

**Anexo 1. Declaraciones de renta de los años
2019, 2020 y 2021**

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
	8 0 0 1 5 1 3 3 2	1				
	11. Razón social OPERADORA AGROPECUARIA OPERAGRO SAS					
24. Actividad económica		0 1 1 9	Si es una corrección indique:		25. Cód.	26. No Formulario anterior

27. Fracción año gravable siguiente (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	28. Renuncia a pertenecer al Régimen tributario especial (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	29. Vinculado al pago de obras por impuestos (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	
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	Código	Valor	Categoría	Código	Valor	
Efectivo y equivalentes al efectivo	33	65,664,000	Renta	69	0	
Inversiones e instrumentos financieros derivados	34	0		70	349,790,000	
Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	35	235,000		71	11,240,000	
Inventarios	36	9,118,000		72	0	
Activos intangibles	37	0		73	0	
Activos biológicos	38	0		74	349,790,000	
Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	39	2,543,600,000		Ganancias ocasionales	75	0
Otros activos	40	81,197,000			76	0
Total patrimonio bruto	41	2,699,814,000			77	0
Pasivos	42	1,779,618,000			78	0
Total patrimonio líquido	43	920,196,000	Impuesto sobre las rentas líquidas gravables		79	64,871,000
Ingresos brutos de actividades ordinarias	44	667,701,000			80	0
Ingresos financieros	45	0			81	0
Dividendos y/o participaciones no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (incluye capitalizaciones no gravadas)	46	0			82	0
Dividendos y/o participaciones recibidas por CHC de una entidad no residente en Colombia exentos	47	0			83	64,871,000
Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por sociedades extranjeras (año 2016 y anteriores) o sociedades nacionales cualquier año	48	0			84	0
Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)	49	0		85	64,871,000	
Dividendos y/o participaciones gravadas al 7,5%	50	0		86	0	
Dividendos y/o participaciones gravadas a tarifa general (EP y sociedades extranjeras - utilidades generadas a partir del año 2017)	51	0		87	0	
Otros ingresos	52	13,759,000		88	64,871,000	
Total ingresos brutos	53	681,460,000	Liquidación privada	89	0	
Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	54	0		90	0	
Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	55	0		91	38,840,000	
Total ingresos netos	56	681,460,000		92	0	
Costos y deducciones	57	90,961,000		93	5,446,000	
	58	156,369,000		94	0	
	59	0		95	5,446,000	
	60	84,340,000		96	31,400,000	
	61	0		97	0	
Total costos y gastos deducibles	62	331,670,000		98	0	
ESAL (R.I.E.)	63	0	99	0		
	64	0	100	51,985,000		
Renta	65	0	101	0		
	66	0	102	51,985,000		
	67	349,790,000	103	0		
	68	0	104	0		

106. No. Identificación signatario	107. DV	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

980. Pago total \$

982. Código Contador o Revisor Fiscal

Firma Contador o Revisor Fiscal 994. Con salvedades

2 0 2020-06-19 / 04:16:55 PM 3 : 5 5

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

91000692406071

983. No. Tarjeta profesional



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

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. Direc. Seccional 1 6
24. Actividad económica principal 0 1 1 9							

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

Categoría	Código	Descripción	Valor	Categoría	Código	Descripción	Valor	
Patrimonio	36	Efectivo y equivalentes al efectivo	3,958,000	Renta	76	Renta presuntiva	4,601,000	
	37	Inversiones e instrumentos financieros derivados	0		77	Renta exenta	0	
	38	Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	153,436,000		78	Rentas gravables	0	
	39	Inventarios	12,730,000		79	Renta líquida gravable	4,601,000	
	40	Activos intangibles	13,217,000	Ganancias ocasionales	80	Ingresos por ganancias ocasionales	0	
	41	Activos biológicos	0		81	Rentas deudores régimen Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020	0	
	42	Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	2,452,594,000		82	Utilización pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, Art 15 Decreto 772 de 2020)	0	
	43	Otros activos	71,225,000		83	Costos por ganancias ocasionales	0	
	44	Total patrimonio bruto	2,707,160,000		84	Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	0	
	45	Pasivos	1,861,364,000		85	Ganancias ocasionales gravables	0	
46	Total patrimonio líquido	845,796,000	Impuesto sobre las rentas líquidas gravables		86	Score la renta líquida gravable	1,472,000	
Ingresos	47	Ingresos brutos de actividades ordinarias			323,549,000	87	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 10% (base casilla 54)	0
	48	Ingresos financieros			4,019,000	88	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 del E.T. (base casilla 55)	0
	49	Dividendos y/o participaciones no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (incluye capitalizaciones no gravadas)			0	89	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 27% (base casilla 56)	0
	50	Dividendos y/o participaciones distribuidos por entidades no residentes en Colombia a una CHC y prima en colocación de acciones.		0	90	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 32% (base casillas 51 + 53)	0	
	51	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general provenientes de sociedades y entidades extranjeras o de sociedades nacionales		0	91	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 33% (base casilla 52)	0	
	52	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)		0	92	Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables	1,472,000	
	53	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2017 y siguientes)		0	93	Descuentos tributarios	0	
	54	Dividendos y/o participaciones gravadas al 10%		0	94	Impuesto neto de renta	1,472,000	
	55	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general (EP y sociedades extranjeras - utilidades generadas a partir del año 2017)		0	95	Impuesto de ganancias ocasionales	0	
	56	Dividendos y/o participaciones provenientes de proyectos calificados como megainversión gravadas al 27%	0	96	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	0		
57	Otros ingresos	81,000	97	Total impuesto a cargo	1,472,000			
58	Total ingresos brutos	327,649,000	Liquidación privada	98	Valor inversión obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 97 (Modalidad de pago 1)	0		
59	Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	0		99	Descuento efectivo inversión obras por impuestos (Modalidad de pago 2)	0		
60	Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	0		100	Crédito fiscal artículo 256-1 E.T.	0		
61	Total ingresos netos	327,649,000		101	Anticipo renta liquidado año gravable anterior	31,400,000		
Costos y deducciones	62	Costos		55,580,000	102	Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	0	
	63	Gastos de administración		210,417,000	Retenciones	103	Autorretenciones	2,621,000
	64	Gastos de distribución y ventas		0		104	Otras retenciones	2,974,000
	65	Gastos financieros		99,775,000		105	Total retenciones año gravable a declarar	5,595,000
	66	Otros gastos y deducciones		0	106	Anticipo renta para el año gravable siguiente	0	
67	Total costos y gastos deducibles	365,772,000		Sobretasa instituciones financieras	107	Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable anterior	0	
RSAL (R.T.E.)	68	Inversiones efectuadas en el año	0		108	Sobretasa instituciones financieras	0	
	69	Inversiones liquidadas de períodos gravables anteriores	0		109	Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable siguiente	0	
Renta	70	Renta por recuperación de deducciones	0	110	Saldo a pagar por impuesto	0		
	71	Renta pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	0	111	Sanciones	0		
	72	Renta líquida ordinaria del ejercicio	0	112	Total saldo a pagar	0		
	73	Pérdida líquida del ejercicio	38,123,000	113	Total saldo a favor	35,523,000		
	74	Compensaciones	0	114	Valor impuesto exigible por Obras por Impuestos Modalidad de pago 1	0		
75	Renta líquida	0	115	Valor total proyecto Obras por Impuestos Modalidad de pago 2	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 20212101101352

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora

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

Fecha Acuse de Recibo Firmado

980. Pago total \$ 0

996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo 9100077763606

1. Año **2021**

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

1116608553301



(415)7707212489984(8020) 000111660855330 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 OPERAGRO SAS					
Si es una corrección indique:						24. Actividad económica principal 0 1 1 9

29. Fracción año gravable siguiente (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	30. Renuncio a pertenecer al Régimen tributario especial (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	31. Vinculado al pago de obras por impuestos (Marque "X")	<input type="checkbox"/>	32. Pérdidas fiscales acumuladas años anteriores, sin compensar	0
Datos informativos	33. Total costos y gastos de nómina	20,342,000	34. Aportes al sistema de seguridad social	2,024,000	35. Aportes al SENA, ICBF, cajas de compensación	598,000	

Categoría	Código	Descripción	Valor	Categoría	Código	Descripción	Valor	
Patrimonio	36	Efectivo y equivalentes al efectivo	1,219,000	Renta	76	Renta presuntiva	0	
	37	Inversiones e instrumentos financieros derivados	0		77	Renta exenta	0	
	38	Cuentas, documentos y arrendamientos financieros por cobrar	18,297,000		78	Rentas gravables	0	
	39	Inventarios	46,308,000		79	Renta líquida gravable	173,715,000	
	40	Activos intangibles	10,797,000	Ganancias ocasionales	80	Ingresos por ganancias ocasionales	0	
	41	Activos biológicos	0		81	Rentas deudores régimen Ley 1116 de 2006, Decretos 560 y 772 de 2020	0	
	42	Propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y ANCMV	2,398,336,000		82	Utilización, pérdidas fiscales acumuladas (Inc. 2, Art 15 Decreto 772 de 2020)	0	
	43	Otros activos	33,754,000		83	Costos por ganancias ocasionales	0	
	44	Total patrimonio bruto	2,508,711,000		84	Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	0	
	45	Pasivos	2,271,108,000		85	Ganancias ocasionales gravables	0	
46	Total patrimonio líquido	237,603,000	Liquidación privada		86	Score la renta líquida gravable	43,417,000	
Ingresos	47	Ingresos brutos de actividades ordinarias			532,633,000	87	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 10% (base casilla 54)	0
	48	Ingresos financieros			0	88	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 E.T. (base casilla 55)	0
	49	Dividendos y/o participaciones no constitutivos de renta ni ganancia ocasional (incluye capitalizaciones no gravadas)			0	89	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 27% (base casilla 56)	0
	50	Dividendos y/o participaciones distribuidos por entidades no residentes en Colombia a una CHC y prima en colocación de acciones.		0	90	De dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del artículo 240 ET (base casilla 53)	0	
	51	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general provenientes de sociedades y entidades extranjeras o de sociedades nacionales		0	91	Impuesto de dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa del 33% (base casilla 52)	0	
	52	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2016 y anteriores)		0	92	Total impuesto sobre las rentas líquidas gravables	43,417,000	
	53	Dividendos y/o participaciones gravadas recibidas por personas naturales sin residencia fiscal (año 2017 y siguientes)		0	93	Descuentos tributarios	0	
	54	Dividendos y/o participaciones gravadas al 10%		0	94	Impuesto neto de renta	43,417,000	
	55	Dividendos y/o participaciones gravadas a la tarifa general (EP y sociedades extranjeras - utilidades generadas a partir del año 2017)		0	95	Impuesto de ganancias ocasionales	0	
	56	Dividendos y/o participaciones provenientes de proyectos calificados como megainversión gravadas al 27%	0	96	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	0		
57	Otros ingresos	21,306,000	97	Total impuesto a cargo	43,417,000			
58	Total ingresos brutos	553,939,000	98	Valor inversión obras por impuestos hasta del 50% del valor de la casilla 97 (Modalidad de pago 1)	0			
59	Devoluciones, rebajas y descuentos en ventas	1,116,000	99	Descuento efectivo inversión obras por impuestos (Modalidad de pago 2)	0			
60	Ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	0	100	Crédito fiscal artículo 256-1 E.T.	0			
61	Total ingresos netos	552,823,000	101	Anticipo renta liquidado año gravable anterior	0			
Costos y deducciones	62	Costos	101,368,000	102	Saldo a favor año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	35,523,000		
	63	Gastos de administración	157,997,000	Retenciones	103	Autorretenciones	4,423,000	
	64	Gastos de distribución y ventas	0		104	Otras retenciones	5,876,000	
	65	Gastos financieros	119,743,000		105	Total retenciones año gravable a declarar	10,299,000	
	66	Otros gastos y deducciones	0	106	Anticipo renta para el año gravable siguiente	6,535,000		
	67	Total costos y gastos deducibles	379,108,000	Sobretasa instituciones financieras	107	Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable anterior	0	
RSAL (R.T.E.)	68	Inversiones efectuadas en el año	0		108	Sobretasa instituciones financieras	0	
	69	Inversiones liquidadas de periodos gravables anteriores	0		109	Anticipo sobretasa instituciones financieras año gravable siguiente	0	
Renta	70	Renta por recuperación de deducciones	0	110	Saldo a pagar por impuesto	4,130,000		
	71	Renta pasiva - ECE sin residencia fiscal en Colombia	0	111	Sanciones	0		
	72	Renta líquida ordinaria del ejercicio	173,715,000	112	Total saldo a pagar	4,130,000		
	73	Pérdida líquida del ejercicio	0	113	Total saldo a favor	0		
	74	Compensaciones	0	114	Valor impuesto exigible por Obras por Impuestos Modalidad de pago 1	0		
75	Renta líquida	173,715,000	115	Valor total proyecto Obras por Impuestos Modalidad de pago 2	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 **20220011276096**

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora

2022-04-19 / 10:44:38 AM

Fecha Acuse de Recibo

Firmado

980. Pago total \$ **0**

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

0 91000884054889

Anexo 2. Contrato usufructo que registran en el certificado de matrícula mercantil de los establecimientos de comercio “Balneario Santa Helena”

**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**).

- En dicho contrato, se estableció a **Operagro S.A.S.** como el “**Nudo Propietario**”, y, a los demás firmantes como “**Usufructuarios**”.
- 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.)	Babel 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.)	Babel 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.

- 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**.
- En resumen, las modificaciones son las siguientes:

Cambios de redacción o contenido	<ul style="list-style-type: none"> Cláusula 1ª: Se modificó el porcentaje del derecho real de usufructo otorgado por el Nudo Propietario a los Usufructuarios.
----------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 4ª.- Contraprestación: Los **Usufructuarios** pagarán al **Nudo Propietario** de forma solidaria, a partir de la constitución del usufructo y hasta que este contrato se termine por cualquier causa, a título de contraprestación, la suma mensual de **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 4ª.-** de este contrato, de acuerdo con el porcentaje que le corresponde en el usufructo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cláusula 10ª.- Mejoras: Los **Usufructuarios** no podrán realizar mejoras sin la aceptación previa y escrita del **Nudo Propietario**. Si los **Usufructuarios** realizan mejoras sin autorización, no podrán

reclamar estipendio, remuneración o compensación alguna, cualquiera sea el grado de mejoramiento del establecimiento de comercio.

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

Cláusula 11ª.- Registro Nacional de Turismo: El **Nudo Propietario** autoriza a los **Usufructuarios** para que hagan uso del **Registro Nacional de Turismo** del establecimiento de comercio denominado **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 12ª.- Cambio de tipología por parte de una autoridad judicial: Las partes aceptan haber convenido que este negocio jurídico obedece a un contrato de usufructo. En el evento que alguna autoridad judicial cambie la tipología de este negocio, a un contrato de agencia comercial o a cualquier otra tipología que obligue al **Nudo Propietario** al pago de derechos diferentes a la indemnización proveniente del incumplimiento contractual, tales como la cesantía comercial, la doceava o cualquier nombre que se le asigne, los **Usufructuarios**, con la firma de este contrato, aceptan renunciar a esos derechos de forma anticipada, de conformidad con el artículo 15 del **Código Civil**.

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

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

Cláusula 15ª.- Entrega: A partir de la suscripción de este contrato, y su respectiva inscripción en el registro mercantil, el **Nudo Propietario** se obliga a entregar a los **Usufructuarios** el

establecimiento de comercio, libre de hipotecas, usufructos, embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. Así mismo, a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasa y/o contribuciones, de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas domiciliario y teléfono, señal de cable y en general de cualquier servicio contratado.

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

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

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

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

Cláusula 19ª.- Cláusula penal: En el evento que cualquiera de las partes incumpla las obligaciones establecidas en el presente contrato o retarde su cumplimiento, pagará a la otra parte, a título de pena, al momento del incumplimiento, la suma de **cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 smmlv)**.

Cláusula 20ª.- Causales de terminación: Las partes acuerdan que además de las causales de terminación establecidas en la ley, establecen las siguientes:

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

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

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

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

Capítulo V. -Firmas-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Álvaro Gerardo Arbeláez Mejía

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

12. Álvaro Gerardo Arbeláez Mejía

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

13. Miriam Arbeláez Mejía

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

14. Miriam Arbeláez Mejía

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

15. Miriam Arbeláez Mejía

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

16. Juliana Arbeláez Londoño

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

Representante legal Asociación Fondo de Solidaridad Óscar Arbeláez Mejía S.A.S.

USUFRUCTUARIO