Respuesta al oficio No. 140 del 8 de febrero de 2024

Notificaciones Termales <notificaciones@termales.com.co>

Jue 15/02/2024 15:49

Para:Juzgado 05 Civil Circuito - Risaralda - Pereira <j05ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC:notificaciones@gha.com.co <notificaciones@gha.com.co>;Notificacionesjudicialeslaequidad <notificacionesjudicialeslaequidad@laequidadseguros.coop>;David Díaz Cano <ddiaz@diazyocampo.legal>

Santa Rosa de Cabal, 15 de febrero de 2024

Doctora:
Marly Alderis Pérez Pérez
Juez Quinta Civil del Circuito de Pereira
j05ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co
Pereira, Risaralda.

Asunto: Respuesta al oficio No. 140 del 8 de febrero de 2024
Demandante: Recrefam Sociedad por Acciones Simplificada
Demandada: La Equidad Seguros Generales O.C.
Proceso: Verbal de mayor cuantía
Radicado: 66001-31-03-005-2022-00399-00

Marisela López Largo, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de gerente administrativa y judicial de la sociedad **Operadora Agropecuaria Operagro S.A.S.** identificada con el NIT. 800151332-1; por medio del presente, allego respuesta al oficio No. 140 del 8 de febrero de 2024, en formato PDF en 3 folios y documentos solicitados, en formato PDF, en 56 folios.

Los documentos aportados también podrán ser visualizados y descargados en el siguiente link:
Anexos operagro

El presente correo se remitirá de manera simultánea a los demás sujetos procesales, de conformidad con el artículo 3 de la ley 2213 de 2022, a las siguientes direcciones electrónicas:

- notificaciones@gha.com.co
- notificacionesjudicialeslaequidad@laequidadseguros.coop

La sociedad **Operadora Agropecuaria Operagro S.A.S.** recibirá notificaciones en los siguientes canales de comunicación: Dirección: Cl. 14 15-52, Santa Rosa de Cabal Correo electrónico: notificaciones@termales.com.co

Atentamente,

Marisela López Largo
Gerente administrativa y judicial **Operadora Agropecuaria Operagro S.A.S.**
C.C. No. 25.173.855

Anexos Oficio Operagro.pdf

Respuesta oficio No. 140 remite pruebas Recrefam vs La Equidad (Pandemia) 15 de febrero de 2024 .pdf

--

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.

Santa Rosa de Cabal, 15 de febrero de 2024

Doctora:
Marly Alderis Pérez Pérez
Juez Quinta Civil del Circuito de Pereira
j05ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co
Pereira, Risaralda

Asunto:	Respuesta al oficio No. 140 del 8 de febrero de 2024
Demandante:	Recrefam Sociedad por Acciones Simplificada
Demandada:	La Equidad Seguros Generales O.C.
Proceso:	Verbal de mayor cuantía
Radicado:	66001-31-03-005-2022-00399-00

Marisela López Largo, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de gerente administrativa y judicial de la sociedad **Operadora Agropecuaria -Operagro S.A.S.** identificada con el NIT. 800.151.332-1; por medio del presente, me permito remitir al despacho los documentos y pruebas solicitados mediante el oficio No. 140 del 8 de febrero de 2024, proferido en el marco del proceso verbal de responsabilidad civil contractual promovido por **Recrefam S.A.S.** contra **La Equidad Seguros Generales O.C.** tramitado por el despacho bajo el radicado No. 66001310300520220039900.

De acuerdo con la orden judicial, se remitirán los siguientes documentos: i) contratos de arrendamiento y de usufruto que registran en el certificado de matrícula mercantil de los establecimientos de comercio "Termales de Santa Rosa" y "Balneario Santa Helena", y, ii) declaraciones de renta para los años 2017, 2018, 2019 y 2020.

Ahora bien, frente a las facturas por concepto de pasadías, antes de remitir estos documentos, es necesario informar al despacho que, estos podrían contener datos sensibles, tales como: nombre, cédula, dirección, teléfono, y en general, otros datos personales de usuarios, terceros diferentes de **Operagro S.A.S,** los cuales de conformidad la Ley 1581 de 2012, gozan de reserva legal y se encuentran protegidos por el principio de acceso, por lo que, su circulación se encuentra restringida.

En este sentido, al ser **Operagro S.A.S** quien interviene y recolecta estos datos se encuentra en la obligación de garantizar la reserva de la información, inclusive después de finalizada la relación con las labores que comprendía el tratamiento de los datos que allí reposan, tal y como lo dispone la **Ley 1581 de 2012**:

> *"Artículo 4°. Principios para el Tratamiento de datos personales. (…)*

h) Principio de confidencialidad: Todas las personas que intervengan en el Tratamiento de datos personales que no tengan la naturaleza de públicos están obligadas a garantizar la reserva de la información, inclusive después de finalizada su relación con alguna de las labores que comprende el Tratamiento, pudiendo sólo realizar suministro o comunicación de datos personales cuando ello corresponda al desarrollo de las actividades autorizadas en la presente ley y en los términos de esta."

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que estos archivos podrían ser más de 10.000 facturas de diferentes usuarios y clientes, cuya información fue brindada antes de adquirir nuestros servicios, encontrándose entonces encuadrados dentro de las características que dispone la Corte Constitucional en Sentencia C 748 de 2011:

"las características de los datos personales son las siguientes: i) estar referido a aspectos exclusivos y propios de una persona natural, ii) permitir identificar a la persona, en mayor o menor medida, gracias a la visión de conjunto que se logre con el mismo y con otros datos; iii) su propiedad reside exclusivamente en el titular del mismo, situación que no se altera por su obtención por parte de un tercero de manera lícita o ilícita, y iv) su tratamiento está sometido a reglas especiales (principios) en lo relativo a su captación, administración y divulgación."

De conformidad con los argumentos antes expuestos, ponemos a consideración del despacho la necesidad de remitir copia de todas estas facturas a pesar de la información sensible y privada que estas pueden contener, máxime si se tiene en cuenta que los datos personales de nuestros usuarios, no son relevantes para este proceso, y si el despacho así lo permite y decide, **Operagro S.A.S** podría proporcionar una base de datos en la cual se registre de manera detallada las ventas efectuadas dentro de los lapsos solicitados sin necesidad de aportar una a una las facturas.

Documentos que se aportan

1. **Anexo 1:** Declaración de renta para el año 2017
2. **Anexo 2:** Declaración de renta para el año 2018
3. **Anexo 3:** Declaración de renta para el año 2019
4. **Anexo 4:** Declaración de renta para el año 2020
5. **Anexo 5:** Contratos de arrendamiento y usufructo que registran en el certificado de matrícula mercantil de los establecimientos de comercio "Termales de Santa Rosa" y "Balneario Santa Helena"[1]

[1] Teniendo en cuenta que los archivos enviados fueron firmados electrónicamente, para conocer, visualizar y descargar los soportes y trazabilidad de firma estos deberán abrirse con el visualizador de Adobe.

Notificaciones

La sociedad **Operadora Agropecuaria Operagro S.A.S.** recibirá notificaciones en los siguientes canales de comunicación: Dirección: Cl. 14 15-52, Santa Rosa de Cabal Correo electrónico: notificaciones@termales.com.co

Atentamente,

Marisela López Largo
Gerente administrativa y judicial **Operagro S.A.S.**
C.C. No. 25.173.855

Firmado digitalmente por FAM S.A.S
Fecha: 2023.10.23 07:49:10 -05'00'

Modificación integral al contrato de usufructo
Establecimiento de comercio Balneario Santa Helena

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 **Balneario Santa Helena**, 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 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 Elias 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.**, **Amelot S.A.S.**, **Desarrollo**

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 "**Balneario Santa Helena**" (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 **94,28%** 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 "**Balneario Santa Helena**", dicho establecimiento de comercio se encuentra matriculado ante la **Cámara de Comercio de Santa Rosa de Cabal** bajo el número 20640 del 11 de marzo de 1998, de la **Cámara de Comercio de Santa Rosa de Cabal**. Igualmente, sobre dicho establecimiento de comercio se encuentra inscrito el **Registro Nacional de Turismo** No. 42.938.

Parágrafo: El establecimiento de comercio **Balneario Santa Helena** se encuentra ubicado en el inmueble de propiedad del **Nudo Propietario** conocido como **Termales de San Bernardo**, ubicada 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.	9,43%
Punto de Vista Estudio S.A.S.	4,71%
Cuval Assets S.A.S.	4,71%

Desarrollo S.A.S.	4,71%
Amelot S.A.S.	4,71%
Cacique S.A.S.	9,43%
Glajucalu S.A.S.	9,43%
Termales y Café S.A.S.	9,43%
Legend S.A.S.	3,11%
Todos los santos S.A.S.	3,11%
Costamarina S.A.S.	3,21%
Bryan Holding S.A.S.	3,11%
Arisa 2 S.A.S.	3,21%
JA Holding S.A.S.	3,11%
Babiel S.A.S.	3,77%
Coltana S.A.S.	3,77%
Bluehouse S.A.S.	3,77%
Inversiones Aura Aranzazu S.A.S.	4,71%
Asociación Fondo de Solidaridad Óscar Arbeláez Mejía	2,83%
Total	**94,28%**

Parágrafo: El **Nudo Propietario** se reserva para sí mismo el **5,72%** de los derechos de usufructo sobre el establecimiento de comercio.

Cláusula 4º.- 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 **veintiocho millones cuatrocientos catorce mil seiscientos veintiocho pesos moneda corriente (COP $28.414.628)**.

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 4º.-** de este contrato, de acuerdo con el porcentaje que le corresponde en el usufructo.

Cláusula 5º.- 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 6º.- 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 7º.- 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 8º.- 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 9º.- 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 10º.- 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 11º.- 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 **Balneario Santa Helena**, durante la vigencia del contrato, el cual se identifica con el número 42.938.

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 **Balneario Santa Helena**, 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 12º.- 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 13º.- 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 14º.- 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 15º.- 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 16º.- 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 17º.- Caución: El **Nudo Propietario** exonera a los **Usufructuarios** de la caución fijada por el artículo 834 del **Código Civil**.

Cláusula 18º.- 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 19º.- 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 20º.- 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 21º.- 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 22º.- 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 Babiel 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

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 4º.- 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 4º.-** de este contrato, de acuerdo con el porcentaje que le corresponde en el usufructo.

Cláusula 5º.- 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 6º.- 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 7º.- 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 8º.- 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 9º.- 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 10º.- 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 11º.- 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 12º.- 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 13º.- 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 14º.- 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 15º.- 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 16º.- 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 17º.- Caución: El **Nudo Propietario** exonera a los **Usufructuarios** de la caución fijada por el artículo 834 del **Código Civil**.

Cláusula 18º.- 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 19º.- 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 20º.- 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 21º.- 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 22º.- 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 Babiel 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

Modificación integral al contrato de participación para la operación y administración del establecimiento ecoturístico Balneario Santa Helena

Capítulo I. -Acuerdo de Voluntades-

Los suscritos declaramos –previamente al establecimiento de las cláusulas y a la firma de este documento- haber convenido modificar de forma integral el **contrato de participación para la operación y administración del establecimiento ecoturístico Balneario Santa Helena** celebrado el 1 noviembre de 2017.

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

Capítulo II. -Partes-

1. **Recrefam S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 816.008.815-2, 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 "**Partícipe Operador**".

2. **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 "**Partícipe Revelado Aportante**".

3. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

4. **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 **Monica Lisbeth Aguirre Gómez**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No.1.088.276.521 de Pereira; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

6. **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 "**Partícipe Revelado Aportante**".

7. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

8. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

9. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

10. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

11. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

12. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

13. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

14. **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 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

15. **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 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

16. **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 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

17. **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 expedida en Santa Rosa de Cabal; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

18. **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 pasaporte No. 660.640.639 expedido en Florida USA; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

19. **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 Elias Arbeláez Londoño**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 1.093.220.232 expedida en Santa Rosa de Cabal; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

20. **Inversiones Aura Aránzazu 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 Aránzazu**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 10.242.799 expedida en Manizales; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

21. **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 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

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

Capítulo III. -Consideraciones Preliminares-

1. El 17 de noviembre de 2017, las sociedades **Recrefam S.A.S.**, **Operagro S.A.S.** (antes **Operagro Ltda.**), **Arbeláez Botero S.A.S**., **Inversiones Arbeláez Cifuentes S.A.S.**, **Amelot S.A.S**., **Desarrollo S.A.S.**, **Punto de Vista Estudio S.A.S**. (antes **Nema Consultores S.A.S.**), **Comercializadores Arbeláez Cambas S.A.S.**, **Florentina Arbeláez S.A.S**., **Termales y Turismo S.A.S.**, **Arbeláez y Mejía & Cía S.A.S.**, **Babiel S.A.S.** (Antes **Lann Consulting Group S.A.S.**), **Arbeláez Londoño S.A.S.**, **Asociación Fondo de Solidaridad Óscar Arbeláez Mejía**, y el señor **Jorge Hernán Cifuentes Aranzazu**; celebraron un contrato de participación para la operación y administración del establecimiento ecoturístico "**Balneario Santa Helena**".

2. En dicho contrato, se estableció a **Recrefam S.A.S.** como la "**Partícipe Operadora**", y, a los demás firmantes como "**Partícipes Revelados Aportantes**".

3. Durante la vigencia del Contrato, algunos **Participes Revelados Aportantes** han cedido su posición contractual. El resumen de dichas cesiones es el siguiente:

Fecha de cesión	Cedente	Cesionario
5 de enero de 2018	Comercializadores Arbeláez Cambas Arca S.A.S.	Cacique S.A.S.
5 de enero de 2018	Florentina Arbeláez S.A.S.	Glajucalu S.A.S.
5 de enero de 2018	Arbeláez y Mejía & Cía. S.A.S.	Coltana S.A.S. (antes Experiencia Global S.A.S.) y

		Bluehouse S.A.S. (antes Grupo JPM S.A.S.)
5 de enero de 2018	Babiel S.A.S. (Antes Lann Consulting Group S.A.S.)	Bluehouse S.A.S. (antes Grupo JPM S.A.S.)
17 de enero de 2018	Arbeláez Botero S.A.S.	Termales y Café S.A.S.
24 de enero de 2018	Jorge Hernán Cifuentes Aranzazu	Inversiones Aura Aranzazu S.A.S.
13 de agosto de 2018	Arbeláez Londoño S.A.S.	Arholding S.A.S. y Ecolombi S.A.S.
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. Debido a la pandemia causada por el Covid-19, las **Partes** suspendieron el Contrato el 31 de julio de 2020 y lo reanudaron el 1 de septiembre de 2021.

5. Las **Partes** han acordado que para la ejecución del Contrato es suficiente que los **Participes Revelados Aportantes** aporten el **Establecimiento Ecoturístico** "**Balneario Santa Helena**", por lo que, decidieron eliminar el aporte del inmueble denominado "**Termales de San Bernardo**", identificado con la matrícula inmobiliaria No. 296-926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Cabal.

6. Con la finalidad de actualizar los términos y condiciones del Contrato Inicial, específicamente: los **Partícipes Revelados Aportantes**, su porcentaje de participación en los ingresos de la operación y eliminar todos los apartes referentes al aporte del

inmueble, y mejorar algunos aspectos de redacción; las **Partes** suscriben la presente modificación integral al Contrato.

7. En resumen, las modificaciones son los siguientes:

Cambios por la eliminación del aporte del inmueble	• Se eliminó la referencia al inmueble realizada en el literal c) del Capítulo IV. -Definiciones-. • Se eliminó la referencia al inmueble realizada en el inciso primero del literal g) del Capítulo IV. -Definiciones-. Adicional, se actualizaron los **Partícipes Revelados Aportantes**. • Se eliminó la referencia al inmueble realizada en la Cláusula 2º y de su parágrafo. • Se eliminó la mención específica del inmueble "**Termales de San Bernardo**" realizada en el primer y segundo punto de la cláusula 7°. • Se eliminaron las referencias al inmueble establecidas en la cláusula 10°. • Se eliminó la referencia al contrato de promesa de usufructo realizada en el numeral 4 de la cláusula 28°; y, se dejó, únicamente, la referencia al contrato de usufructo sobre el "**Balneario Santa Helena**".
Cambios en la redacción o contenido	• En la cláusula 2º se incluyó: (i) la matrícula mercantil del Establecimiento Ecoturístico "**Balneario Santa Helena**", con el objeto de dar coherencia a la redacción; y, (ii) el **RNT** que aporta la sociedad **Operagro S.A.S.** • Se especificó la certificación otorgada por la CARDER, mencionada en la cláusula 3°; ello, con el objeto de brindar una mayor claridad. • Se actualizaron las sociedades y el porcentaje de la participación de estas en el parágrafo 1 de la cláusula 4°. Lo anterior, teniendo en cuenta las cesiones que se han realizado hasta la fecha. • Se corrigió el término extemporáneo utilizado en el literal a) del inciso 3 de la cláusula 5°. • En la cláusula 8° se clarificó la duración del contrato, estableciendo que el término de 2 años se cuenta a partir del 1 de noviembre de 2017; ello, para mantener la coherencia del contrato. Sumado a ello, se eliminó la constancia en el acta, puesto que está ya no es necesaria al existir una fecha exacta de inicio.

	• Se modificó el contenido de la cláusula 30°, para que esta quedara coherente con los efectos derivados de la presente modificación. • Se modificó la redacción en la cláusula 35°, teniendo en cuenta que, las direcciones de notificación de cada una de las sociedades se encuentran en sus certificados de existencia y representación legal.
Apartados eliminados	• Se eliminó el parágrafo 2° de la cláusula 4°, teniendo en cuenta que el término establecido ya feneció (hasta el mes de septiembre del año 2021). En consecuencia, también se varió la numeración de los parágrafos siguientes de dicha cláusula.

Capítulo IV. -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 hace parte del inmueble donde opera el Establecimiento Ecoturístico.

c. Establecimiento Ecoturístico: Se refiere al establecimiento de comercio **"Balneario Santa Helena"**, 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 **Recrefam S.A.S.,** 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 **Recrefam S.A.S.,** 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. **Partícipes Revelados Aportantes:** Se refiere a las siguientes personas: **Operagro S.A.S., Termales y Café S.A.S.**, **Inversiones Arbeláez Cifuentes S.A.S., Amelot S.A.S.**, **Desarrollo S.A.S., Punto de Vista Estudio S.A.S**, **Cuval Assets S.A.S.**, **Cacique S.A.S., Glajucalu S.A.S., Legend S.A.S., Costamarina S.A.S., Todos los santos S.A.S., Coltana S.A.S., Bluehouse S.A.S., Babiel S.A.S., JA Holding S.A.S., Arisa 2 S.A.S., Bryan Holding S.A.S., Inversiones Aura Aranzazu S.A.S.** y la **Asociación Fondo de Solidaridad Óscar Arbeláez Mejía;** quienes aportarán el establecimiento de comercio **"Balneario Santa Helena"**, 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 indique ante terceros su calidad de partícipe de este contrato.

h. **Ingresos de los Partícipes Revelados Aportantes:** es la porción de los ingresos del **Establecimiento Ecoturístico** que corresponde a los **Partícipes 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 V. -Clausulado del contrato-

Sección I.- Disposiciones Generales-

Cláusula 1º.- Objeto: Por medio de este contrato el **Partícipe Operador** y los **Partícipes Revelados Aportantes** toman interés en la operación y administración conjunta del **Establecimiento Ecoturístico Balneario Santa Helena,** 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 **Partícipes Revelados Aportantes** los ingresos de las actividades ecoturísticas a desarrollar conjuntamente en la proporción convenida en este documento.

Cláusula 2º.- Aportes de los Partícipes Revelados: Los **Partícipes Revelados Aportantes** se obligan a realizar los siguientes aportes:

- Entregarán a título de tenencia el establecimiento de comercio **"Balneario Santa Helena"**, de acuerdo con los derechos que cada uno de los **Partícipes Revelados** tiene sobre dicho establecimiento, el cual se identifica con la matrícula mercantil No. 20640 del 11 de marzo de 1998 de la Cámara de Comercio de Santa Rosa de Cabal.

- La sociedad **Operagro S.A.S.** aportará el **Registro Nacional de Turismo (RNT)** No. 42938, con la categoría establecimientos de gastronomía y subcategoría restaurante autoservicio, para el desarrollo de actividades de bar y restaurante en el establecimiento de comercio "**Balneario Santa Helena".**

- 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 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 **Establecimiento Ecoturístico** y los bienes muebles que hacen parte de este.

- 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.**

- Aportará las certificaciones establecidas en el numeral 1 del artículo 1.2.1.22.18 del DUR 1625 de 2016 por parte de la **Corporación Autónoma Regional de Risaralda (CARDER).**

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:

Partícipes	**Porcentaje de participación en los ingresos**
Operador	55,57%
Aportantes Revelados	44,43%
Total	**100%**

Parágrafo 1: Los porcentajes de participación de los **Partícipes Revelados Aportantes** en los ingresos totales mensuales de la operación del **Establecimiento Ecoturístico** serán los siguientes:

Participes revelados	**Participación**
Termales y Café S.A.S.	4,19%
Inversiones Arbeláez Cifuentes S.A.S.	4,19%
Amelot S.A.S.	2,09%
Desarrollo S.A.S.	2,09%
Punto de Vista Estudio S.A.S.	2,09%
Cuval Assets S.A.S.	2,09%
Cacique S.A.S.	4,19%
Glajucalu S.A.S.	4,19%
Legend S.A.S.	1,38%
Costamarina S.A.S.	1,42%
Todos los santos S.A.S.	1,38%
Coltana S.A.S.	1,68%
Bluehouse S.A.S.	1,68%
Babiel S.A.S.	1,68%
JA Holding S.A.S.	1,38%
Arisa 2 S.A.S.	1,42%
Bryan Holding S.A.S.	1,38%
Inversiones Aura Aranzazu S.A.S.	2,09%
Asociación Fondo de Solidaridad Oscar Arbeláez Mejía	1,26%
Operadora Agropecuaria Operagro S.A.S.	2,54%

Total	**44,43%**

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 **Partícipes 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 **Partícipes Revelados** declarar y pagar dichos impuestos a la **DIAN**, en los plazos, lugares y bajo las condiciones que ésta determine.

Cláusula 5º.- Procedimiento de aceptación de los ingresos de la operación ecoturística: El **Partícipe Operador** presentará a los **Partícipes Revelados** un estado de resultados cuatrimestral, en el cual establecerá el valor que le corresponda a cada uno de los **Partícipes 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 **Partícipes Revelados** a título de participación se tendrán las siguientes reglas:

a. Los **Partícipes 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 **Partícipes Revelados** no formulan ninguna objeción o la formulan de forma extemporánea, el estado de resultados y sus soportes, se considerarán irrevocablemente aceptados por éstos.

b. Si los **Partícipes Revelados** formulan objeciones dentro del término establecido, el **Partícipe Operador** tendrá diez (10) días hábiles para contestarlas.

c. Si los **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 los bienes muebles y activos que conforman el **Establecimiento Ecoturístico** deberán ser devueltos en su totalidad a los **Partícipes Revelados**.

- En el evento que durante la ejecución del contrato se hayan realizado mejoras en el **Establecimiento Ecoturístico**, estás serán entregadas igualmente a los **Partícipes Revelados**, siempre y cuando el participe **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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 Balneario Santa Helena**, a la terminación de este contrato, deberán ser cedidos a los **Partícipes Revelados**, sin contraprestación alguna.

Cláusula 8º.- Duración: El presente contrato se entiende celebrado por un plazo de dos (2) años, contados a partir del 1 de noviembre de 2017. 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 períodos 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 período inicial o de cualquiera de sus prórrogas. Esta notificación deberá ser por escrito enviado por correo certificado.

Cláusula 9º.- 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 10º.- Obligaciones de los Partícipes Revelados: Los **Partícipes 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 Ecoturístico**.

2. Garantizar que el **Establecimiento Ecoturístico** entregado~~s~~ 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 **Partícipes 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 **Partícipes Revelados**. Así mismo, en caso de que el **Partícipe Operador** dé un uso diferente al establecimiento de comercio, ello facultará a los **Partícipes 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 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** 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 11º.- 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 **Partícipes 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 12º.- 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 13º.-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 **Partícipes 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 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes Revelados** y su especial conocimiento del sector, ellos realizarán actividades de promoción y administración en los términos del anexo No. 2.

Cláusula 15º.- Procedimiento de rendición de cuentas. El **Partícipe Operador** estará obligado a rendir cuentas a los **Partícipes 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 **Partícipes Revelados**.

b. Los **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes Revelados** formulan objeciones dentro del término establecido, el **Partícipe Operador**, tendrá cinco (5) días hábiles para contestarlas.

d. Si los **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 16º.- Derecho de inspección: El derecho de inspección podrá ser ejercido por los **Partícipes Revelados** durante toda la vigencia del contrato. En particular, los **Partícipes 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 **Partícipes Revelados** podrán solicitar toda la información que consideren.

Parágrafo: El **Partícipe Operador** deberá suministrarle a los **Partícipes Revelados**, en el término de 15 días hábiles, la totalidad de la información solicitada para el ejercicio de su derecho de inspección.

Cláusula 17º.- 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 **Partícipes 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 18º.- 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 19º.- 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 20º.- 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 la 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 **Partícipes Revelados** de la responsabilidad legal de llevar su propia contabilidad, directamente cuando sea necesario de acuerdo con las exigencias legales.

Cláusula 21º.- Contabilidad. Las **Partes** entienden que el presente negocio jurídico denominado **contrato de participación para la operación y administración del establecimiento ecoturístico Balneario Santa Helena** debe entenderse para efectos contables como de **operación conjunta** donde los **Partícipes** 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 22º.- 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 23º.- 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 24º.- Autorización para tratar datos personales. Los **Partícipes 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 **Partícipes Revelados**. La información obtenida para el Tratamiento de sus Datos Personales la han suministrado de forma voluntaria y es verídica.

Cláusula 25º.- 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 **Partícipes Revelados** y el **Partícipe Operador**, o del personal que se emplee para la operación.

Cláusula 26º.- Indemnidad: El **Partícipe Operador** mantendrá indemne a los **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 27º.- 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 **Partícipes 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 parágrafos, los activos digitales de propiedad de los **Partícipes 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 28º.- 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 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 usufructo, celebrado entre los **Partícipes Revelados** sobre el **Establecimiento Ecoturístico.**

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 29º.- 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 1: Pactan las **Partes**, que el balance final de la operación será presentado por el **Partícipe Operador** a los **Partícipes 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 30º.- Efectos de la modificación integral: Las **Partes** acuerdan que el presente documento no termina el Contrato de Participación para la Operación y Administración del Establecimiento Ecoturístico Balneario Santa Helena celebrado el 1 de noviembre de 2017, si no que actualiza los términos y condiciones del Contrato Inicial, específicamente: los Partícipes Revelados Aportantes, su porcentaje de participación en los ingresos de la operación y eliminar todos los apartes referentes al aporte del inmueble.

Cláusula 31º.- 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 32º.- 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 33º.- 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 34º.- 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 35º.- 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.

Sección V.- Firmas-

Para constancia el presente contrato se firma por las Partes a los veintiún 27 días del mes de julio de 2023.

1. **Rodrigo Alberto Arbeláez López**
   C.C. No. 79.245.644 expedida en Bogotá D.C.
   Representante legal Recrefam S.A.S.
   Partícipe Operador.

2. **Rodrigo Alberto Arbeláez López**
   C.C. No. 79.245.644 expedida en Bogotá D.C.
   Representante legal Operadora Agropecuaria S.A.S
   Partícipe Revelado Aportante.

3. **Jorge Enrique Arbeláez Mejía**
   CC No. 2.891.525 expedida en Bogotá D.C.
   Representante legal Termales y Café S.A.S.
   Partícipe Revelado Aportante.

4. **Monica Lisbeth Aguirre Gómez**
   C.C. No.1.088.276.521 de Pereira
   Representante legal **Inversiones Arbeláez Cifuentes S.A.S.**
   Partícipe Revelado Aportante.

5. **Juan Carlos Arbeláez López**
   C.C. No. 80.425.153 expedida en Bogotá D.C
   Representante legal Amelot S.A.S.
   Partícipe Revelado Aportante.

6. **Daniel Arbeláez Castaño**
   C.C. No. 1.018.504.256 expedida en Bogotá D.C.
   Representante legal **Desarrollo S.A.S.**
   Partícipe Revelado Aportante.

7. **Ana María Valdés Arbeláez**
   C.C No. 52.144.228 expedida en Bogotá D.C.
   Representante legal **Punto de Vista Estudio S.A.S.**
   Partícipe Revelado Aportante.

8. **María Paula Valdés de Cubides**
   C.C. No. 52.046.105 expedida en Bogotá D.C
   Representante legal Cuval Assets S.A.S.
   Partícipe Revelado Aportante.

9. **Luisa Fernanda Cambas Arbeláez**
   C.C. No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.
   Representante legal **Cacique S.A.S.**
   Partícipe Revelado Aportante.

10. **Luisa Fernanda Cambas Arbeláez**
    C.C. No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.
    Representante legal **Glajucalu S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

11. **Álvaro Gerardo Arbeláez Mejía**
    C.C. No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.
    Representante legal **Legend S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

12. **Álvaro Gerardo Arbeláez Mejía**
    C.C. No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.
    Representante legal **Costamarina S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

13. **Álvaro Gerardo Arbeláez Mejía**
    C.C. No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.
    Representante legal **Todos los santos S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

14. **Miriam Arbeláez Mejía**
    C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla
    Representante legal **Coltana S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

15. **Miriam Arbeláez Mejía**
    C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla
    Representante legal **Bluehouse S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

16. **Miriam Arbeláez Mejía**
    C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla
    Representante legal **Babiel S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

17. **Juliana Arbeláez Londoño**
    C.C. No. 1.093.221.533 expedida en Santa Rosa de Cabal
    Representa legal JA Holding S.A.S.
    Partícipe Revelado Aportante.

18. **Charlie Digloria**
    C.C. No. 660.640.639 expedido en Florida USA
    Representante Legal Arisa 2 S.A.S.
    Partícipe Revelado Aportante.

19. **Bryan Elias Arbeláez Londoño**
    C.C. No. 1.093.220.232 expedida en Santa Rosa de Cabal
    Representante legal **Bryan Holding S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

20. **Jorge Hernán Cifuentes Aránzazu**
    C.C. No. 10.242.799 expedida en Manizales
    Representante legal **Inversiones Aura Aránzazu S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

21. **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.
    Partícipe Revelado Aportante.

Anexo 1

Declaración de renta para el año 2017

DIAN
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

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: 2017

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 1113601668551

(415)7707212489984(8020) 000111360166855 1

Datos del declarante

5. No. Identificación Tributaria (NIT)	6.DV.	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres
8001513332	1				

11. Razón social: OPERADORA AGROPECUARIA LTDA OPERAGRO

12. Cód. Direcc. Seccional: 16

24. Actividad económica: 9329

Si es una corrección indique: 25. Cód. 26. No Formulario anterior

27. Fracción año gravable 2018 (Marque "X") 28. Renuncio a pertenecer al Régimen tributario especial (Marque "X") 29. Vinculado al pago de obras por impuestos (Marque "X")

Datos informativos 30. Total costos y gastos de nómina: 39,801,000 | 31. Aportes al sistema de seguridad social: 4,884,000 | 32. Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación: 1,179,000

Patrimonio	Efectivo y equivalentes al efectivo	33	4,813,000
	Inversiones e instrumentos financieros derivados	34	0
	Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	35	420,702,000
	Inventarios	36	154,735,000
	Activos intangibles	37	0
	Activos biológicos	38	0
	Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	39	1,341,406,000
	Otros activos	40	8,289,000
	Total patrimonio bruto	**41**	1,929,945,000
	Pasivos	42	1,297,754,000
	Total patrimonio líquido	**43**	632,191,000
Ingresos	Ingresos brutos de actividades ordinarias	44	665,702,000
	Ingresos financieros	45	0
	Dividendos y/o participaciones recibidos o capitalizados por sociedades extranjeras (año 2016 y anteriores) o nacionales cualquier año	46	0
	Dividendos y/o participaciones recibidos por declarantes diferentes a sociedades nacionales, años 2017 y siguientes	47	0
	Dividendos y/o participaciones recibidos por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	48	0
	Otros ingresos	49	282,000
	Total ingresos brutos	**50**	665,984,000
	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**	665,984,000
Costos y deducciones	Costos	55	90,283,000
	Gastos de administración	56	224,161,000
	Gastos de distribución y ventas	57	9,179,000
	Gastos financieros	58	14,051,000
	Otros gastos y deducciones	59	0
	Total costos y gastos deducibles	**60**	337,674,000
ESAL (R.T.E.)	Inversiones efectuadas en el año	61	0
	Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	62	0
Renta	Renta Pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	63	0
	Renta líquida ordinaria del ejercicio sin casilla 47 y 48	**64**	328,310,000
	Pérdida líquida del ejercicio sin casilla 47 y 48	**65**	0
	Compensaciones	66	0
	Renta líquida sin casilla 47 y 48	**67**	328,310,000
	Renta presuntiva	68	12,728,000
	Renta exenta	69	0

(Continuación) Renta	Rentas gravables	70	0
Rentas líquidas gravables	Distintas a dividendos gravados al 5%, 35% y 33%	71	328,310,000
	Dividendos gravados a la tarifa del 5%	72	0
	Dividendos gravados a la tarifa del 35%	73	0
	Dividendos gravados a la tarifa del 33%	74	0
Ganancias ocasionales	Ingresos por ganancias ocasionales	75	0
	Costos por ganancias ocasionales	76	0
	Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	77	0
	Ganancias ocasionales gravables	**78**	0
Liquidación privada	**Impuesto sobre la renta líquida gravable**	**79**	99,035,000
	Descuentos tributarios	80	0
	Impuesto neto de renta	**81**	99,035,000
	Sobretasa	82	0
	Impuesto de ganancias ocasionales	83	0
	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	84	0
	Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 5%	85	0
	Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 35%	86	0
	Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 33%	87	0
	Total impuesto a cargo	**88**	99,035,000
	Valor inversion 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
	Anticipo renta liquidado año gravable anterior	91	7,965,000
	Anticipo sobretasa liquidado año gravable anterior	92	0
	Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	93	0
	Saldo a favor renta CREE año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	94	0
Retenciones	Autorretenciones	95	4,999,000
	Otras retenciones	96	17,883,000
	Total retenciones año gravable a declarar	**97**	22,882,000
	Anticipo renta para el año gravable siguiente	98	39,475,000
	Anticipo sobretasa para el año gravable siguiente	99	0
	Saldo a pagar por impuesto	**100**	107,663,000
	Sanciones	101	0
	Total saldo a pagar	**102**	107,663,000
	Total saldo a favor	**103**	0
	Valor impuesto exigible por obras por impuestos modalidad de pago 1	104	0
	Valor total proyecto obras por impuestos modalidad de pago 2	105	0

106. No. Identificación signatario | 107. DV

981. Cód. Representación

Firma del declarante o de quien lo representa

997. Espacio e d recaudadora

Firmado
2018-04-16 / 11:09:31 AM
Fecha Acuse de Recibo

980. Pago total $ 0

982. Código Contador o Revisor Fiscal

Firma Contador o Revisor Fiscal 994. Con salvedades

983. No. Tarjeta profesional

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

91000483681374

2018006842381 97

RECIBIDO

Anexo 2

Declaración de renta para el año 2018

DIAN
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

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

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 1114602644194

(415)7707212489984(8020) 000111460264419 4

Datos del declarante

5. No. Identificación Tributaria (NIT)	6.DV.	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres
8001513321	1				

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")

Datos informativos 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
	Inversiones e instrumentos financieros derivados	34	0
	Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	35	136,061,000
	Inventarios	36	162,943,000
	Activos intangibles	37	0
	Activos biológicos	38	0
	Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	39	1,388,212,000
	Otros activos	40	10,350,000
	Total patrimonio bruto	**41**	1,774,271,000
	Pasivos	42	1,024,915,000
	Total patrimonio líquido	**43**	749,356,000
Ingresos	Ingresos brutos de actividades ordinarias	44	600,433,000
	Ingresos financieros	45	0
	Dividendos y/o participaciones recibidos o capitalizados por sociedades extranjeras (año 2016 y anteriores) o nacionales cualquier año	46	0
	Dividendos y/o participaciones recibidos por declarantes diferentes a sociedades nacionales, años 2017 y siguientes	47	0
	Dividendos y/o participaciones recibidos por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	48	0
	Otros ingresos	49	437,000
	Total ingresos brutos	**50**	600,870,000
	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
ESAL (R.T.E.)	Inversiones efectuadas en el año	61	0
	Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	62	0
Renta	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

(Continuación) Renta	Renta exenta	69	0
	Rentas gravables	70	0
Rentas líquidas gravables	Sin dividendos gravados al 5%, 35% y 33% de personas naturales sin residencia fiscal	71	269,776,000
	Dividendos gravados a la tarifa del 5%	72	0
	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
Ganancias ocasionales	Ingresos por ganancias ocasionales	75	0
	Costos por ganancias ocasionales	76	0
	Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	77	0
	Ganancias ocasionales gravables	**78**	0
Liquidación privada	**Impuesto sobre la renta líquida gravable**	**79**	51,786,000
	Descuentos tributarios	80	0
	Impuesto neto de renta	**81**	51,786,000
	Sobretasa	82	0
	Impuesto de ganancias ocasionales	83	0
	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	84	0
	Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 5%	85	0
	Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 35%	86	0
	Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 33%	87	0
	Total impuesto a cargo	**88**	51,786,000
	Valor inversion 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
	Anticipo renta liquidado año gravable anterior	91	39,475,000
	Anticipo sobretasa liquidado año gravable anterior	92	0
	Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	93	0
Retenciones	Autorretenciones	94	4,807,000
	Otras retenciones	95	0
	Total retenciones año gravable a declarar	**96**	4,807,000
	Anticipo renta para el año gravable siguiente	97	38,840,000
	Saldo a pagar por impuesto	**98**	46,344,000
	Sanciones	99	0
	Total saldo a pagar	**100**	46,344,000
	Total saldo a favor	**101**	0
	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

104. No. Identificación signatario 105. DV

981. Cód. Representación

Firma del declarante o de quien lo representa

982. Código Contador o Revisor Fiscal

Firma Contador o Revisor Fiscal 994. Con salvedades

983. No. Tarjeta profesional

997. Espacio [illegible] recaudadora

Firmado
2019-04-24 / 03:54:07 PM
Fecha Acuse de Recibo

980. Pago total $ 0

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

91000612050840

2019416956761 1

RECIBIDO

Anexo 3

Declaración de renta para el año 2019

DIAN
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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: 2019

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 1115602250009

(415)7707212489984(8020) 000111560225000 9

Datos del declarante

5. No. Identificación Tributaria (NIT)	6.DV.	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres
8001513321					

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")

Datos informativos 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	**Ganancias ocasionales**	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	**Liquidación privada**	Impuesto sobre las rentas líquidas gravables: 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		Valor inversión obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 89 **(Modalidad de pago 1)**	89	0
	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 y deducciones	Costos	57	90,961,000		Retenciones: 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		Sobretasa instituciones financieras: Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable anterior	97	0
	Total costos y gastos deducibles	**62**	331,670,000		Sobretasa instituciones financieras	98	0
ESAL (R.T.E.)	Inversiones efectuadas en el año	63	0		Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable siguiente	99	0
	Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	64	0		**Saldo a pagar por impuesto**	**100**	51,985,000
Renta	Renta por recuperación de deducciones	65	0		Sanciones	101	0
	Renta pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	66	0		**Total saldo a pagar**	**102**	51,985,000
	Renta líquida ordinaria del ejercicio	**67**	349,790,000		**Total saldo a favor**	**103**	0
	Pérdida líquida del ejercicio	**68**	0		Valor impuesto exigible por obras por impuestos modalidad de pago 1	104	0
					Valor total proyecto obras por impuestos modalidad de pago 2	105	0

106. No. Identificación signatario: 107. DV

981. Cód. Representación

Firma del declarante o de quien lo representa

982. Código Contador o Revisor Fiscal

Firma Contador o Revisor Fiscal 994. Con salvedades

983. No. Tarjeta profesional

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora

Firmado
2020-06-19 / 04:16:55 PM
Fecha Acuse de Recibo

980. Pago total $ 0

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

91000692406071

2020343062453 0

RECIBIDO

Anexo 4

Declaración de renta para el año 2020

DIAN
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

Declaración de renta y complementario para personas jurídicas y asimiladas y personas naturales y asimiladas no residentes y sucesiones ilíquidas de causantes no residentes, o de ingresos y patrimonio para entidades obligadas a declarar

PRIVADA

110

1. Año: 2020

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 1116602574452

(415)7707212489984(8020) **000111660257445 2**

Datos del declarante

5. No. Identificación Tributaria (NIT)	6.DV.	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres
8001513321					

11. Razón social: OPERADORA AGROPECUARIA OPERAGRO SAS

12. Cód. Direcc. Seccional: 16

24. Actividad económica principal: 0119

Si es una corrección indique: 25. Cód. | 26. No Formulario anterior

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

Datos informativos: 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
Inversiones e instrumentos financieros derivados	37	0
Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	38	153,436,000
Inventarios	39	12,730,000
Activos intangibles	40	13,217,000
Activos biológicos	41	0
Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	42	2,452,594,000
Otros activos	43	71,225,000
Total patrimonio bruto	**44**	2,707,160,000
Pasivos	45	1,861,364,000
Total patrimonio líquido	**46**	845,796,000

Ingresos

Ingresos brutos de actividades ordinarias	47	323,549,000
Ingresos financieros	48	4,019,000
Dividendos y/o participaciones no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (incluye capitalizaciones no gravadas)	49	0
Dividendos y/o participaciones distribuidos por entidades no residentes en Colombia a una CHC y prima en colocación de acciones.	50	0
Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general provenientes de sociedades y entidades extranjeras o de sociedades nacionales	51	0
Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	52	0
Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2017 y siguientes)	53	0
Dividendos y/o participaciones gravadas al 10%	54	0
Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general (EP y sociedades extranjeras - utilidades generadas a partir del año 2017)	55	0
Dividendos y participaciones provenientes de proyectos calificados como megainversión gravadas al 27%	56	0
Otros ingresos	57	81,000
Total ingresos brutos	58	327,649,000
Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	59	0
Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	60	0
Total ingresos netos	**61**	327,649,000

Costos y deducciones

Costos	62	55,580,000
Gastos de administración	63	210,417,000
Gastos de distribución y ventas	64	0
Gastos financieros	65	99,775,000
Otros gastos y deducciones	66	0
Total costos y gastos deducibles	**67**	365,772,000

ESAL (R.T.E.)

Inversiones efectuadas en el año	68	0
Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	69	0

Renta

Renta por recuperación de deducciones	70	0
Renta pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	71	0
Renta líquida ordinaria del ejercicio	**72**	0
Pérdida líquida del ejercicio	**73**	38,123,000
Compensaciones	74	0
Renta líquida	**75**	0

Renta

Renta presuntiva	76	4,601,000
Renta exenta	77	0
Rentas gravables	78	0
Renta líquida gravable	**79**	4,601,000

Ganancias ocasionales

Ingresos por ganancias ocasionales	80	0
Rentas deudores régimen Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020	81	0
Utilización pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, Art 15 Decreto 772 de 2020)	82	0
Costos por ganancias ocasionales	83	0
Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	84	0
Ganancias ocasionales gravables	**85**	0

Liquidación privada

Impuesto sobre las rentas líquidas gravables	Sobre la renta líquida gravable	86	1,472,000
	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 10% (base casilla 54)	87	0
	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 del E.T. (base casilla 55)	88	0
	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 27% (base casilla 56)	89	0
	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 32% (base casillas 51 + 53)	90	0
	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 33% (base casilla 52)	91	0
Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables		**92**	1,472,000
Descuentos tributarios		93	0
Impuesto neto de renta		**94**	1,472,000
Impuesto de ganancias ocasionales		**95**	0
Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales		96	0
Total impuesto a cargo		**97**	1,472,000
Valor inversión obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 97 (Modalidad de pago 1)		98	0
Descuento efectivo inversión obras por impuestos (Modalidad de pago 2)		99	0
Crédito fiscal artículo 256-1 E.T.		100	0
Anticipo renta liquidado año gravable anterior		101	31,400,000
Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación		102	0
Retenciones	Autorretenciones	103	2,621,000
	Otras retenciones	104	2,974,000
	Total retenciones año gravable a declarar	**105**	5,595,000
Anticipo renta para el año gravable siguiente		106	0
Sobretasa instituciones financieras	Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable anterior	107	0
	Sobretasa instituciones financieras	108	0
	Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable siguiente	109	0
Saldo a pagar por impuesto		**110**	0
Sanciones		111	0
Total saldo a pagar		**112**	0
Total saldo a favor		**113**	35,523,000
Valor impuesto exigible por Obras por Impuestos Modalidad de pago 1		114	0
Valor total proyecto Obras por Impuestos Modalidad de pago 2		115	0

981. Cód. Representación

Firma del declarante o de quien lo representa

982. Código Contador o Revisor Fiscal

Firma Contador o Revisor Fiscal | 994. Con salvedades

983. No. Tarjeta profesional

2021210110135 2

997. Espacio exclusivo para sello de la entidad recaudadora

2021-04-20 / 01:49:21 PM

DIAN Fecha Acuse de Recibo Firmado

980. Pago total $: 0

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

91000777763606

PROHIBIDO

Anexo 1

Declaración de renta para el año 2017

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

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: 2017

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 1113601668551

(415)7707212489984(8020) 000111360166855 1

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 LTDA OPERAGRO

12. Cód. Direcc. Seccional: 1 6

24. Actividad económica: 9 3 2 9 — **Si es una corrección indique:** 25. Cód. — 26. No Formulario anterior

27. Fracción año gravable 2018 (Marque "X") — 28. Renuncio a pertenecer al Régimen tributario especial (Marque "X") — 29. Vinculado al pago de obras por impuestos (Marque "X")

Datos informativos — 30. Total costos y gastos de nómina: 39,801,000 — 31. Aportes al sistema de seguridad social: 4,884,000 — 32. Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación: 1,179,000

Patrimonio

Efectivo y equivalentes al efectivo	33	4,813,000
Inversiones e instrumentos financieros derivados	34	0
Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	35	420,702,000
Inventarios	36	154,735,000
Activos intangibles	37	0
Activos biológicos	38	0
Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	39	1,341,406,000
Otros activos	40	8,289,000
Total patrimonio bruto	**41**	1,929,945,000
Pasivos	42	1,297,754,000
Total patrimonio líquido	**43**	632,191,000

Ingresos

Ingresos brutos de actividades ordinarias	44	665,702,000
Ingresos financieros	45	0
Dividendos y/o participaciones recibidos o capitalizados por sociedades extranjeras (año 2016 y anteriores) o nacionales cualquier año	46	0
Dividendos y/o participaciones recibidos por declarantes diferentes a sociedades nacionales, años 2017 y siguientes	47	0
Dividendos y/o participaciones recibidos por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	48	0
Otros ingresos	49	282,000
Total ingresos brutos	**50**	665,984,000
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**	665,984,000

Costos y deducciones

Costos	55	90,283,000
Gastos de administración	56	224,161,000
Gastos de distribución y ventas	57	9,179,000
Gastos financieros	58	14,051,000
Otros gastos y deducciones	59	0
Total costos y gastos deducibles	**60**	337,674,000

ESAL (R.T.E.)

Inversiones efectuadas en el año	61	0
Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	62	0

Renta

Renta Pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	63	0
Renta líquida ordinaria del ejercicio sin casilla 47 y 48	**64**	328,310,000
Pérdida líquida del ejercicio sin casilla 47 y 48	**65**	0
Compensaciones	66	0
Renta líquida sin casilla 47 y 48	**67**	328,310,000
Renta presuntiva	68	12,728,000
Renta exenta	69	0

(Continuación) Renta

Rentas gravables	70	0
Rentas líquidas gravables — Distintas a dividendos gravados al 5%, 35% y 33%	71	328,310,000
Rentas líquidas gravables — Dividendos gravados a la tarifa del 5%	72	0
Rentas líquidas gravables — Dividendos gravados a la tarifa del 35%	73	0
Rentas líquidas gravables — Dividendos gravados a la tarifa del 33%	74	0

Ganancias ocasionales

Ingresos por ganancias ocasionales	75	0
Costos por ganancias ocasionales	76	0
Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	77	0
Ganancias ocasionales gravables	**78**	0

Liquidación privada

Impuesto sobre la renta líquida gravable	**79**	99,035,000
Descuentos tributarios	80	0
Impuesto neto de renta	**81**	99,035,000
Sobretasa	82	0
Impuesto de ganancias ocasionales	83	0
Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	84	0
Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 5%	85	0
Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 35%	86	0
Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 33%	87	0
Total impuesto a cargo	**88**	99,035,000
Valor inversion 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
Anticipo renta liquidado año gravable anterior	91	7,965,000
Anticipo sobretasa liquidado año gravable anterior	92	0
Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	93	0
Saldo a favor renta CREE año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	94	0
Retenciones — Autorretenciones	95	4,999,000
Retenciones — Otras retenciones	96	17,883,000
Retenciones — **Total retenciones año gravable a declarar**	**97**	22,882,000
Anticipo renta para el año gravable siguiente	98	39,475,000
Anticipo sobretasa para el año gravable siguiente	99	0
Saldo a pagar por impuesto	**100**	107,663,000
Sanciones	101	0
Total saldo a pagar	**102**	107,663,000
Total saldo a favor	**103**	0
Valor impuesto exigible por obras por impuestos modalidad de pago 1	104	0
Valor total proyecto obras por impuestos modalidad de pago 2	105	0

106. No. Identificación signatario — 107. DV

981. Cód. Representación

Firma del declarante o de quien lo representa

997. Espacio e … d recaudadora

980. Pago total $ 0

982. Código Contador o Revisor Fiscal

Firma Contador o Revisor Fiscal — 994. Con salvedades

983. No. Tarjeta profesional

Firmado
2018-04-16 / 11:09:31 AM
Fecha Acuse de Recibo

2 0 … 9:3 1

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

91000483681374

2 0 1 8 0 0 0 8 4 2 3 8 1 9 7

RECIBIDO

Anexo 2

Declaración de renta para el año 2018

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

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

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 1114602644194

(415)7707212489984(8020) 000111460264419 4

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

12. Cód. Direcc. Seccional: 1 6

24. Actividad económica: 0 1 1 9

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")

Datos informativos 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 (Continuación)** Rentas líquidas gravables	Renta exenta	69	0
	Inversiones e instrumentos financieros derivados	34	0		Rentas gravables	70	0
	Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	35	136,061,000		Sin dividendos gravados al 5%, 35% y 33% de personas naturales sin residencia fiscal	71	269,776,000
	Inventarios	36	162,943,000		Dividendos gravados a la tarifa del 5%	72	0
	Activos intangibles	37	0		Dividendos gravados a la tarifa del 35%	73	0
	Activos biológicos	38	0		Dividendos gravados, a la tarifa del 33% Personas Naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	74	0
	Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	39	1,388,212,000	**Ganancias ocasionales**	Ingresos por ganancias ocasionales	75	0
	Otros activos	40	10,350,000		Costos por ganancias ocasionales	76	0
	Total patrimonio bruto	**41**	1,774,271,000		Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	77	0
	Pasivos	42	1,024,915,000		**Ganancias ocasionales gravables**	**78**	0
	Total patrimonio líquido	**43**	749,356,000	**Liquidación privada**	**Impuesto sobre la renta líquida gravable**	**79**	51,786,000
Ingresos	Ingresos brutos de actividades ordinarias	44	600,433,000		Descuentos tributarios	80	0
	Ingresos financieros	45	0		**Impuesto neto de renta**	**81**	51,786,000
	Dividendos y/o participaciones recibidos o capitalizados por sociedades extranjeras (año 2016 y anteriores) o nacionales cualquier año	46	0		Sobretasa	82	0
	Dividendos y/o participaciones recibidos por declarantes diferentes a sociedades nacionales, años 2017 y siguientes	47	0		Impuesto de ganancias ocasionales	83	0
	Dividendos y/o participaciones recibidos por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	48	0		Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	84	0
	Otros ingresos	49	437,000		Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 5%	85	0
	Total ingresos brutos	**50**	600,870,000		Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 35%	86	0
	Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	51	0		Impuesto dividendos gravados a la tarifa del 33%	87	0
	Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	52	0		**Total impuesto a cargo**	**88**	51,786,000
	Ingresos no constitutivos de renta de dividendos y/o participaciones personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	53	0		Valor inversion obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 88 **(Modalidad de pago 1)**	89	0
	Total ingresos netos	**54**	600,870,000		Descuento efectivo inversión obras por impuestos **(Modalidad de pago 2)**	90	0
Costos y deducciones	Costos	55	111,923,000		Anticipo renta liquidado año gravable anterior	91	39,475,000
	Gastos de administración	56	198,511,000		Anticipo sobretasa liquidado año gravable anterior	92	0
	Gastos de distribución y ventas	57	0		Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	93	0
	Gastos financieros	58	20,660,000	**Retenciones**	Autorretenciones	94	4,807,000
	Otros gastos y deducciones	59	0		Otras retenciones	95	0
	Total costos y gastos deducibles	**60**	331,094,000		**Total retenciones año gravable a declarar**	**96**	4,807,000
ESAL (R.T.E.)	Inversiones efectuadas en el año	61	0		Anticipo renta para el año gravable siguiente	97	38,840,000
	Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	62	0		**Saldo a pagar por impuesto**	**98**	46,344,000
Renta	Renta Pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	63	0		Sanciones	99	0
	Renta líquida ordinaria del ejercicio sin casilla 47 y 48	**64**	269,776,000		**Total saldo a pagar**	**100**	46,344,000
	Pérdida líquida del ejercicio sin casilla 47 y 48	**65**	0		**Total saldo a favor**	**101**	0
	Compensaciones	66	0		Valor impuesto exigible por obras por impuestos modalidad de pago 1	102	0
	Renta líquida sin casilla 47 y 48	**67**	269,776,000		Valor total proyecto obras por impuestos modalidad de pago 2	103	0
	Renta presuntiva	68	22,127,000				

104. No. Identificación signatario | 105. DV

981. Cód. Representación

Firma del declarante o de quien lo representa

997. Espacio e d recaudadora

Firmado

2019-04-24 / 03:54:07 PM

Fecha Acuse de Recibo

2 0 4:0 7

980. Pago total $ 0

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

91000612050840

982. Código Contador o Revisor Fiscal

Firma Contador o Revisor Fiscal 994. Con salvedades

983. No. Tarjeta profesional

2 0 1 9 4 1 6 9 5 6 7 6 1 1

RECIBIDO

Anexo 3

Declaración de renta para el año 2019

DIAN
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

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 2019

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 1115602250009

(415)7707212489984(8020) 000111560225000 9

Datos del declarante

5. No. Identificación Tributaria (NIT)	6.DV.	7. Primer apellido	8. Segundo apellido	9. Primer nombre	10. Otros nombres
8001513321					

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")

Datos informativos 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
Inversiones e instrumentos financieros derivados	34	0
Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	35	235,000
Inventarios	36	9,118,000
Activos intangibles	37	0
Activos biológicos	38	0
Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	39	2,543,600,000
Otros activos	40	81,197,000
Total patrimonio bruto	**41**	2,699,814,000
Pasivos	42	1,779,618,000
Total patrimonio líquido	**43**	920,196,000

Ingresos

Ingresos brutos de actividades ordinarias	44	667,701,000
Ingresos financieros	45	0
Dividendos y/o participaciones no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (incluye capitalizaciones no gravadas)	46	0
Dividendos y/o participaciones recibidas por CHC de una entidad no residente en Colombia exentos	47	0
Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por sociedades extranjeras (año 2016 y anteriores) o sociedades nacionales cualquier año	48	0
Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	49	0
Dividendos y/o participaciones gravadas al 7,5%	50	0
Dividendos y/o participaciones gravadas a tarifa general (EP y sociedades extranjeras - utilidades generadas a partir del año 2017)	51	0
Otros ingresos	52	13,759,000
Total ingresos brutos	**53**	681,460,000
Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	54	0
Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	55	0
Total ingresos netos	**56**	681,460,000

Costos y deducciones

Costos	57	90,961,000
Gastos de administración	58	156,369,000
Gastos de distribución y ventas	59	0
Gastos financieros	60	84,340,000
Otros gastos y deducciones	61	0
Total costos y gastos deducibles	**62**	331,670,000

ESAL (R.T.E.)

Inversiones efectuadas en el año	63	0
Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	64	0

Renta

Renta por recuperación de deducciones	65	0
Renta pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	66	0
Renta líquida ordinaria del ejercicio	**67**	349,790,000
Pérdida líquida del ejercicio	**68**	0

106. No. Identificación signatario 107. DV

Renta

Compensaciones	69	0
Renta líquida	**70**	349,790,000
Renta presuntiva	71	11,240,000
Renta exenta	72	0
Rentas gravables	73	0
Renta líquida gravable	**74**	349,790,000

Ganancias ocasionales

Ingresos por ganancias ocasionales	75	0
Costos por ganancias ocasionales	76	0
Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	77	0
Ganancias ocasionales gravables	**78**	0

Liquidación privada

Impuesto sobre las rentas líquidas gravables: Impuesto sobre la renta líquida gravable	79	64,871,000
Impuesto de dividendos y/o participaciones gravadas, a la tarifa del 7,5% (base casilla 50)	80	0
Impuesto de dividendos y/o participaciones gravadas, a la tarifa del 27% (base casilla 51)	81	0
Impuesto de dividendos y/o participaciones gravadas, a la tarifa del 33% (base casilla 49)	82	0
Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables	**83**	64,871,000
Descuentos tributarios	84	0
Impuesto neto de renta	**85**	64,871,000
Impuesto de ganancias ocasionales	**86**	0
Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	87	0
Total impuesto a cargo	**88**	64,871,000
Valor inversión obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 89 **(Modalidad de pago 1)**	89	0
Descuento efectivo inversión obras por impuestos **(Modalidad de pago 2)**	90	0
Anticipo renta liquidado año gravable anterior	91	38,840,000
Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	92	0
Retenciones: Autorretenciones	93	5,446,000
Otras retenciones	94	0
Total retenciones año gravable a declarar	**95**	5,446,000
Anticipo renta para el año gravable siguiente	96	31,400,000
Sobretasa instituciones financieras: Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable anterior	97	0
Sobretasa instituciones financieras	98	0
Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable siguiente	99	0
Saldo a pagar por impuesto	**100**	51,985,000
Sanciones	101	0
Total saldo a pagar	**102**	51,985,000
Total saldo a favor	**103**	0
Valor impuesto exigible por obras por impuestos modalidad de pago 1	104	0
Valor total proyecto obras por impuestos modalidad de pago 2	105	0

981. Cód. Representación

Firma del declarante o de quien lo representa

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora

Firmado
2020-06-19 / 04:16:55 PM
Fecha Acuse de Recibo

980. Pago total $ 0

982. Código Contador o Revisor Fiscal

Firma Contador o Revisor Fiscal 994. Con salvedades

983. No. Tarjeta profesional

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

91000692406071

20203430624530

RECIBIDO

Anexo 4

Declaración de renta para el año 2020

DIAN
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

Declaración de renta y complementario para personas jurídicas y asimiladas y personas naturales y asimiladas no residentes y sucesiones ilíquidas de causantes no residentes, o de ingresos y patrimonio para entidades obligadas a declarar

PRIVADA

110

1. Año: 2020

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 1116602574452

(415)7707212489984(8020) 000111660257445 2

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

12. Cód. Direcc. Seccional: 1 6

24. Actividad económica principal: 0 1 1 9

Si es una corrección indique: 25. Cód. | 26. No Formulario anterior

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

Datos informativos: 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
Inversiones e instrumentos financieros derivados	37	0
Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	38	153,436,000
Inventarios	39	12,730,000
Activos intangibles	40	13,217,000
Activos biológicos	41	0
Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	42	2,452,594,000
Otros activos	43	71,225,000
Total patrimonio bruto	**44**	2,707,160,000
Pasivos	45	1,861,364,000
Total patrimonio líquido	**46**	845,796,000

Ingresos

Ingresos brutos de actividades ordinarias	47	323,549,000
Ingresos financieros	48	4,019,000
Dividendos y/o participaciones no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (incluye capitalizaciones no gravadas)	49	0
Dividendos y/o participaciones distribuidos por entidades no residentes en Colombia a una CHC y prima en colocación de acciones.	50	0
Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general provenientes de sociedades y entidades extranjeras o de sociedades nacionales	51	0
Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	52	0
Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2017 y siguientes)	53	0
Dividendos y/o participaciones gravadas al 10%	54	0
Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general (EP y sociedades extranjeras - utilidades generadas a partir del año 2017)	55	0
Dividendos y participaciones provenientes de proyectos calificados como megainversión gravadas al 27%	56	0
Otros ingresos	57	81,000
Total ingresos brutos	58	327,649,000
Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	59	0
Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	60	0
Total ingresos netos	**61**	327,649,000

Costos y deducciones

Costos	62	55,580,000
Gastos de administración	63	210,417,000
Gastos de distribución y ventas	64	0
Gastos financieros	65	99,775,000
Otros gastos y deducciones	66	0
Total costos y gastos deducibles	**67**	365,772,000

ESAL (R.T.E.)

Inversiones efectuadas en el año	68	0
Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	69	0

Renta

Renta por recuperación de deducciones	70	0
Renta pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	71	0
Renta líquida ordinaria del ejercicio	**72**	0
Pérdida líquida del ejercicio	**73**	38,123,000
Compensaciones	74	0
Renta líquida	**75**	0

Renta

Renta presuntiva	76	4,601,000
Renta exenta	77	0
Rentas gravables	78	0
Renta líquida gravable	**79**	4,601,000

Ganancias ocasionales

Ingresos por ganancias ocasionales	80	0
Rentas deudores régimen Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020	81	0
Utilización pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, Art 15 Decreto 772 de 2020)	82	0
Costos por ganancias ocasionales	83	0
Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	84	0
Ganancias ocasionales gravables	**85**	0

Liquidación privada

Impuesto sobre las rentas líquidas gravables — Sobre la renta líquida gravable	86	1,472,000
Impuesto sobre las rentas líquidas gravables — De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 10% (base casilla 54)	87	0
Impuesto sobre las rentas líquidas gravables — De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 del E.T. (base casilla 55)	88	0
Impuesto sobre las rentas líquidas gravables — De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 27% (base casilla 56)	89	0
Impuesto sobre las rentas líquidas gravables — De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 32% (base casillas 51 + 53)	90	0
Impuesto sobre las rentas líquidas gravables — De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 33% (base casilla 52)	91	0
Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables	92	1,472,000
Descuentos tributarios	93	0
Impuesto neto de renta	**94**	1,472,000
Impuesto de ganancias ocasionales	**95**	0
Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	96	0
Total impuesto a cargo	**97**	1,472,000
Valor inversión obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 97 (Modalidad de pago 1)	98	0
Descuento efectivo inversión obras por impuestos (Modalidad de pago 2)	99	0
Crédito fiscal artículo 256-1 E.T.	100	0
Anticipo renta liquidado año gravable anterior	101	31,400,000
Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	102	0
Retenciones — Autorretenciones	103	2,621,000
Retenciones — Otras retenciones	104	2,974,000
Retenciones — **Total retenciones año gravable a declarar**	**105**	5,595,000
Anticipo renta para el año gravable siguiente	106	0
Sobretasa instituciones financieras — Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable anterior	107	0
Sobretasa instituciones financieras — Sobretasa instituciones financieras	108	0
Sobretasa instituciones financieras — Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable siguiente	109	0
Saldo a pagar por impuesto	**110**	0
Sanciones	111	0
Total saldo a pagar	**112**	0
Total saldo a favor	**113**	35,523,000
Valor impuesto exigible por Obras por Impuestos Modalidad de pago 1	114	0
Valor total proyecto Obras por Impuestos Modalidad de pago 2	115	0

981. Cód. Representación

Firma del declarante o de quien lo representa

982. Código Contador o Revisor Fiscal

Firma Contador o Revisor Fiscal | 994. Con salvedades

983. No. Tarjeta profesional: 2021210110135 2

997. Espacio exclusivo para sello de la entidad recaudadora

2 0 2 1 - 0 4 - 2 0 / 0 1 : 4 9 : 2 1 PM

DIAN — Fecha Acuse de Recibo — Firmado

980. Pago total $: 0

996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo: 91000777763606

0

RECIBIDO

Anexo 5

Contratos de arrendamiento y usufructo que registran en el certificado de matrícula mercantil de los establecimientos de comercio “Termales de Santa Rosa” y “Balneario Santa Helena”

Modificación integral al contrato de participación para la operación y administración del establecimiento ecoturístico Balneario Santa Helena

Capítulo I. -Acuerdo de Voluntades-

Los suscritos declaramos –previamente al establecimiento de las cláusulas y a la firma de este documento- haber convenido modificar de forma integral el **contrato de participación para la operación y administración del establecimiento ecoturístico Balneario Santa Helena** celebrado el 1 noviembre de 2017.

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

Capítulo II. -Partes-

1. **Recrefam S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT. 816.008.815-2, 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 "**Partícipe Operador**".

2. **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 "**Partícipe Revelado Aportante**".

3. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

4. **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 **Monica Lisbeth Aguirre Gómez**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No.1.088.276.521 de Pereira; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

6. **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 "**Partícipe Revelado Aportante**".

7. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

8. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

9. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

10. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

11. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

12. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

13. **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 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

14. **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 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

15. **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 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

16. **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 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

17. **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 expedida en Santa Rosa de Cabal; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

18. **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 pasaporte No. 660.640.639 expedido en Florida USA; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

19. **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 Elias Arbeláez Londoño**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 1.093.220.232 expedida en Santa Rosa de Cabal; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

20. **Inversiones Aura Aránzazu 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 Aránzazu**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 10.242.799 expedida en Manizales; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

21. **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 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos del contrato se denominará "**Partícipe Revelado Aportante**".

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

Capítulo III. -Consideraciones Preliminares-

1. El 17 de noviembre de 2017, las sociedades **Recrefam S.A.S.**, **Operagro S.A.S.** (antes **Operagro Ltda.**), **Arbeláez Botero S.A.S.**, **Inversiones Arbeláez Cifuentes S.A.S.**, **Amelot S.A.S.**, **Desarrollo S.A.S.**, **Punto de Vista Estudio S.A.S.** (antes **Nema Consultores S.A.S.**), **Comercializadores Arbeláez Cambas S.A.S.**, **Florentina Arbeláez S.A.S.**, **Termales y Turismo S.A.S.**, **Arbeláez y Mejía & Cía S.A.S.**, **Babiel S.A.S.** (Antes **Lann Consulting Group S.A.S.**), **Arbeláez Londoño S.A.S.**, **Asociación Fondo de Solidaridad Óscar Arbeláez Mejía**, y el señor **Jorge Hernán Cifuentes Aranzazu**; celebraron un contrato de participación para la operación y administración del establecimiento ecoturístico "**Balneario Santa Helena**".

2. En dicho contrato, se estableció a **Recrefam S.A.S.** como la "**Partícipe Operadora**", y, a los demás firmantes como "**Partícipes Revelados Aportantes**".

3. Durante la vigencia del Contrato, algunos **Participes Revelados Aportantes** han cedido su posición contractual. El resumen de dichas cesiones es el siguiente:

Fecha de cesión	Cedente	Cesionario
5 de enero de 2018	Comercializadores Arbeláez Cambas Arca S.A.S.	Cacique S.A.S.
5 de enero de 2018	Florentina Arbeláez S.A.S.	Glajucalu S.A.S.
5 de enero de 2018	Arbeláez y Mejía & Cía. S.A.S.	Coltana S.A.S. (antes Experiencia Global S.A.S.) y

		Bluehouse S.A.S. (antes Grupo JPM S.A.S.)
5 de enero de 2018	Babiel S.A.S. (Antes Lann Consulting Group S.A.S.)	Bluehouse S.A.S. (antes Grupo JPM S.A.S.)
17 de enero de 2018	Arbeláez Botero S.A.S.	Termales y Café S.A.S.
24 de enero de 2018	Jorge Hernán Cifuentes Aranzazu	Inversiones Aura Aranzazu S.A.S.
13 de agosto de 2018	Arbeláez Londoño S.A.S.	Arholding S.A.S. y Ecolombi S.A.S.
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. Debido a la pandemia causada por el Covid-19, las **Partes** suspendieron el Contrato el 31 de julio de 2020 y lo reanudaron el 1 de septiembre de 2021.

5. Las **Partes** han acordado que para la ejecución del Contrato es suficiente que los **Participes Revelados Aportantes** aporten el **Establecimiento Ecoturístico** "**Balneario Santa Helena**", por lo que, decidieron eliminar el aporte del inmueble denominado "**Termales de San Bernardo**", identificado con la matrícula inmobiliaria No. 296-926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Cabal.

6. Con la finalidad de actualizar los términos y condiciones del Contrato Inicial, específicamente: los **Partícipes Revelados Aportantes**, su porcentaje de participación en los ingresos de la operación y eliminar todos los apartes referentes al aporte del

inmueble, y mejorar algunos aspectos de redacción; las **Partes** suscriben la presente modificación integral al Contrato.

7. En resumen, las modificaciones son los siguientes:

Cambios por la eliminación del aporte del inmueble	• Se eliminó la referencia al inmueble realizada en el literal c) del Capítulo IV. -Definiciones-. • Se eliminó la referencia al inmueble realizada en el inciso primero del literal g) del Capítulo IV. -Definiciones-. Adicional, se actualizaron los **Partícipes Revelados Aportantes**. • Se eliminó la referencia al inmueble realizada en la Cláusula 2º y de su parágrafo. • Se eliminó la mención específica del inmueble "**Termales de San Bernardo**" realizada en el primer y segundo punto de la cláusula 7°. • Se eliminaron las referencias al inmueble establecidas en la cláusula 10°. • Se eliminó la referencia al contrato de promesa de usufructo realizada en el numeral 4 de la cláusula 28°; y, se dejó, únicamente, la referencia al contrato de usufructo sobre el "**Balneario Santa Helena**".
Cambios en la redacción o contenido	• En la cláusula 2º se incluyó: (i) la matrícula mercantil del Establecimiento Ecoturístico "**Balneario Santa Helena**", con el objeto de dar coherencia a la redacción; y, (ii) el **RNT** que aporta la sociedad **Operagro S.A.S.** • Se especificó la certificación otorgada por la CARDER, mencionada en la cláusula 3°; ello, con el objeto de brindar una mayor claridad. • Se actualizaron las sociedades y el porcentaje de la participación de estas en el parágrafo 1 de la cláusula 4°. Lo anterior, teniendo en cuenta las cesiones que se han realizado hasta la fecha. • Se corrigió el término extemporáneo utilizado en el literal a) del inciso 3 de la cláusula 5°. • En la cláusula 8° se clarificó la duración del contrato, estableciendo que el término de 2 años se cuenta a partir del 1 de noviembre de 2017; ello, para mantener la coherencia del contrato. Sumado a ello, se eliminó la constancia en el acta, puesto que está ya no es necesaria al existir una fecha exacta de inicio.

	• Se modificó el contenido de la cláusula 30°, para que esta quedara coherente con los efectos derivados de la presente modificación. • Se modificó la redacción en la cláusula 35°, teniendo en cuenta que, las direcciones de notificación de cada una de las sociedades se encuentran en sus certificados de existencia y representación legal.
Apartados eliminados	• Se eliminó el parágrafo 2° de la cláusula 4°, teniendo en cuenta que el término establecido ya feneció (hasta el mes de septiembre del año 2021). En consecuencia, también se varió la numeración de los parágrafos siguientes de dicha cláusula.

Capítulo IV. -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 hace parte del inmueble donde opera el Establecimiento Ecoturístico.

c. **Establecimiento Ecoturístico:** Se refiere al establecimiento de comercio **"Balneario Santa Helena"**, 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 **Recrefam S.A.S.,** 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 **Recrefam S.A.S.,** 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. **Partícipes Revelados Aportantes:** Se refiere a las siguientes personas: **Operagro S.A.S., Termales y Café S.A.S.**, **Inversiones Arbeláez Cifuentes S.A.S., Amelot S.A.S.**, **Desarrollo S.A.S., Punto de Vista Estudio S.A.S**, **Cuval Assets S.A.S.**, **Cacique S.A.S., Glajucalu S.A.S., Legend S.A.S., Costamarina S.A.S., Todos los santos S.A.S., Coltana S.A.S., Bluehouse S.A.S., Babiel S.A.S., JA Holding S.A.S., Arisa 2 S.A.S., Bryan Holding S.A.S., Inversiones Aura Aranzazu S.A.S.** y la **Asociación Fondo de Solidaridad Óscar Arbeláez Mejía;** quienes aportarán el establecimiento de comercio **"Balneario Santa Helena"**, 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 indique ante terceros su calidad de partícipe de este contrato.

h. **Ingresos de los Partícipes Revelados Aportantes:** es la porción de los ingresos del **Establecimiento Ecoturístico** que corresponde a los **Partícipes 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 V. -Clausulado del contrato-

Sección I.- Disposiciones Generales-

Cláusula 1º.- Objeto: Por medio de este contrato el **Partícipe Operador** y los **Partícipes Revelados Aportantes** toman interés en la operación y administración conjunta del **Establecimiento Ecoturístico Balneario Santa Helena,** 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 **Partícipes Revelados Aportantes** los ingresos de las actividades ecoturísticas a desarrollar conjuntamente en la proporción convenida en este documento.

Cláusula 2º.- Aportes de los Partícipes Revelados: Los **Partícipes Revelados Aportantes** se obligan a realizar los siguientes aportes:

- Entregarán a título de tenencia el establecimiento de comercio **"Balneario Santa Helena"**, de acuerdo con los derechos que cada uno de los **Partícipes Revelados** tiene sobre dicho establecimiento, el cual se identifica con la matrícula mercantil No. 20640 del 11 de marzo de 1998 de la Cámara de Comercio de Santa Rosa de Cabal.

- La sociedad **Operagro S.A.S.** aportará el **Registro Nacional de Turismo (RNT)** No. 42938, con la categoría establecimientos de gastronomía y subcategoría restaurante autoservicio, para el desarrollo de actividades de bar y restaurante en el establecimiento de comercio "**Balneario Santa Helena".**

- 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 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 **Establecimiento Ecoturístico** y los bienes muebles que hacen parte de este.

- 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.**

- Aportará las certificaciones establecidas en el numeral 1 del artículo 1.2.1.22.18 del DUR 1625 de 2016 por parte de la **Corporación Autónoma Regional de Risaralda (CARDER).**

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:

Partícipes	**Porcentaje de participación en los ingresos**
Operador	55,57%
Aportantes Revelados	44,43%
Total	**100%**

Parágrafo 1: Los porcentajes de participación de los **Partícipes Revelados Aportantes** en los ingresos totales mensuales de la operación del **Establecimiento Ecoturístico** serán los siguientes:

Participes revelados	**Participación**
Termales y Café S.A.S.	4,19%
Inversiones Arbeláez Cifuentes S.A.S.	4,19%
Amelot S.A.S.	2,09%
Desarrollo S.A.S.	2,09%
Punto de Vista Estudio S.A.S.	2,09%
Cuval Assets S.A.S.	2,09%
Cacique S.A.S.	4,19%
Glajucalu S.A.S.	4,19%
Legend S.A.S.	1,38%
Costamarina S.A.S.	1,42%
Todos los santos S.A.S.	1,38%
Coltana S.A.S.	1,68%
Bluehouse S.A.S.	1,68%
Babiel S.A.S.	1,68%
JA Holding S.A.S.	1,38%
Arisa 2 S.A.S.	1,42%
Bryan Holding S.A.S.	1,38%
Inversiones Aura Aranzazu S.A.S.	2,09%
Asociación Fondo de Solidaridad Oscar Arbeláez Mejía	1,26%
Operadora Agropecuaria Operagro S.A.S.	2,54%

Total	**44,43%**

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 **Partícipes 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 **Partícipes Revelados** declarar y pagar dichos impuestos a la **DIAN**, en los plazos, lugares y bajo las condiciones que ésta determine.

Cláusula 5º.- Procedimiento de aceptación de los ingresos de la operación ecoturística: El **Partícipe Operador** presentará a los **Partícipes Revelados** un estado de resultados cuatrimestral, en el cual establecerá el valor que le corresponda a cada uno de los **Partícipes 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 **Partícipes Revelados** a título de participación se tendrán las siguientes reglas:

a. Los **Partícipes 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 **Partícipes Revelados** no formulan ninguna objeción o la formulan de forma extemporánea, el estado de resultados y sus soportes, se considerarán irrevocablemente aceptados por éstos.

b. Si los **Partícipes Revelados** formulan objeciones dentro del término establecido, el **Partícipe Operador** tendrá diez (10) días hábiles para contestarlas.

c. Si los **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 los bienes muebles y activos que conforman el **Establecimiento Ecoturístico** deberán ser devueltos en su totalidad a los **Partícipes Revelados**.

- En el evento que durante la ejecución del contrato se hayan realizado mejoras en el **Establecimiento Ecoturístico**, estás serán entregadas igualmente a los **Partícipes Revelados**, siempre y cuando el participe **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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 Balneario Santa Helena**, a la terminación de este contrato, deberán ser cedidos a los **Partícipes Revelados**, sin contraprestación alguna.

Cláusula 8º.- Duración: El presente contrato se entiende celebrado por un plazo de dos (2) años, contados a partir del 1 de noviembre de 2017. 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 períodos 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 período inicial o de cualquiera de sus prórrogas. Esta notificación deberá ser por escrito enviado por correo certificado.

Cláusula 9º.- 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 10º.- Obligaciones de los Partícipes Revelados: Los **Partícipes 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 Ecoturístico**.

2. Garantizar que el **Establecimiento Ecoturístico** entregado~~s~~ 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 **Partícipes 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 **Partícipes Revelados**. Así mismo, en caso de que el **Partícipe Operador** dé un uso diferente al establecimiento de comercio, ello facultará a los **Partícipes 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 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** 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 11º.- 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 **Partícipes 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 12º.- 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 13º.-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 **Partícipes 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 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes Revelados** y su especial conocimiento del sector, ellos realizarán actividades de promoción y administración en los términos del anexo No. 2.

Cláusula 15º.- Procedimiento de rendición de cuentas. El **Partícipe Operador** estará obligado a rendir cuentas a los **Partícipes 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 **Partícipes Revelados**.

b. Los **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes Revelados** formulan objeciones dentro del término establecido, el **Partícipe Operador**, tendrá cinco (5) días hábiles para contestarlas.

d. Si los **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 16º.- Derecho de inspección: El derecho de inspección podrá ser ejercido por los **Partícipes Revelados** durante toda la vigencia del contrato. En particular, los **Partícipes 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 **Partícipes Revelados** podrán solicitar toda la información que consideren.

Parágrafo: El **Partícipe Operador** deberá suministrarle a los **Partícipes Revelados**, en el término de 15 días hábiles, la totalidad de la información solicitada para el ejercicio de su derecho de inspección.

Cláusula 17º.- 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 **Partícipes 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 18º.- 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 19º.- 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 20º.- 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 la 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 **Partícipes Revelados** de la responsabilidad legal de llevar su propia contabilidad, directamente cuando sea necesario de acuerdo con las exigencias legales.

Cláusula 21º.- Contabilidad. Las **Partes** entienden que el presente negocio jurídico denominado **contrato de participación para la operación y administración del establecimiento ecoturístico Balneario Santa Helena** debe entenderse para efectos contables como de **operación conjunta** donde los **Partícipes** 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 22º.- 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 23º.- 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 24º.- Autorización para tratar datos personales. Los **Partícipes 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 **Partícipes Revelados**. La información obtenida para el Tratamiento de sus Datos Personales la han suministrado de forma voluntaria y es verídica.

Cláusula 25º.- 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 **Partícipes Revelados** y el **Partícipe Operador**, o del personal que se emplee para la operación.

Cláusula 26º.- Indemnidad: El **Partícipe Operador** mantendrá indemne a los **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 **Partícipes 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 27º.- 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 **Partícipes 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 parágrafos, los activos digitales de propiedad de los **Partícipes 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 28º.- 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 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 usufructo, celebrado entre los **Partícipes Revelados** sobre el **Establecimiento Ecoturístico.**

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 29º.- 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 1: Pactan las **Partes**, que el balance final de la operación será presentado por el **Partícipe Operador** a los **Partícipes 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 30º.- Efectos de la modificación integral: Las **Partes** acuerdan que el presente documento no termina el Contrato de Participación para la Operación y Administración del Establecimiento Ecoturístico Balneario Santa Helena celebrado el 1 de noviembre de 2017, si no que actualiza los términos y condiciones del Contrato Inicial, específicamente: los Partícipes Revelados Aportantes, su porcentaje de participación en los ingresos de la operación y eliminar todos los apartes referentes al aporte del inmueble.

Cláusula 31º.- 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 32º.- 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 33º.- 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 34º.- 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 35º.- 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.

Sección V.- Firmas-

Para constancia el presente contrato se firma por las Partes a los veintiún 27 días del mes de julio de 2023.

1. **Rodrigo Alberto Arbeláez López**
   C.C. No. 79.245.644 expedida en Bogotá D.C.
   Representante legal Recrefam S.A.S.
   Partícipe Operador.

2. **Rodrigo Alberto Arbeláez López**
   C.C. No. 79.245.644 expedida en Bogotá D.C.
   Representante legal Operadora Agropecuaria S.A.S
   Partícipe Revelado Aportante.

3. **Jorge Enrique Arbeláez Mejía**
   CC No. 2.891.525 expedida en Bogotá D.C.
   Representante legal Termales y Café S.A.S.
   Partícipe Revelado Aportante.

4. **Monica Lisbeth Aguirre Gómez**
   C.C. No.1.088.276.521 de Pereira
   Representante legal **Inversiones Arbeláez Cifuentes S.A.S.**
   Partícipe Revelado Aportante.

5. **Juan Carlos Arbeláez López**
   C.C. No. 80.425.153 expedida en Bogotá D.C
   Representante legal Amelot S.A.S.
   Partícipe Revelado Aportante.

6. **Daniel Arbeláez Castaño**
   C.C. No. 1.018.504.256 expedida en Bogotá D.C.
   Representante legal **Desarrollo S.A.S.**
   Partícipe Revelado Aportante.

7. **Ana María Valdés Arbeláez**
   C.C No. 52.144.228 expedida en Bogotá D.C.
   Representante legal **Punto de Vista Estudio S.A.S.**
   Partícipe Revelado Aportante.

8. **María Paula Valdés de Cubides**
   C.C. No. 52.046.105 expedida en Bogotá D.C
   Representante legal Cuval Assets S.A.S.
   Partícipe Revelado Aportante.

9. **Luisa Fernanda Cambas Arbeláez**
   C.C. No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.
   Representante legal **Cacique S.A.S.**
   Partícipe Revelado Aportante.

10. **Luisa Fernanda Cambas Arbeláez**
    C.C. No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.
    Representante legal **Glajucalu S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

11. **Álvaro Gerardo Arbeláez Mejía**
    C.C. No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.
    Representante legal **Legend S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

12. **Álvaro Gerardo Arbeláez Mejía**
    C.C. No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.
    Representante legal **Costamarina S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

13. **Álvaro Gerardo Arbeláez Mejía**
    C.C. No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.
    Representante legal **Todos los santos S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

14. **Miriam Arbeláez Mejía**
    C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla
    Representante legal **Coltana S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

15. **Miriam Arbeláez Mejía**
    C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla
    Representante legal **Bluehouse S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

16. **Miriam Arbeláez Mejía**
    C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla
    Representante legal **Babiel S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

17. **Juliana Arbeláez Londoño**
    C.C. No. 1.093.221.533 expedida en Santa Rosa de Cabal
    Representa legal JA Holding S.A.S.
    Partícipe Revelado Aportante.

18. **Charlie Digloria**
    C.C. No. 660.640.639 expedido en Florida USA
    Representante Legal Arisa 2 S.A.S.
    Partícipe Revelado Aportante.

19. **Bryan Elias Arbeláez Londoño**
    C.C. No. 1.093.220.232 expedida en Santa Rosa de Cabal
    Representante legal **Bryan Holding S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

20. **Jorge Hernán Cifuentes Aránzazu**
    C.C. No. 10.242.799 expedida en Manizales
    Representante legal **Inversiones Aura Aránzazu S.A.S.**
    Partícipe Revelado Aportante.

21. **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.
    Partícipe Revelado Aportante.

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 4º.- 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 4º.-** de este contrato, de acuerdo con el porcentaje que le corresponde en el usufructo.

Cláusula 5º.- 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 6º.- 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 7º.- 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 8º.- 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 9º.- 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 10º.- 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 11º.- 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 12º.- 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 13º.- 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 14º.- 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 15º.- 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 16º.- 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 17º.- Caución: El **Nudo Propietario** exonera a los **Usufructuarios** de la caución fijada por el artículo 834 del **Código Civil**.

Cláusula 18º.- 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 19º.- 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 20º.- 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 21º.- 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 22º.- 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 Babiel 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

Modificación integral al contrato de usufructo
Establecimiento de comercio Balneario Santa Helena

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 **Balneario Santa Helena**, 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 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 Elias 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.**, **Amelot S.A.S.**, **Desarrollo**

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 "**Balneario Santa Helena**" (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 **94,28%** 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 "**Balneario Santa Helena**", dicho establecimiento de comercio se encuentra matriculado ante la **Cámara de Comercio de Santa Rosa de Cabal** bajo el número 20640 del 11 de marzo de 1998, de la **Cámara de Comercio de Santa Rosa de Cabal**. Igualmente, sobre dicho establecimiento de comercio se encuentra inscrito el **Registro Nacional de Turismo** No. 42.938.

Parágrafo: El establecimiento de comercio **Balneario Santa Helena** se encuentra ubicado en el inmueble de propiedad del **Nudo Propietario** conocido como **Termales de San Bernardo**, ubicada 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.	9,43%
Punto de Vista Estudio S.A.S.	4,71%
Cuval Assets S.A.S.	4,71%

Desarrollo S.A.S.	4,71%
Amelot S.A.S.	4,71%
Cacique S.A.S.	9,43%
Glajucalu S.A.S.	9,43%
Termales y Café S.A.S.	9,43%
Legend S.A.S.	3,11%
Todos los santos S.A.S.	3,11%
Costamarina S.A.S.	3,21%
Bryan Holding S.A.S.	3,11%
Arisa 2 S.A.S.	3,21%
JA Holding S.A.S.	3,11%
Babiel S.A.S.	3,77%
Coltana S.A.S.	3,77%
Bluehouse S.A.S.	3,77%
Inversiones Aura Aranzazu S.A.S.	4,71%
Asociación Fondo de Solidaridad Óscar Arbeláez Mejía	2,83%
Total	**94,28%**

Parágrafo: El **Nudo Propietario** se reserva para sí mismo el **5,72%** de los derechos de usufructo sobre el establecimiento de comercio.

Cláusula 4º.- 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 **veintiocho millones cuatrocientos catorce mil seiscientos veintiocho pesos moneda corriente (COP $28.414.628)**.

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 4º.-** de este contrato, de acuerdo con el porcentaje que le corresponde en el usufructo.

Cláusula 5º.- 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 6º.- 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 7º.- 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 8º.- 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 9º.- 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 10º.- 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 11º.- 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 **Balneario Santa Helena**, durante la vigencia del contrato, el cual se identifica con el número 42.938.

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 **Balneario Santa Helena**, 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 12º.- 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 13º.- 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 14º.- 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 15º.- 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 16º.- 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 17º.- Caución: El **Nudo Propietario** exonera a los **Usufructuarios** de la caución fijada por el artículo 834 del **Código Civil**.

Cláusula 18º.- 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 19º.- 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 20º.- 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 21º.- 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 22º.- 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 Babiel 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