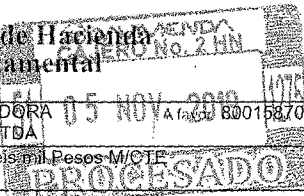


REGISTRO - ARCHIVO



Secretaría de Hacienda
Departamental



661405004613

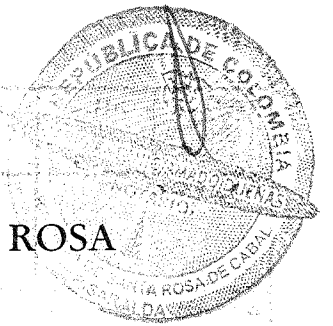
Organe 800151332 OPERADORA AGROPECUARIA LTDA	A fact 800158707 NEMA CONSULTORES SAS
Cinco millones trescientos seis mil Pesos M/CTP	5.306.000
Notaria Ciudad No Escritura Acta	Fecha Escritura Matricula inmobiliaria
9999 SANTA ROSA DE CAMARA	14/09/2018

Actos
USUFRUCTO ESTABLECIMIENTO CIAL
INTERESES DE MORA

4.200.00
1.106.00

CONTRATO DE USUFRUCTO

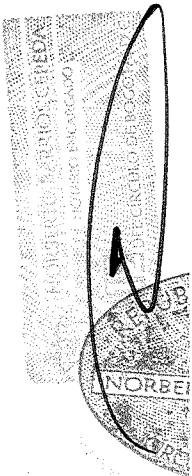
ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO TERMALES SANTA ROSA




Los suscritos, identificados más adelante, declaramos - previamente al establecimiento de las cláusulas y a la firma de este documento- haber decidido celebrar un contrato de usufructo.

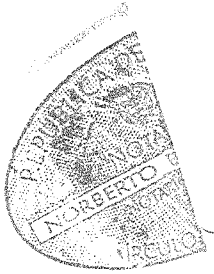
Una vez formulada la declaración que antecede, procedemos a identificarnos así:

- SAS* a) **OPERADORA AGROPECUARIA LTDA. - OPERAGRO LTDA.**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.151.332-1, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por el señor **MIGUEL DARÍO ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía 17.029.535 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para efectos de este contrato se denominará **NUDO PROPIETARIO**.
- SR* b) **TERMALES Y CAFÉ SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.145.417-9, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, representada legalmente por el señor **JORGE ENRIQUE ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 2.891.525 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **USUFRUCTUARIA**.
- SR* c) **INVERSIONES ARBELÁEZ CIFUENTES SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.119.487-8, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora **LUZ HELENA CIFUENTES DE ARBELÁEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 24.942.802 expedida en Pereira; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **USUFRUCTUARIA**.
- d) **AMELOT SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 900.647.083-3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ARBELÁEZ LÓPEZ**, quien se identifica con la cédula de



ANO	MES	DIA	HORA:
2019	11	05	4:09
NO. FOLIOS		FIRMA	
1 Boleta FOLIOS			
RADICACION NO.			
CR 2031289-71-7			

L06 dice 4725



EN BLANCO

ciudadanía No. 80.425.153 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **USUFRUCTUARIA**.

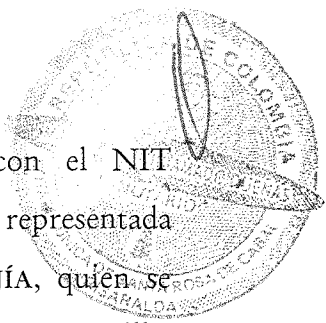

- e) **DESARROLLO SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 900.399.711-6, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por el señor **RODRIGO ALBERTO ARBELÁEZ LÓPEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 79.245.644 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **USUFRUCTUARIA**.

- f) **NEMA CONSULTORES SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.158.707-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por su **GERENTE** la señora **MARÍA PAULA VALDÉS DE CUBIDES**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 52.046.105 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **USUFRUCTUARIA**.

- g) **CACIQUE SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.142.429-3, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, representada legalmente por la señora **LUISA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **USUFRUCTUARIA**.

- h) **GLAJUCALU SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.142.434-0, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, representada legalmente por la señora **LUISA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 51.862.551 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **USUFRUCTUARIA**.

- i) **TERMALES Y TURISMO SAS**, sociedad comercial, identificada con el NIT 800.214.898-8, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por el señor **ÁLVARO GERARDO ARBELÁEZ MEJÍA**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 17.179.285 expedida en Bogotá D.C.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará **USUFRUCTUARIA**.

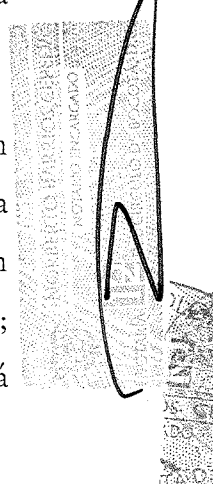


j) EXPERIENCIA GLOBAL SAS, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.142.485-6, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, representada legalmente por la señora MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 22.420.673 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará USUFRUCTUARIA.

k) GRUPO JPM SAS, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.142.498-1, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, representada legalmente por la señora MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 22.420.673 expedida en Barranquilla.; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará USUFRUCTUARIA.

gl



l) ARHOLDING SAS, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.202.660-7, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora JULIANA ARBELÁEZ LONDOÑO, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 1.093.221.533 expedida en Santa Rosa de Cabal; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará USUFRUCTUARIA.

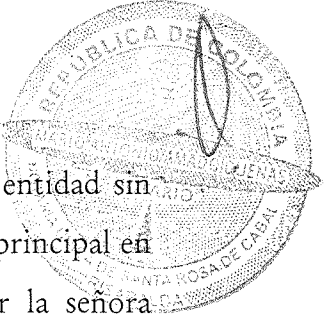



gl

m) ECOLOMBI SAS, sociedad comercial, identificada con el NIT 901.202.760-5, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora JULIANA ARBELÁEZ LONDOÑO, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 1.093.221.533 expedida en Santa Rosa de Cabal; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará USUFRUCTUARIA.

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





o) ASOCIACIÓN FONDO DE SOLIDARIDAD ÓSCAR ARBELÁEZ MEJÍA, entidad sin ánimo de lucro, identificada con el NIT 900.431.129-5, con domicilio principal en el municipio de Santa Rosa de Cabal, representada legalmente por la señora MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 22.420.673 expedida en Barranquilla; persona jurídica que para los efectos de este contrato se denominará USUFRUCTUARIO.

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

CAPÍTULO I.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES-

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

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

CP 3.- El establecimiento de comercio "TERMALES SANTA ROSA" cuenta con la matrícula mercantil N°. 35281 del 5 de octubre de 2017, de la CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA ROSA DE CABAL, y actualmente se encuentra ubicado en el inmueble denominado "TERMALES DE SAN BERNARDO"

CP 4.- La sociedad OPERADORA AGROPECUARIA LTDA. - OPERAGRO LTDA., de tiempo atrás, ha venido evaluando la posibilidad de ceder parte de sus derechos sobre el establecimiento de comercio denominado "TERMALES SANTA ROSA", para poder realizar en conjunto con los USUFRUCTUARIOS actividades en común.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

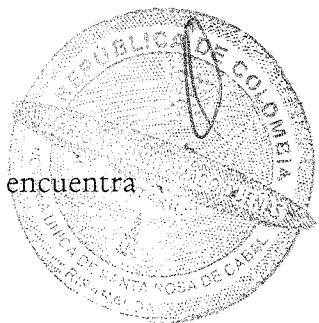
CP 15.- En el contrato de promesa de usufructo se estableció como fecha para la suscripción e inscripción del contrato de usufructo el viernes 30 de marzo de 2018, no obstante, las partes no pudieron suscribir el contrato en la fecha fijada; razón por la cual, han decidido celebrarlo a través del presente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

CAPÍTULO II.- CLAUSULADO DEL CONTRATO-

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

CLÁUSULA 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.

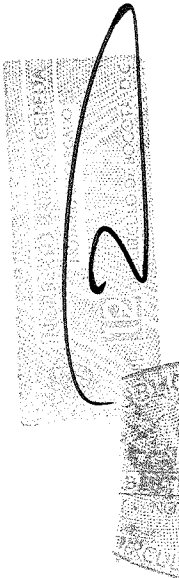


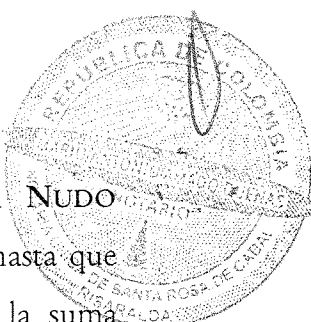
PARÁGRAFO: El establecimiento de comercio **TERMALES SANTA ROSA** se encuentra ubicado en el inmueble de propiedad del **NUDO PROPIETARIO** conocido como **TERMALES DE SAN BERNARDO**, ubicado en el municipio de Santa Rosa de Cabal. Para efectos de la identificación precisa y linderos de dicho inmueble, 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 3° - PORCENTAJES EN QUE LOS USUFRUCTUARIOS RECIBIRÁN LOS DERECHOS DE USUFRUCTO: Por tratarse de un contrato de usufructo simultáneo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 831 del **CÓDIGO CIVIL**, las partes de mutuo acuerdo han pactado que los **USUFRUCTUARIOS** recibirán los derechos de usufructo en los siguientes porcentajes:


Usufructuarios	Porcentaje de participación en el usufructo
Inversiones Arbeláez Cifuentes SAS	5.52%
Nema Consultores S.A.S.	5.52%
Desarrollo SAS	2.76%
Amelot SAS	2.76%
Cacique S A S	5.52%
Glajucalu S.A.S.	5.52%
Termales y Café S.A.S.	5.52%
Termales y Turismo S.A.S.	5.52%
Inversiones Aura Aranzazu S.A.S.	2.76%
Arholding S.A.S.	2.76%
Ecolombi S.A.S.	2.76%
Experiencia Global S.A.S.	3,312%
Grupo JPM S.A.S.	3.308%
Fondo de Solidaridad Oscar Arbeláez Mejía	1.66%
Total	55.20%

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





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



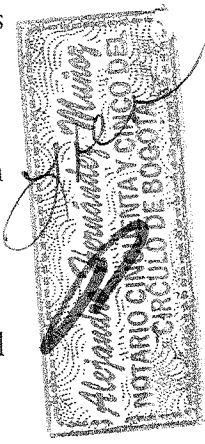
PARÁGRAFO 1: Los **USUFRUCTUARIOS** pagarán la contraprestación los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual en las oficinas del **NUDO PROPIETARIO**.

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

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

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

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

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

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

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


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

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


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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA 19.-CLÁUSULA PENAL: En el evento que cualquiera de las partes incumpla las obligaciones establecidas en el presente contrato o retarde su cumplimiento, pagará a la otra parte, a título de pena, al momento del incumplimiento, la suma de CIEN SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (100 SMMLV)

CLÁUSULA 20.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Las partes acuerdan que además de las causales de terminación establecidas en la ley, establecen las siguientes:

1. Por el vencimiento del plazo previsto para su duración, sin que se haya renovado;
2. Por el incumplimiento de alguna de las partes de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato;
3. Por la destrucción o el deterioro del establecimiento de comercio, derivadas del caso fortuito o fuerza mayor, de manera que no fuere razonablemente posible su explotación;
4. Por mutuo acuerdo de las partes, el cual deberá constar por escrito;

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

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

CAPÍTULO III.- ANEXOS

Hacen parte integrante de este contrato los siguientes documentos:

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

CAPÍTULO IV.- FIRMAS-

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


MIGUEL DARIÓ ARBELÁEZ MEJÍA

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

Representante Legal OPERADORA AGROPECUARIA LTDA., - OPERAGRO LTDA.

NUDO PROPIETARIO

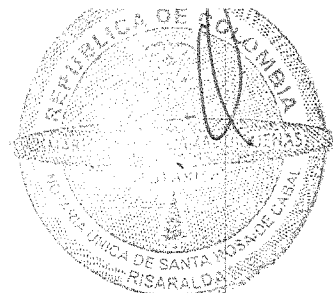

LUZ HELENA CIFUENTES DE ARBELÁEZ

C.C. No. 24.942.802 expedida en Pereira

Representante Legal Suplente de INVERSIONES ARBELÁEZ CIFUENTES SAS

USUFRUCTUARIO






JORGE ENRIQUE ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 2.891.325 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal TERMALES Y CAFÉ SAS

USUFRUCTUARIO


JUAN CARLOS ARBELÁEZ LÓPEZ

C.C. No. 86.425.153 expedida en Bogotá D.C.

Representante Legal AMELOT SAS

USUFRUCTUARIA


RODRIGO ALBERTO ARBELÁEZ LÓPEZ

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

Representante Legal DESARROLLO SAS

USUFRUCTUARIA


MARÍA PAULA VALDÉS DE CUBIDES

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

Representante Legal NEMA CONSULTORES SAS

USUFRUCTUARIA


LUISA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ

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

Representante Legal CACIQUE SAS

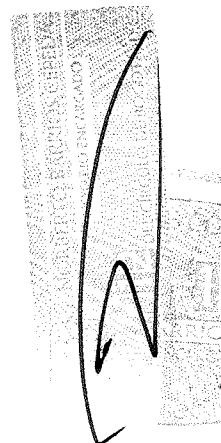
USUFRUCTUARIA


LUISA FERNANDA CAMBAS ARBELÁEZ

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

Representante Legal GLAJUCALU SAS

USUFRUCTUARIA



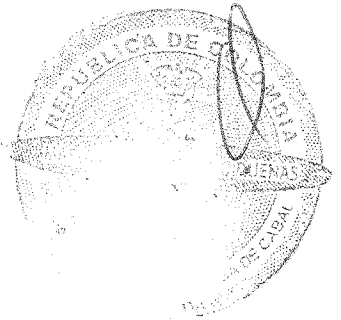


Jorge Hernán Cifuentes Aranzazu
JORGE HERNÁN CIFUENTES ARANZAZU

C.C. No. 10.242.799 expedida en Manizales

Representante Legal INVERSIONES AURA ARANZAZU SAS

USUFRUCTUARIA



NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

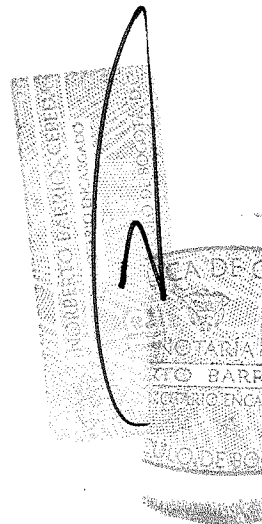
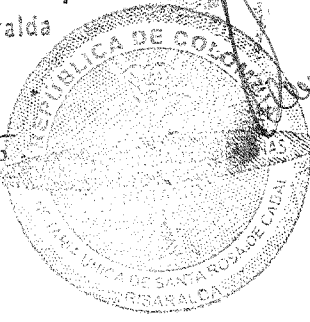
Ante el Suscrito Notario Único de Santa Rosa de Cabal - Risaralda,

COMPARECIO *Joliana*
Orbelaer Jordano

quien se identificó con la C.C. No. *1093-221333*
de *Santa Rosa de Cabal* y declaró que el
contenido del presente documento es cierto
y que la firma que allí aparece es la suya. La
huella dactilar impresa corresponde a la del
compareciente.

Joliana
FIRMA
Santa Rosa de Cabal - Risaralda
17 SEP 2018

HUELLA DEL
INDICE DERECHO Autorizó el reconocimiento



yes

NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

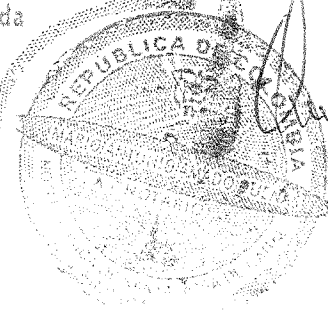
Ante el Suscrito Notario Único de Santa Rosa de Cabal - Risaralda,

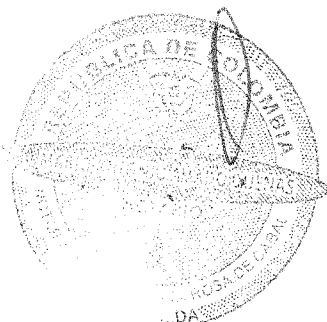

COMPARECIO *Ana Elena*
Perez Arbelaez

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

Ana Elena
FIRMA
Santa Rosa de Cabal - Risaralda
18 SEP 2018

HUELLA DEL
INDICE DERECHO Autorizó el reconocimiento



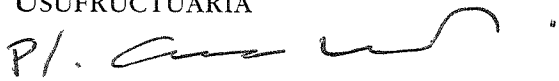



ÁLVARO GERARDO ARBELÁEZ MEJÍA

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

Representante Legal TERMALES Y TURISMO SAS

USUFRUCTUARIA

P/ 


MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla

Representante Legal EXPERIENCIA GLOBAL SAS

USUFRUCTUARIA

P/ 


MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla

Representante Legal GRUPO JPM SAS

USUFRUCTUARIA

P/ 


MIRIAM DEL SOCORRO ARBELÁEZ MEJÍA

C.C. No. 22.420.673 expedida en Barranquilla

Representante Legal ASOCIACIÓN FONDO DE SOLIDARIDAD ÓSCAR ARBELÁEZ MEJÍA

USUFRUCTUARIA


JULIANA ARBELÁEZ LONDOÑO

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

Representante Legal ARHOLDING SAS

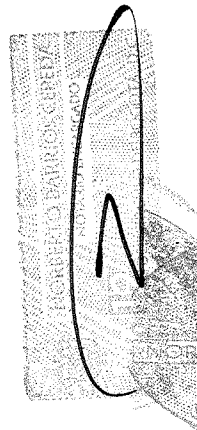
USUFRUCTUARIA

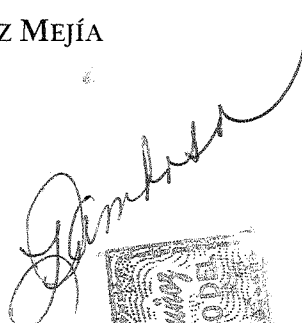

JULIANA ARBELÁEZ LONDOÑO

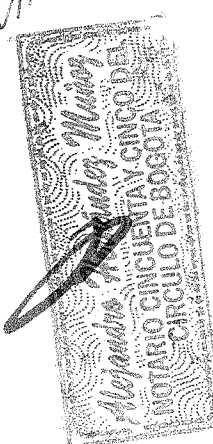
C.C. No. 1.093.221.533 expedida en Santa Rosa de Cabal

Representante Legal ECOLOMBI SAS

USUFRUCTUARIA







852-d4087e46

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

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

ANTE EL SUSCRITO NOTARIO COMPARECIO

ARBELAEZ LOPEZ RODRIGO ALBERTO

Quien exhibio la C.C. 79245644

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

X

Declarante

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

ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ
NOTARIO

Cod: 3acod

www.notariaonline8.com

55

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

852-8f6928c2

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

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

ANTE EL SUSCRITO NOTARIO COMPARECIO

ARBELAEZ LOPEZ JUAN CARLOS

Quien exhibio la C.C. 80425153

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

X

Declarante

Fecha: 2018-11-30 16:12:44

ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ
NOTARIO

Cod: 3acs1

www.notariaonline8.com

55

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



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

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



2840

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

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

Luz H. de Arbelaez



87yy4wttue5

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

----- Firma autógrafa -----

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

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

[Firma manuscrita]

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

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



[Firma manuscrita]



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



2842

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

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

Miguel D. Arbelaez Mejia



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

----- Firma autógrafa -----

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

[Firma manuscrita]



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

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



[Firma manuscrita]

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

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

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

Santa Rosa de Cabal - Risaralda, 2018-10-23 14:13:57

MARIO ANTONIO AMADO DUEÑAS
NOTARIO ÚNICO DE SANTA ROSA DE CABAL

461-f6da6b8a
www.notariaenlinea.com
Cod: 3460a



Handwritten signature

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

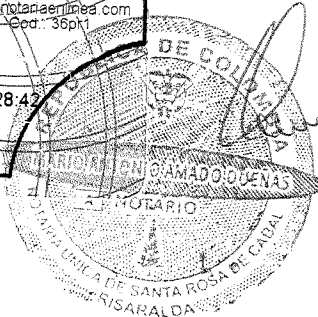
Ante El Notario Único de Santa Rosa de Cabal - Risaralda
COMPARECÍO
CIFUENTES ARANZAZU JORGE HERNAN
Quien se identificó con la: **C.C. 10242799**
Y declaró que el contenido del presente
documento es cierto y que la firma que allí
aparece es la suya. La huella dactilar impresa
corresponde a la del compareciente.

Firma
[Handwritten signature]

Santa Rosa de Cabal - Risaralda, 2018-11-08 16:28:42

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

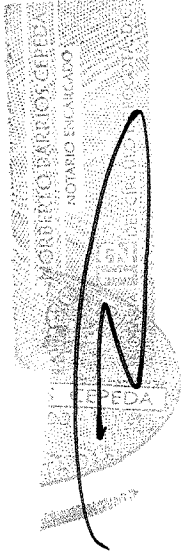
313-2240fda7
www.notariaenlinea.com
Cod: 36ph1



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

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

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



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

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

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

Bogotá D.C. 22/11/2018 10:43:14 a.m.

NORBERTO BARRIOS CEPEDA
NOTARIO 12 DE BOGOTA (E)

www.notariaenlinea.com

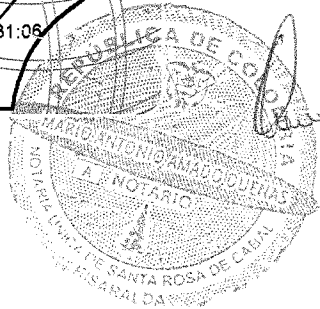
SWKQ64WST50A3CGY

05196165516511

MAA







NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL - RISARALDA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante El Notario Único de Santa Rosa de Cabal - Risaralda

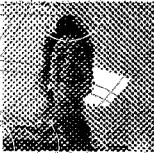
COMPARECÍO

CAMBAS ARBELAEZ LUISA

FERNANDA

Quien se identificó con la C.C. 51862551

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



313-1525ce69



www.notariaenlinea.com
Cod: 3k0ed



Luisa

Firma

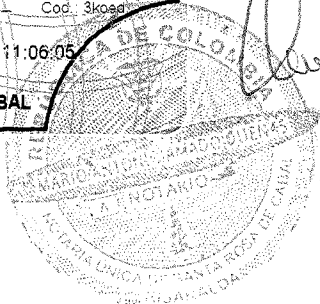
Santa Rosa de Cabal - Risaralda, 2019-02-06 11:06:05

MARIO ANTONIO AMADO DUEÑAS

NOTARIO UNICO DE SANTA ROSA DE CABAL

Autorizó el reconocimiento

HUELLA DEL INDICE
DERECHO



Santa Rosa de Cabal , 13 de noviembre de 2019

Señores
CAMARA DE COMERCIO
SANTA ROSA DE CABAL
Ciudad

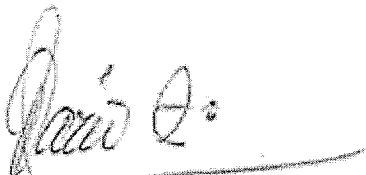
ASUNTO: Aclaración error de escritura en contrato de usufructo.

La sociedad Operadora Agropecuaria SAS. – Operagro SAS (Sociedad Operadora Agropecuaria Ltda. Al 14 de septiembre – 2018) es la propietaria del establecimiento de comercio denominado “Termales Santa Rosa”.

Aclara que en la **CLÁUSULA 11.- “REGISTRO NACIONAL DE TURISMO: El NUDO PROPIETARIO autoriza a los USUFRUCTUARIOS para que hagan uso del REGISTRO NACIONAL DE TURISMO del establecimiento de comercio denominado HOTEL TERMALES, durante la vigencia del contrato, el cual se identifica con el número 56.523.”** hace referencia a **TERMALES SANTA ROSA** y no a HOTEL TERMALES.

Al igual que en el **PARÁGRAFO 2:** Toda utilización del **REGISTRO NACIONAL DE TURISMO** del establecimiento de comercio denominado **HOTEL TERMALES**, por parte de los **USUFRUCTUARIOS**, para actividades publicitarias y/o informativas dirigidas al público en general o alguna autoridad estatal deberá ser autorizada de forma previa y escrita por el **NUDO PROPIETARIO**. Hace referencia a **TERMALES SANTA ROSA** y no a **HOTEL TERMALES** .

Gracias por la atención y comprensión.



Miguel Darío Arbeláez
c.c 17.029.535
Representante legal



CAMARA DE COMERCIO DE SANTA ROSA DE CABAL

Nit. 891.400.792-4

DEL REGISTRO MERCANTIL

Libro: RM06

Numero Registro: 4725

Fecha: 20191113

Hora: 161526

Expediente: 35281

Nombre: TERMALES SANTA ROSA

Acto: 0193 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO

Noticia: CONTRATO DE USUFRUCTO DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

El secretario (o su delegado)