

**CONTRATO DE COMODATO PRECARIO Y TRANSACCION.**

**FECHA:** 08 de mayo de 2017

**COMODANTE:** AGROPECUARIA ALIAR S.A.

**COMODATARIO:** ALIRIO PACHECO CIFUENTES  
CC: 79.058.996 de Bogotá

Entre los suscritos a saber: SANDRA MAGALY CARRILLO PAEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 63.363.093 quien obra como Representante legal y en nombre de la compañía AGROPECUARIA ALIAR S.A. identificada con Nit No. 890.207.037-1, con domicilio en Floridablanca (Santander), quien en adelante se denominará el **COMODANTE**, y de otra parte el señor ALIRIO PACHECO CIFUENTES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.058.996 de Bogotá, quien obra en nombre propio, y en adelante se denominará el **COMODATARIO**, hemos decidido suscribir un **CONTRATO DE COMODATO PRECARIO BAJO LOS EFECTOS LEGALES DE TRANSACCION**, que se regirá por las siguientes:

**CLAUSULAS**

**PRIMERA: OBJETO.** — El **COMODANTE** entrega al **COMODATARIO** y éste recibe, a título de comodato una porción de terreno de aproximadamente Doscientas setenta (270) hectáreas del predio denominado EL BRASIL, identificado con el No. de matrícula inmobiliaria 234-15549, ubicada en el municipio de Puerto Gaitán (Meta)

La porción de terreno que aquí se da en comodato se delimita y determina de conformidad con la georeferenciación y plano que se adjunta, el cual hace parte integral del presente contrato y tiene una extensión aproximada no superior a doscientas setenta (270) hectáreas.

Conforme lo anterior la porción de terreno que se dará en comodato junto al bloque de mayor extensión donde se encuentra el mismo están bajo tenencia y posesión legítima del **COMODANTE**, y se aclara que al **COMODATARIO**, sólo se le otorga el derecho a supervisar el cultivo que allí se encuentra dentro de los predios mencionados en forma única, sin otorgársele derecho alguno sobre las demás superficies que conforman la totalidad del predio.

**SEGUNDA. CONDICIONES DE VERACIDAD Y EXISTENCIA DEL PRESENTE COONTRATO:** El presente contrato de transacción y comodato se hace en virtud y bajo las premisas exclusivas de las siguientes manifestaciones que hace el **COMODATARIO** bajo la gravedad de juramento así:

- 7
- a. Que el COMODATARIO manifiesta expresamente que es invasor ilegal del terreno dado en comodato y no tiene derecho sobre el terreno mismo, ni sobre ninguna porción de terreno del predio de mayor extensión que lo comprende.
  - b. Que el COMODATARIO se compromete y manifiesta expresamente su decisión unilateral de dar por terminada la demanda o demandas que a la fecha surten y tramitan en contra de AGROPECUARIA ALIAR, buscando la constitución de algún derecho sobre el bien que NO posee y que manifiesta no tener bajo ningún precepto o condición.
  - c. Que EL COMODANTE no tiene la obligación de suscribir este comodato ni darle los efectos de transacción, pero lo hace por el acuerdo al cual se llegó con el INVASOR ILEGAL y por la consciencia de tenedor legítimo y sentido de colaboración empresarial y humano que le asiste para el crecimiento de la zona, la región y el país.
  - d. Como COMODATARIO, manifiesta que solo podrá entrar al predio o designar la persona que lo hiciera estricta y exclusivamente cuando el personal autorizado y de seguridad de AGROPECUARIA ALIAR así lo permita y lo conceda, en los horarios, días y momentos programados con anterioridad y deberá hacerlo con el debido acompañamiento de los guardas de seguridad del COMODANTE.
  - e. EL COMODATARIO, es conocedor y consciente que ante cualquier incumplimiento de lo aquí mencionado o expuesto puede el COMODANTE darle la terminación respectiva al presente contrato y proceder al desalojo y desprendimiento de lo que se encuentre sobre el terreno dado en comodato.

**CUARTA. DESTINACIÓN.** - El terreno que se entrega en comodato se destinará, por parte del COMODATARIO, exclusivamente para lo acordado con el COMODANTE y solo supervisar el normal desarrollo de los cultivos que se encuentren allí sembrados.

Por lo anterior, le está prohibido al COMODATARIO prestar, subarrendar y/o conceder usos de espacio a cualquier título sin importar si es gratuito u oneroso.

En todo caso el COMODATARIO se obliga a no dar al terreno uso que sea contrario a la ley, el orden público y las buenas costumbres. Se considerará lesivo para el COMODANTE. El incumplimiento de esta obligación, dará derecho al comodante para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del predio. Igualmente, el COMODANTE no puede formar construcciones ni mejoras sobre el terreno.

**QUINTA. TÉRMINO.** - El término de duración de este contrato será de Cinco (05) meses, contados a partir de la fecha de su suscripción, entienden las partes que la fecha de su finalización será el día Ocho (8) de Octubre de 2017 .

**SEXTA. COMODATO PRECARIO.** EL COMODANTE se reserva la facultad discrecional de terminar unilateralmente y en cualquier tiempo, el contrato de comodato a su libre arbitrio o voluntad o ante cualquier incumplimiento por parte del COMODATARIO.

Para el efecto, al comodante le bastará con informar por escrito al comodatario y con una antelación no inferior a diez (10) días calendario a la fecha que pretenda terminar el contrato, su deseo de terminarlo, pidiendo la restitución del inmueble.

**SEPTIMA. OBLIGACIONES DE EL COMODATARIO:** Además de las obligaciones propias de la naturaleza de este contrato y las estipuladas en su clausulado EL COMODATARIO se obliga a las siguientes: 1) Permitir en cualquier tiempo a EL COMODANTE o a las personas que este autorice, el ingreso a él TERRENO para constatar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para ello. 2) no destinar el terreno a usos contrarios a la Ley, la moral y a las buenas costumbres. 3) No guardar y conservar en el(los) terreno sustancias inflamables, explosivas o antihigiénicas. Si se incumpliere esta obligación y se causaren perjuicios, EL COMODATARIO deberán responder, inclusive por daños causados a terceros. 3) No guardar sustancias o elementos empleados en la producción, distribución y consumo de estupefacientes, que violen lo consagrado en el Estatuto Nacional de Estupefacientes. 4) Cumplir con las obligaciones propias de este contrato. 5) Pagar los gastos de desinfección del terreno en caso de enfermedades contagiosas de algunos de sus ocupantes o de proliferación de plagas, causadas por inadecuada conservación del INMUEBLE. 6) Comunicar oportunamente a EL COMODANTE las situaciones que puedan afectar terreno y que sean de su cargo. EL COMODATARIO deberán permitir el ingreso AL terreno y la ejecución de las reparaciones; de no ser así, el deterioro o daño mayor deberá ser asumido por EL COMODATARIO. 7) Aceptar expresamente los cambios o modificaciones que por razones técnicas, de diseño o de conveniencia deban introducirse en el terreno en cualquier tiempo. 8) Entregar a la terminación del contrato o cuando lo requiera EL COMODANTE el inmueble dado en COMODATO en el estado en que se haya recibido. Para el efecto EL COMODATARIO deberá desocupar totalmente el terreno, ponerlo a disposición del COMODANTE;

**OCTAVA. CLAUSULA PENAL.** SI EL COMODATARIO incumpliere una cualquiera de las obligaciones a su cargo deberá pagar a título de simple sanción al COMODANTE la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS MCTE (\$100.00.000). Suma que no comporta estimación anticipada de perjuicios.

**NOVENA: EXIMIENTE DE RESPONSABILIDAD:** El COMODANTE no se hará responsable por robos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que pueden sobrevenir en el inmueble, sea que en tales eventos intervengan o no la mano del hombre y que con ellos se perjudique directamente al COMODATARIO.

**DÉCIMA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:** El COMODATARIO se compromete a entregar el terreno a la terminación del contrato por cualquier causa en las mismas condiciones en que lo recibió, a entera satisfacción del COMODANTE.

**DÉCIMA PRIMERA: INDEMNIDAD.** El COMODATARIO será el único responsable frente al COMODANTE, autoridades y terceros por el uso indebido e ilícito que le pueda dar al inmueble entregado en comodato; por lo que se obliga a mantener

indemne (libre o exento de daño) al COMODANTE contra todo Reclamo, Demanda, Acción Legal, e Investigación Penal, entre otras por cualquier índole. En caso que se entable Demanda, Reclamo, Acción Legal o Investigación Penal por este concepto el COMODATARIO será notificado lo más pronto posible para que por su cuenta adopte las medidas previstas por la Ley.

**PARÁGRAFO:** En el evento de que el COMODANTE deba pagar alguna suma de dinero derivada de una conciliación, reclamación o indemnización por culpa del uso indebido que el COMODATARIO haya dado al inmueble dado en comodato, el COMODANTE tiene la facultad de repetir en contra del COMODATARIO para el pago de los dineros cancelados por dichos conceptos por la vía ejecutiva, teniendo como fundamento la presentación de los documentos que demuestren el pago realizado.

**DÉCIMA SEGUNDA: CESIÓN.** EL COMODATARIO no podrá ceder el contrato, ni el terreno que recibe en Préstamo ni parte del derecho que le corresponde en virtud de este contrato a ninguna Entidad o persona Natural o Jurídica Nacional o Extranjera, sin que medie autorización previa expresa y por escrita por parte del COMODANTE.

**DÉCIMA TERCERA: MÉRITO EJECUTIVO.** - Las partes reconocen y aceptan que las estipulaciones del presente contrato prestan mérito ejecutivo a favor del contratante cumplido para la exigencia judicial del cumplimiento de todas o cada una de sus obligaciones derivadas de él, sin necesidad de formalidades o requerimientos de ley para la constitución en mora del contratante incumplido, por tratarse de obligaciones claras, expresas y exigibles.

El COMODATARIO reconoce mérito ejecutivo a este documento, por lo cual el valor de los arreglos, reparaciones, mano de obra, indemnización de perjuicios a terceros, o el valor total cuando se genere la pérdida total del inmueble entregado en comodato, podrá cobrarse mediante el proceso ejecutivo con la simple muestra de los pagos realizados por el COMODANTE y/o la ocurrencia de hechos que a ello diere lugar, y la simple afirmación del COMODANTE de no haber realizado la devolución de dichos valores en el plazo comunicado para ello, más el valor de los intereses de mora y perjuicios ocasionados.

En caso de incumplimiento por parte del COMODATARIO, éste faculta al COMODANTE para escoger a su arbitrio, como modalidad de pago de las obligaciones a cargo del COMODATARIO, la vía judicial antes mencionada o cualquiera otra de las modalidades de pago establecidas por la ley.

**DÉCIMA CUARTA: RENUNCIA DE DERECHOS:** EL COMODATARIO renuncia de manera voluntaria, anticipada, informada e irrevocable a ejercer expresamente los siguientes derechos. 1) Renuncia al pago de cualquier indemnización, prestación o reembolso que se pudieren generar en razón de las mejoras puestas en el inmueble con o sin el consentimiento expreso del COMODANTE. 2) Renuncia a cualquier requerimiento o reconvencción establecida para exigir el pago de cualquier suma de

dinero o concepto a su cargo en virtud de este contrato, así como a cualquier requerimiento en mora para la restitución del terreno. 3) Cualquier acción extintiva o adquisitiva de dominio reconocimiento desde ya y por toda la vigencia del contrato al comodante como único dueño y poseedor tanto del inmueble como de los lotes o predio donde se encuentra ubicada.

**DÉCIMA QUINTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN:** Serán causales de terminación del contrato por parte del COMODANTE de forma unilateral las siguientes:

- a) El subarriendo total o parcial del terreno, la cesión del contrato o del goce del inmueble.
- b) El cambio de destinación del terreno sin expresa autorización del COMODANTE.
- c) La destinación del terreno para fines ilícitos o contrario a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes.
- d) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del terreno, sin expresa autorización del COMODANTE o la destrucción total o parcial del terreno o áreas del mismo.
- e) El NO cumplimiento de los compromisos adquiridos por EL COMODATARIO
- f) La destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.
- g) EL incumplimiento del contrato por parte del COMODATARIO o de cualquiera de las obligaciones aquí previstas.
- h) La destinación del terreno para fines comerciales.
- i) Las demás previstas expresamente en este contrato y/o en la ley.

No obstante lo anterior, el COMODANTE se reserva la facultad de poder dar por terminado unilateralmente el presente contrato, en cualquier tiempo, sin declaración judicial, mediante preaviso escrito al COMODATARIO con una antelación de diez (10) días calendarios a la fecha prevista para la terminación sin que se genere sanción o penalidad alguna.

**DECIMA SEXTA: MODIFICACIONES:** Cualquier cambio que surja en la ejecución del presente contrato, está sujeto a la suscripción de otro sí, por lo que no se puede modificar de manera verbal.

La omisión en el ejercicio de los derechos que le corresponden al comodante, no implicará la renuncia a los mismos ni purga de la mora, por lo que en cualquier momento podrá ejercerlos.

**DECIMA SEPTIMA: RÉGIMEN LEGAL.** En lo no estipulado en el presente contrato las partes se someten a las determinaciones contenidas en el código civil colombiano.

**DÉCIMA OCTAVA: PERFECCIONAMIENTO.** Este contrato se perfecciona con la firma de las partes y la entrega del inmueble.

**DECIMA NOVENA:** El presente contrato tiene los efectos de transacción y al presente acto lo regulan las normas civiles y comerciales vigentes en Colombia sobre la materia y en forma particular el Art. 2469 y ss del Código Civil Colombiano y estará revestido de los efectos interpartes de todo contrato y en especial los efectos de cosa juzgada (Art. 2483 ibidem C.C.).

Para constancia y en señal de aceptación se firma por quienes intervienen en Puerto Gaitán a los ocho (8) del mes de mayo de dos mil diecisiete (2017), en dos ejemplares del mismo tenor.

#### **EL COMODANTE**

SANDRA MAGALY CARRILLO  
C.C. 63.363.093  
Representante Legal  
ALIAR S.A.

#### **EL COMODATARIO**

