAN

Quien se identificó con la: **C.C. 10242799**

Y declaró que el contenido del presente
 documento es cierto y que la firma que allí
 aparece es la suya. La huella dactilar impresa
 corresponde a la del compareciente.

Firma

Santa Rosa de Cabal - Risaralda, 2018-11-08 16:28:34

MARIO ANTONIO AMADO DUEÑAS
NOTARIO ÚNICO DE SANTA ROSA DE CABAL
 Autorizó el reconocimiento

313-ea33c49a

www.notariaenlinea.com
 Cód. 36paz



[Handwritten signature]

NOTARÍA DOCE (12) DE BOGOTÁ D.C.
HOJA ADICIONAL PARA LA DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y
AUTENTICACIÓN
(Artículo 68 de 1.970)

Ante la falta de espacio para asentar los sellos respectivos se adiciona esta hoja la que hace parte del documento firmado por los comparecientes el documento tiene "SELLOS DE UNIÓN"

ADVERTENCIA: LA ACEPTACIÓN DE LA DILIGENCIA NOTARIAL IMPUESTA EN EL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL DESTINATARIO CUANDO LA ETIQUETA PRESENTE ENMENDADURAS, TACHADURAS, ETIQUETAS SOBREPUESTAS O SI EL DOCUMENTO NO TIENE SELLOS DE UNIÓN Y DE RUBRICA DE ESTA NOTARÍA O SU CONTENIDO NO COINCIDE CON LO INDICADO EN LA MISMA.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Compareció:
VALDES DE CUBIDES MARIA PAULA
Con: C.C. 52046105

Y dijo que reconoce como suyo el documento y la firma que en él aparece, la que es de su puño y letra. Para constancia se firma.

Bogotá D.C. 22/11/2018 10:43:14 a.m.

NORBERTO BARRIOS CEPEDA
NOTARIO 12 DE BOGOTÁ (E)

www.notariaenlinea.com

SWKQ64WST50A3CGY

NOTARIO 12 DE BOGOTÁ D.C.

Valdes



D.

NOTARÍA ÚNICA DE SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Ante El Notario Único de Santa Rosa de Cabal - Risaralda
COMPARECÍO
ARBELAEZ MEJIA JORGE ENRIQUE
Quien se identificó con la: C.C. 2891525
Y declaró que el contenido del presente documento es cierto y que la firma que allí aparece es la suya. La huella dactilar impresa corresponde a la del compareciente.

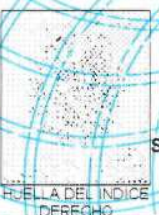
 
Firma
Santa Rosa de Cabal - Risaralda, 2019-01-30 11:30:41


313-2d86305e
www.notariaenlinea.com
Cód. 3kne


HUELLA DEL INDICE
DERECHO

MARIO ANTONIO AMADO DUEÑAS
NOTARIO ÚNICO DE SANTA ROSA DE CABAL
Autorizó el reconocimiento

NOTARÍA ÚNICA DE SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Ante El Notario Único de Santa Rosa de Cabal - Risaralda
COMPARECÍO
CAMBAS ARBELAEZ LUISA FERNANDA
Quien se identificó con la: C.C. 51862551
Y declaró que el contenido del presente documento es cierto y que la firma que allí aparece es la suya. La huella dactilar impresa corresponde a la del compareciente.

 
Firma
Santa Rosa de Cabal - Risaralda, 2019-02-06 10:03:38


313-b64227c5
www.notariaenlinea.com
Cód. 3kne


HUELLA DEL INDICE
DERECHO

MARIO ANTONIO AMADO DUEÑAS
NOTARIO ÚNICO DE SANTA ROSA DE CABAL
Autorizó el reconocimiento

Firmado digitalmente por FAM
S.A.S
Fecha: 2023.10.23 07:47:26
-05'00'

Modificación integral al contrato de Usufructo Establecimiento de comercio Termales Santa Rosa

Capítulo I. -Acuerdo de Voluntades-

Los suscritos –previamente al establecimiento de las cláusulas y a la firma de este documento- haber convenido modificar de forma integral el **contrato de usufructo** celebrado sobre el establecimiento de comercio denominado **Termales Santa Rosa**, el 14 de septiembre de 2018.

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

Capítulo II. -Partes-

1. **Operadora Agropecuaria S.A.S. - Operagro S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 800.151.332-1, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, 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 del contrato se denominará **“Nudo Propietario”**.
2. **Termales y Café S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 901.145.417-9, 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; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará **“Usufructuaria”**.
3. **Inversiones Arbeláez Cifuentes S.A.S.**, 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 **Mónica Lisbeth Aguirre Gómez**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 1.088.276.521; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará **“Usufructuaria”**.
4. **Desarrollo S.A.S.**, 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 **Daniel Arbeláez Castaño**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 1.018.504.256 expedida en Bogotá D.C., persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará **“Usufructuaria”**.
5. **Amelot S.A.S.**, 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; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará **“Usufructuaria”**.
6. **Punto de Vista Estudio S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 800.158.707-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por la señora **Ana María Valdés Arbeláez**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No.

52.144.228; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.

7. **Cuval Assets S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 900.835.067-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por la señora **María Paula Valdés de Cubides**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 52.046.105; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.
8. **Cacique S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 901.142.429-3, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, representada legalmente por la señora **Luisa Fernanda Cambas Arbeláez**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 51.862.551; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.
9. **Glajucalu S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 901.142.434-0, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, representada legalmente por la señora **Luisa Fernanda Cambas Arbeláez**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 51.862.551; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.
10. **Legend S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 901.501.411-2, 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; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.
11. **Costamarina S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 901.501.419-0, 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; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.
12. **Todos los santos S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 901.501.562-6, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, **Álvaro Gerardo Arbeláez Mejía**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 17.179.285; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.
13. **Coltana S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 901.142.485-6, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **Miriam Arbeláez Mejía**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 22.420.673; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.
14. **Bluehouse S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 901.142.498-1, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **Miriam Arbeláez Mejía**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No.

22.420.673; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.

15. **Babiel S.A.S.**, 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 Arbeláez Mejía**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 22.420.673; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.
16. **JA Holding S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 901.616.883-1, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **Juliana Arbeláez Londoño**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 1.093.221.533; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.
17. **Arisa 2 S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 901.613.639-5, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por el señor **Charlie Digloria**, quien se identifica con el pasaporte americano No. 660.640.639; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.
18. **Bryan Holding S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 901.617.555-3, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por el señor **Bryan Elías Arbeláez Londoño**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 1.093.220.232; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.
19. **Inversiones Aura Aranzazu S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 901.146.719-2, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, representada legalmente por el señor **Jorge Hernán Cifuentes Aranzazu**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 10.242.799; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.
20. **Asociación Fondo de Solidaridad Óscar Arbeláez Mejía S.A.S.**, 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; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará “**Usufructuaria**”.

Identificadas las partes, los suscritos hemos establecido, así mismo, las cláusulas que regirán la modificación integral del contrato de usufructo, previas las siguientes consideraciones:

Capítulo III. -Consideraciones Preliminares-

1. El 14 de septiembre de 2018, las sociedades **Operagro S.A.S.** (antes **Operagro Ltda.**), **Termales y Café S.A.S.**, **Inversiones Arbeláez Cifuentes S.A.S.**, **Desarrollo S.A.S.**, **Amelot S.A.S.**, **Punto de Vista Estudio S.A.S.** (antes **Nema Consultores S.A.S.**), **Cacique S.A.S.**,

Glajucalu S.A.S., Termales y Turismo S.A.S., Coltana S.A.S. (antes Experiencia Global S.A.S.), Bluehouse S.A.S. (antes Grupo JPM S.A.S.), Arholding S.A.S., Ecolombi S.A.S., Inversiones Aura Aranzazu S.A.S. y Asociación Fondo de Solidaridad Óscar Arbeláez Mejía; celebraron un contrato de usufructo sobre el establecimiento de comercio **“Termales Santa Rosa”** (en adelante **Contrato Inicial**).

2. En dicho contrato, se estableció a **Operagro S.A.S.** como el **“Nudo Propietario”**, y, a los demás firmantes como **“Usufructuarios”**.
3. Durante la vigencia del **Contrato Inicial**, algunos **Usufructuarios** han cedido su posición contractual. El resumen de dichas cesiones es el siguiente:

Fecha de cesión	Cedente	Cesionario
20 de febrero de 2020	Punto de Vista Estudio S.A.S. (antes Nema Consultores S.A.S.)	Cuval Assets S.A.S. -el 50% de la posición contractual-.
15 de febrero de 2023 (Con efectos retroactivos desde el 1 de marzo de 2022)	Termales y Turismo S.A.S.	Legend S.A.S., Costamarina S.A.S. y Todos los santos S.A.S.
30 de mayo de 2023 (Con efectos retroactivos desde el 1 de marzo de 2022)	Bluehouse S.A.S. (antes Grupo JPM S.A.S.)	Babiel S.A.S. (Antes Lann Consulting Group S.A.S.) -el 33.33% de su posición contractual-.
30 de mayo de 2023 (Con efectos retroactivos desde el 1 de marzo de 2022)	Coltana S.A.S. (antes Experiencia Global S.A.S.)	Babiel S.A.S. (Antes Lann Consulting Group S.A.S.) -el 33.33% de su posición contractual-.
12 de julio de 2023 (Con efectos retroactivos desde el 1 de abril de 2023)	Arholding S.A.S.	JA Holding S.A.S., Bryan Holding S.A.S. y Arisa 2 S.A.S.
12 de julio de 2023 (Con efectos retroactivos desde el 1 de abril de 2023)	Ecolombi S.A.S.	JA Holding S.A.S., Bryan Holding S.A.S. y Arisa 2 S.A.S.

4. Con la finalidad de actualizar los términos y condiciones del **Contrato Inicial**, específicamente: los **Usufructuarios**, el porcentaje en que los **Usufructuarios** reciben los derechos de usufructo, y mejorar algunos aspectos de redacción; las **Partes** suscriben la presente modificación integral al **Contrato Inicial**.
5. En resumen, las modificaciones son las siguientes:

Cambios de redacción o contenido	Cláusula 1º: Se modificó el porcentaje del derecho real de usufructo otorgado por el Nudo Propietario a los Usufructuarios.
----------------------------------	---

	• Cláusula 3º: Se actualizaron las sociedades Usufructuarias y el porcentaje de participación de cada una; y, se modificó el porcentaje reservado para el Nudo Propietario. • Cláusula 4º: Se actualizó el valor a pagar como contraprestación; y, se modificó el porcentaje del incremento anual. • Cláusula 11º: Se corrigió el nombre del establecimiento de comercio.
Adiciones	• Cláusula 21º: Se adicionó la cláusula sobre los efectos de la modificación integral. • Cláusula 22º: Se adicionó la cláusula de notificaciones.

Capítulo IV. -Clausulado del contrato-

Cláusula 1º.- Objeto: Por medio de este contrato, el **Nudo Propietario** se obliga a otorgar el 94,65% de los derechos reales de usufructo que tiene sobre el establecimiento de comercio que se identifica en la **cláusula 2º.-** de este contrato; y a su vez, los **Usufructuarios** se obligan a pagar una suma de dinero por los derechos de usufructo que les otorgan, contraprestación que se caracteriza en la **cláusula 4º.-** de este documento, así como a restituir el establecimiento de comercio a la terminación de este contrato.

Cláusula 2º.- Identificación del establecimiento de comercio: El establecimiento de comercio objeto del presente acuerdo se denomina “**Termales Santa Rosa**”, dicho establecimiento de comercio se encuentra matriculado ante la **Cámara de Comercio de Santa Rosa de Cabal** bajo el número 35281 del 5 de octubre de 2017. Igualmente, sobre dicho establecimiento de comercio se encuentra inscrito el **Registro Nacional de Turismo** No. 56.523.

Parágrafo: El establecimiento de comercio **Termales Santa Rosa** se encuentra ubicado en el inmueble de propiedad del **Nudo Propietario** conocido como **Termales de San Bernardo**, ubicado en el municipio de Santa Rosa de Cabal. Para efectos de la identificación precisa y linderos de dicho inmueble, el presente contrato se remite a la escritura pública No. 1.658 del 28 de junio de 1994 de la **Notaría Única de Santa Rosa de Cabal**, instrumento que hace parte de este contrato.

Cláusula 3º.- Porcentajes en que los Usufructuarios recibirán los derechos de usufructo: Por tratarse de un contrato de usufructo simultáneo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 831 del **Código Civil**, las partes de mutuo acuerdo han pactado que los **Usufructuarios** recibirán los derechos de usufructo en los siguientes porcentajes:

Usufructuarios	Porcentaje de participación en el usufruto
Inversiones Arbeláez Cifuentes S.A.S.	9,46%
Punto de Vista Estudio S.A.S.	4,73%
Cuval Assets S.A.S.	4,73%

Desarrollo S.A.S.	4,73%
Amelot S.A.S.	4,73%
Cacique S.A.S.	9,46%
Glajucalu S.A.S.	9,46%
Termales y Café S.A.S.	9,46%
Legend S.A.S.	3,12%
Todos los Santos S.A.S.	3,12%
Costamarina S.A.S.	3,22%
Bryan Holding S.A.S.	3,12%
Arisa 2 S.A.S.	3,22%
JA Holding S.A.S.	3,12%
Babiel S.A.S.	3,79%
Coltana S.A.S.	3,79%
Bluehouse S.A.S.	3,79%
Inversiones Aura Aranzazu S.A.S.	4,73%
Asociación Fondo de Solidaridad Óscar Arbeláez Mejía	2,84%
Total	94,65%

Parágrafo: El **Nudo Propietario** se reserva para sí mismo el **5,35%** de los derechos de usufructo sobre el establecimiento de comercio.

Cláusula 4ª.- Contraprestación: Los **Usufructuarios** pagarán al **Nudo Propietario** de forma solidaria, a partir de la constitución del usufructo y hasta que este contrato se termine por cualquier causa, a título de contraprestación, la suma mensual de **seis millones quinientos ocho mil cuatrocientos cincuenta y tres pesos moneda corriente (COP\$6.508.453)**.

Parágrafo 1: Los **Usufructuarios** pagarán la contraprestación los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual en las oficinas del **Nudo Propietario**.

Parágrafo 2: Cada doce (12) meses de ejecución del contrato de usufructo el valor de la contraprestación mensual se incrementará en un porcentaje igual al valor del IPC del año inmediatamente anterior. No será necesario que el **Nudo Propietario** requiera a los **Usufructuarios**, pues el sólo hecho del transcurso del período señalado será suficiente para que opere el incremento.

Parágrafo 3: Cada uno de los **Usufructuarios**, se obliga a pagar la parte de la contraprestación fijada en la **cláusula 4ª.-** de este contrato, de acuerdo con el porcentaje que le corresponde en el usufructo.

Cláusula 5ª.- Plazo: El **Nudo Propietario** otorgará a los **Usufructuarios** el derecho real de usufructo simultáneo del establecimiento de comercio por el termino de diez (10) años, contados a partir de la inscripción del usufructo en el registro mercantil.

Cláusula 6ª.- Obligaciones de los Usufructuarios: Adicional a las obligaciones establecidas en este contrato, los **Usufructuarios** se obligan a:

1. Conservar la forma y sustancia del establecimiento de comercio entregado en usufructo.
2. Restituir el establecimiento de comercio, a la terminación del contrato.
3. Hacerse cargo de las expensas ordinarias que demande la conservación del establecimiento de comercio entregado en usufructo.
4. Realizar el pago de los impuestos de carácter nacional o municipal que recaigan sobre el establecimiento de comercio entregado en usufructo.

Parágrafo: Cada uno de los **Usufructuarios** cumplirá las obligaciones señaladas en esta cláusula, de acuerdo con el porcentaje que le corresponde en el usufructo.

Cláusula 7ª.- Obligaciones del Nudo Propietario: Adicional a las obligaciones establecidas en este contrato, el **Nudo Propietario** se obliga a:

1. No hacer cosa alguna que obstruya y/o perjudique el ejercicio de los derechos reales de usufructo otorgados.
2. Realizar las obras o refracciones mayores necesarias para la conservación del establecimiento de comercio entregado en usufructo.
3. Realizar el pago de los impuestos de carácter nacional o municipal que recaigan sobre el establecimiento de comercio entregado en usufructo, en la proporción del derecho que ha conservado para sí mismo.

Cláusula 8ª.- Pago de los servicios públicos domiciliarios y telefónicos: Los **Usufructuarios** y el **Nudo Propietario** se obligan a realizar el pago oportuno de todos los servicios públicos domiciliarios y de telefonía básica que hagan parte del establecimiento de comercio otorgado en usufructo.

Parágrafo 1: Cada uno de los **Usufructuarios** cumplirá esta obligación de acuerdo con el porcentaje que le corresponde en el usufructo, y el **Nudo Propietario** lo hará en proporción del derecho que ha conservado para sí mismo.

Parágrafo 2: Si fuere necesario transferir la matrícula, redes e instalaciones de los servicios públicos domiciliarios y telefónicos una vez concluido este contrato al **Nudo Propietario**, los **Usufructuarios** se obligan a transferirlos sin solicitar contraprestación alguna a cambios y asumiendo los costos del traspaso.

Cláusula 9ª.- Pago de los gastos de la operación del establecimiento de comercio: Los **Usufructuarios** y el **Nudo Propietario** se obligan a realizar el pago de todos los gastos que implique la operación del establecimiento de comercio, incluyendo los impuestos, tasas y contribuciones, en proporción al porcentaje del derecho de usufructo que les corresponde.

Cláusula 10ª.- Mejoras: Los **Usufructuarios** no podrán realizar mejoras sin la aceptación previa y escrita del **Nudo Propietario**. Si los **Usufructuarios** realizan mejoras sin autorización, no podrán reclamar estipendio, remuneración o compensación alguna, cualquiera sea el grado de mejoramiento del establecimiento de comercio.

Parágrafo: Los **Usufructuarios** tampoco podrá reclamar estipendio, remuneración o compensación alguna por el aumento de la clientela, posicionamiento o cualquier otra circunstancia que haya valorizado el establecimiento mientras estuvo vigente este contrato.

Cláusula 11ª.- Registro Nacional de Turismo: El **Nudo Propietario** autoriza a los **Usufructuarios** para que hagan uso del **Registro Nacional de Turismo** del establecimiento de comercio denominado **Termales Santa Rosa**, durante la vigencia del contrato, el cual se identifica con el número 56.523.

Parágrafo 1: Los **Usufructuarios** deberán mantener actualizado el **Registro Nacional de Turismo** del establecimiento de comercio durante la vigencia del contrato, así como los demás permisos, normas técnicas, seguros y/o autorizaciones que exija la normatividad colombiana para el ejercicio de sus actividades. Toda renovación o cambio en el **Registro Nacional de Turismo**, las normas técnicas, los seguros y demás permisos y autorizaciones que realicen los **Usufructuarios** deberán informarlas de forma inmediata al **Nudo Propietario**.

Parágrafo 2: Toda utilización del **Registro Nacional de Turismo** del establecimiento de comercio denominado **Termales Santa Rosa**, por parte de los **Usufructuarios**, para actividades publicitarias y/o informativas dirigidas al público en general o alguna autoridad estatal deberá ser autorizada de forma previa y escrita por el **Nudo Propietario**.

Cláusula 12ª.- Cambio de tipología por parte de una autoridad judicial: Las partes aceptan haber convenido que este negocio jurídico obedece a un contrato de usufructo. En el evento que alguna autoridad judicial cambie la tipología de este negocio, a un contrato de agencia comercial o a cualquier otra tipología que obligue al **Nudo Propietario** al pago de derechos diferentes a la indemnización proveniente del incumplimiento contractual, tales como la cesantía comercial, la doceava o cualquier nombre que se le asigne, los **Usufructuarios**, con la firma de este contrato, aceptan renunciar a esos derechos de forma anticipada, de conformidad con el artículo 15 del **Código Civil**.

Cláusula 13ª.- Transmisión de la propiedad: En el evento que el **Nudo Propietario** transfiera la propiedad del establecimiento de comercio entregado en usufructo, dicha transmisión será con la carga del presente usufructo, aunque ello no se exprese en el respectivo contrato.

Cláusula 14ª.- Consolidación de la propiedad: En el evento en que por cualquier circunstancia se termine el derecho real de usufructo de uno de los **Usufructuarios**, los demás no tendrán derecho de acrecer, sino que, el **Nudo Propietario** se consolidará con la propiedad respecto al porcentaje del usufructo que terminó.

Cláusula 15ª.- Entrega: A partir de la suscripción de este contrato, y su respectiva inscripción en el registro mercantil, el **Nudo Propietario** se obliga a entregar a los **Usufructuarios** el establecimiento de comercio, libre de hipotecas, usufructos, embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. Así mismo, a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasa y/o contribuciones, de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas domiciliario y teléfono, señal de cable y en general de cualquier servicio contratado.

Cláusula 16ª.- Gastos notariales y de registro: Los gastos notariales, de cámara de comercio, de boleta fiscal y registro que se ocasionen con el otorgamiento y registro de este documento privado, serán asumidos por partes iguales.

Cláusula 17ª.- Caución: El **Nudo Propietario** exonera a los **Usufructuarios** de la caución fijada por el artículo 834 del **Código Civil**.

Cláusula 18ª.- Arriendo, cesión o entrega a título de tenencia: Los **Usufructuarios** podrán arrendar, ceder o entregar a título de tenencia el establecimiento de comercio dado en usufructo, a un tercero para que realice su explotación, siempre y cuando cuenten con autorización previa y escrita del **Nudo Propietario**.

Parágrafo: Todos los contratos que los **Usufructuarios** celebren en uso de la facultad otorgada en esta cláusula se resolverán a la terminación del presente contrato. Sin embargo, el **Nudo Propietario** concederá al arrendatario o cesionario el tiempo que necesite para la próxima percepción de frutos, y por ese tiempo quedará sustituido al **Usufructuario** en respectivo contrato.

Cláusula 19ª.- 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, al momento del incumplimiento, la suma de **cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 smmlv)**.

Cláusula 20ª.- 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 renovado;
2. Por el incumplimiento de alguna de las partes de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato;
3. Por la destrucción o el deterioro del establecimiento de comercio, derivadas del caso fortuito o fuerza mayor, de manera que no fuere razonablemente posible su explotación;
4. Por mutuo acuerdo de las partes, el cual deberá constar por escrito;
5. Por disolución y liquidación de alguna de las sociedades contratantes.

Parágrafo: Por ser un contrato plurilateral, las causales de terminación establecidas en esta cláusula se aplicarán únicamente respecto de los **Usufructuarios** que incurran en ellas, y, por tanto, el contrato seguirá vigente para los demás.

Cláusula 21ª.- Efectos de la modificación integral: Las **Partes** acuerdan que el presente documento no termina el Contrato de Usufructo sobre el establecimiento de comercio **Termales Santa Rosa**, celebrado el 14 de septiembre de 2018, si no que actualiza los términos y condiciones del Contrato Inicial, específicamente: los **Usufructuarios**, su porcentaje de participación en el usufructo, y mejora algunos aspectos de redacción.

Cláusula 22ª.- Notificaciones: Para todos los efectos legales, las **Partes** autorizan ser notificadas en las direcciones físicas y electrónicas consignadas en el correspondiente certificado de existencia y representación legal, vigente en la fecha de notificación.

Capítulo V. -Firmas-

Para constancia, la presente modificación integral se firma por las **Partes** el 28 de septiembre de 2023.

1. **Rodrigo Alberto Arbeláez López**
C.C. No. 79.245.644 expedida en Bogotá D.C.
Representante legal Operagro S.A.S.
NUDO PROPIETARIO

2. **Jorge Enrique Arbeláez Mejía**
CC No. 2.891.525 expedida en Bogotá D.C.
Representante legal Termales y Café S.A.S.
USUFRUCTUARIO

3. **Mónica Lisbeth Aguirre Gómez**
C.C. No.1.088.276.521 de Pereira
Representante legal Inversiones Arbeláez Cifuentes S.A.S.
USUFRUCTUARIO

- 4. Daniel Arbeláez Castaño**
C.C. No. 1.018.504.256 expedida en Bogotá D.C.
Representante legal Suplente Desarrollo S.A.S.
USUFRUCTUARIO

- 5. Juan Carlos Arbeláez López**
C.C. No. 80.425.153 expedida en Bogotá D.C.
Representante legal Amelot S.A.S.
USUFRUCTUARIO

- 6. Ana María Valdés Arbeláez**
C.C. No. 52.144.228 expedida en Bogotá D.C.
Representante legal Punto de Vista Estudio S.A.S.
USUFRUCTUARIO

- 7. María Paula Valdés de Cubides**
C.C. No. 52.046.105 expedida en Bogotá D.C.
Representante legal Cuval Assets S.A.S.
USUFRUCTUARIO

- 8. Luisa Fernanda Cambas Arbeláez**
C.C. No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.
Representante legal Cacique S.A.S.
USUFRUCTUARIO

- 9. Luisa Fernanda Cambas Arbeláez**
C.C. No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.
Representante legal Glajucalu S.A.S.
USUFRUCTUARIO

- 10. Álvaro Gerardo Arbeláez Mejía**
C.C. No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.
Representante legal Legend S.A.S.
USUFRUCTUARIO

11. Álvaro Gerardo Arbeláez Mejía

C.C. No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.
Representante legal Costamarina S.A.S.
USUFRUCTUARIO

12. Álvaro Gerardo Arbeláez Mejía

C.C. No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.
Representante legal Todos los santos S.A.S.
USUFRUCTUARIO

13. Miriam Arbeláez Mejía

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla
Representante legal Coltana S.A.S.
USUFRUCTUARIO

14. Miriam Arbeláez Mejía

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla
Representante legal Bluehouse S.A.S.
USUFRUCTUARIO

15. Miriam Arbeláez Mejía

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla
Representante legal Babel S.A.S.
USUFRUCTUARIO

16. Juliana Arbeláez Londoño

C.C. No. 1.093.221.533 expedida en Santa Rosa de Cabal
Representa legal JA Holding S.A.S.
USUFRUCTUARIO

17. Charlie Digloria

C.C. No. 660.640.639 expedido en Florida USA
Representante Legal Arisa 2 S.A.S.
USUFRUCTUARIO

18. Bryan Elías Arbeláez Londoño

C.C. No. 1.093.220.232 expedida en Santa Rosa de Cabal
Representante legal Bryan Holding S.A.S.
USUFRUCTUARIO

19. Jorge Hernán Cifuentes Aránzazu

C.C. No. 10.242.799 expedida en Manizales
Representante legal Inversiones Aura Aránzazu S.A.S.
USUFRUCTUARIO

20. Miriam del Socorro Arbeláez Mejía

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla
Represente legal Asociación Fondo de Solidaridad Óscar Arbeláez Mejía S.A.S.
USUFRUCTUARIO