



DA 01039670

ESTRUCTURA PUBLICA NUMERO (1.098) -----

MIL NOVENTA Y OCHO -----

OTORGADA EN: LA NOTARIA UNICA DEL

CIRCULO DE APARTADÓ - ANTIOQUIA.-----

FECHA DE OTORGAMIENTO: DIECINUEVE (19) -----

SEPTIEMBRE DE DOS MIL SEIS (2006).

CLASE DE ACTO: CONTRATO DE USUFRUCTO.-----

OTORGANTES: FONDO GANADERO DE CORDOBA S.A. Y LA COMPAÑIA
PRODUCTORA DE CAUCHO DEL NORTE DE URABA - PROCAUCHO S.A.-----

En el municipio de Apartadó, Departamento de Antioquia,
República de Colombia, en la Notaría Unica del Círculo de
Apartadó, cuya Notaria Titular es ESTRELLA PATRINNA
MENDOZA, en esta fecha se otorgó la escritura pública que se
consigna en los siguientes términos:

El señor BENITO ANTONIO OSORIO VILLADIEGO, mayor de edad,
vecino de la ciudad de Montería, identificado con la cédula
de ciudadanía No. 78.016.541, expedida en Cereté (Córdoba),
quien en este acto jurídico obra en nombre y representación
en su calidad de Gerente, del FONDO GANADERO DE CORDOBA
S.A., sociedad comercial debidamente constituida de
conformidad con las leyes colombianas, con domicilio
principal en la ciudad de Montería, todo lo cual acredita
con el correspondiente certificado de existencia y
representación expedido por la Cámara de Comercio de
Montería que presenta para su protocolización con este
público instrumento, y manifestó:

PRIMERO: Que en el otorgamiento del presente instrumento
público obra debidamente autorizado por la Junta Directiva
de la sociedad que representa, tal y como consta en el Acta
No. I.173, correspondiente a la reunión de dicho órgano

se expedieron copias originales - 08-08-2010.

social celebrada el dia 06 de septiembre de 2006 que en copia auténtica presenta para su protocolización.

SEGUNDO: Que mediante este público instrumento constituye derecho real de usufructo a favor de la **COMPANIA PRODUCTORA DE CAUCHO DEL NORTE DE URABA -PROCAUCHO S.A.**, sociedad comercial debidamente constituida de conformidad con las leyes colombianas, con domicilio principal en el Municipio de Necoclí, Departamento de Antioquia, sobre los bienes inmuebles de su propiedad que más adelante se relacionan por su ubicación, cabida y linderos.

TERCERO: Que la constitución del referido derecho real de dominio obedece a las siguientes consideraciones: 1) Que la **COMPANIA PRODUCTORA DE CAUCHO DEL NORTE DE URABA -PROCAUCHO S.A.** es una sociedad anónima que tiene por objeto social principal la realización, dentro del marco de la ley, de todas aquellas operaciones, actos y negocios jurídicos relacionados directa o indirectamente con la producción y comercialización del caucho y los productos del caucho o derivados del mismo, para lo cual le corresponde desarrollar las actividades científicas y tecnológicas previstas en la Ley 29 de 1990 y en los decretos leyes 393 y 591 de 1991; 2) Que en el desarrollo de dicho objeto social, la sociedad constituida deberá apoyar la ejecución de la política nacional en materia de generación de oportunidades de desarrollo alternativo, creando mecanismos lícitos de generación de ingresos, promoviendo la creación de empleo y mejorando las condiciones de vida de la población ubicada en las zonas afectadas por cultivos ilícitos correspondientes a la región del Departamento de Antioquia 3) Que a través de la utilización eficiente y eficaz de los bienes objeto del presente usufructo, en las actividades propias del proyecto



de producción y comercialización de caucho se cumplen las finalidades descritas en el considerando anterior, toda vez que con ello se contribuye al desarrollo agropecuario, mejorando los ingresos

de los pequeños productores de la región. 4) Que, en consecuencia, las actividades que se desarrollarán con la utilización de dichos bienes son de interés público. 5) Que el cultivo de caucho es un proceso productivo perenne y, en consecuencia, de largo plazo, cuya etapa improductiva se estima en un periodo de siete (7) años y la etapa productiva en un lapso de veinticinco (25) años, durante el cual se presenta un crecimiento y producción permanentes de caucho. 6) Que el cultivo de caucho, aunque puede durar hasta (35) años, su vida comercial se estima en veinticinco (25) años, fecha hasta cuando se limita su adecuado aprovechamiento. 7) Que el proceso de producción de caucho granulado tiene una duración de veinticinco (25) años, lapso durante el cual es necesario hacer inversiones, lo que hace indispensable que la duración del presente contrato de usufructo en cuyos predios objeto del mismo se va a desarrollar dicho proceso, tenga un término que permita asegurar la ejecución, en su integralidad, del mencionado proceso de producción. 8) Que en los predios objeto del presente usufructo se desarrollará el proceso de producción el cual se inicia con la siembra de los stumps del caucho, hasta la terminación del correspondiente proceso productivo de los mismos, actividades éstas que, en su integralidad, tienen un lapso de treinta (30) años. 9) Que con fundamento en lo dispuesto en el artículo 827 del Código Civil, los usufructos

constituidos con personas jurídicas, como lo es LA COMPAÑIA PRODUCTORA DE CAUCHO DEL NORTE DE URABA - PROCAUCHO S.A., pueden tener una duración de treinta (30) años.

CUARTO: Que el derecho real de usufructo objeto de esta escritura pública recae sobre los bienes inmuebles que a continuación se relacionen por su ubicación, cabida y linderos:

1. Lote de terreno rural denominado "BUENA SUERTE", ubicado en la Vereda Brazo Izquierdo, corregimiento Pueblo Bello, Municipio de Turbo, Departamento de Antioquia, junto con las servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas sobre el mismo y las mejoras que posee el predio, con un área de 16 hts y 1.464m², comprendido por los siguientes linderos: se toma como punto de partida el detalle 270A ubicado al OESTE, donde concurren las colindancias de zona protectora de la quebrada brazo izquierdo, zona protectora de quebrada Restrepo y la adjudicataria colinda así: OESTE, NOROESTE Y NORTE; con zona protectora de quebrada Restrepo en 591 m., del detalle 270A al 290A. ESTE: con predio de la Niqua "del Incora" en 291 m., del detalle 290A al delta 406. SURESTE: con Marco Antonio Usuga Carmona en 271 m. del delta 406 al detalle 69A. SUR Y OESTE: con zona protectora de quebrada brazo izquierdo en 509 m. del detalle 69A al 270A, punto de partida. Título De Adquisición mediante escritura pública No.209 del 27 de septiembre 2000 de la Notaria Unica de Urabá (Ant.), registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo con la matrícula inmobiliaria No.034-49130.

2. ----- Lote de Terreno rural denominado "CIELO AZUL", ubicado en el Paraje de Brazo Izquierdo, en la jurisdicción de Pueblo Bello, Municipio de Turbo,



DA 01039672

Departamento de Antioquia, con una extensión superficialia de 32 hts y 2.999m². comprendido por los siguientes linderos: se toma como punto de partida el delta 5, ubicado al noreste, donde concurren las

colindancias de Jairo Marimont, Hernando Aviléz y Luis Fernando Usuña y Colindan así: NORTE, con Hernando Aviléz en 479,96 metros del delta 5 al 7, ESTE, con Alejandro Burgos Pitalúa en 808,08 metros del delta 7 al 8, SUR, con Guillermo José Muentes León en 469,29 del delta 8 al 3, OESTE, con Jairo Marimont en 753,40 del delta 3 al 5, punto de partida. Título De Adquisición, mediante escritura pública No.318 del 17/03/1998 de la Notaría Tercera de Montería, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo con la matrícula inmobiliaria No.034-39267.

3. Lote de terreno denominado "VILLA MARÍA", ubicado en la Vereda brazo izquierdo, corregimiento Pueblo Bello, del Municipio de Turbo, Departamento de Antioquia, con una cabida superficialia de 47 hts y 1.250m², comprendido por los siguientes linderos: Punto de partida se toma punto de partida el detalle 61 ubicado al suroeste donde concurren las colindancias de Mercedes Ocampo, Luis Mariano Muentes León y los adjudicatarios y colinda así: por el SUR colinda con Luis Mariano Muentes León en 525 metros del detalle 61 al 5, SUROESTE, con Víctor Manuel Suárez en 281 metros del detalle 5 al 9, siguiendo por el OESTE y NORESTE, con Dagoberto Verte en 693 metros del detalle 10 al 19, NORTE con José Marmolejo en 231 metros del detalle 19 al 26 quebrada de brazo izquierdo en el medio de todo el linderos.

sigue por el NORTE Y EL NORDESTE con Mariano Mendoza en 732 metros del detalle 26 al 47, quebrada brazo izquierdo al medio de todo el linderio. ESTE Y SUROESTE, con Mercedes Ocampo en 570 metros del detalle 47 al 61 punto de partida. Título de Adquisición, mediante escritura pública No.331 del 17/03/1998 de la Notaria Tercera de Montería, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo con la matrícula inmobiliaria No.034-39341.

QUINTO: DERECHOS DE PROPIEDAD: Que los inmuebles precedentemente descritos por su ubicación, cabida y linderos son de la exclusiva propiedad del FONDO GANADERO DE CORDOBA S.A., en adelante **EL USUFRUCTUARIO**, que se encuentran libres de demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias del dominio, arrendamiento por escritura pública, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, libres de todo gravamen y de toda limitación del dominio.

SEXTO: La sociedad COMPAÑIA PRODUCTORA DE CAUCHO DEL NORTE DE URABA - PROCAUCHO S.A., en adelante el **USUFRUCTUARIO**, destinará los bienes objeto del presente usufructo, Única y exclusivamente, para el desarrollo de las actividades agropecuarias constitutivas de su objeto social. Para este efecto, el **FONDO GANADERO DE CORDOBA**, en su condición de **CONSTITUYENTE** y **NUDO PROPIETARIO**, autoriza a **EL USUFRUCTUARIO** para realizar sobre los inmuebles objeto de este usufructo las mejoras que éste considere necesarias para el cabal desarrollo del proyecto de producción y comercialización agropecuaria, evento en el cual las mejoras serán de propiedad de **EL USUFRUCTUARIO**. En el evento en que no hubiere acuerdo entre **EL CONSTITUYENTE** y **EL USUFRUCTUARIO** para el retiro de las mejoras realizadas por éste, **EL**



DA 01039673

395



USUFRUCTUARIO podrá llevarse los materiales móviles y que al separarlos no afecten la delimitación ni funcionalidad del predio como tampoco vayan en detrimento del mismo.

PARÁGRAFO: Asimismo, EL USUFRUCTUARIO podrá dar en arrendamiento, o ceder a cualquier título, el presente derecho de usufructo, previa manifestación escrita hecha al usufructuante, en todo caso, la sociedad COMPAÑIA PRODUCTORA DE CAUCHO DEL NORTE DE URABA - PROCAUCHO S.A., en su condición de cedente, conservará sus responsabilidades frente al USUFRUCTUANTE.

SEPTIMO: OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO: EL USUFRUCTUARIO deberá: a) Cuidar y mantener el bien objeto de este usufructo, respondiendo por todo daño o deterioro que sufra, salvo los que se deriven del uso autorizado en este instrumento. b) Responder por los daños que la utilización de los bienes objeto del usufructo, cause a terceros. c) Restituir los bienes al término de la duración del presente usufructo.

OCTAVO: OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUANTE: EL USUFRUCTUANTE durante la duración del presente usufructo, se abstendrá de realizar, directa o indirectamente, algún acto dirigido a perturbar el goce del derecho real de usufructo constituido a favor de EL USUFRUCTUARIO mediante el presente documento.

PARÁGRAFO: En el evento en que EL USUFRUCTUANTE, directa o indirectamente, llegare a realizar algún acto dirigido a perturbar el goce del derecho real de usufructo constituido mediante el presente documento, deberá pagar a EL USUFRUCTUARIO o a quien represente sus derechos, a título de

pena, la suma de tres (3) Salarios mínimos legales mensuales vigentes por hectárea o proporcionales, sin perjuicio de que EL USUFRUCTUARIO o quien represente sus derechos pueda demandar el pago de la indemnización por la totalidad de los perjuicios que le llegare a causar por dicha perturbación. Para los efectos aquí previstos, el presente documento prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de previos requerimientos judiciales ni extrajudiciales, ni previa constitución en mora.

NOVENO: CARÁCTER ONEROSEO DEL USUFRUCTO: El usufructo constituido mediante este instrumento tiene carácter oneroso. En tal virtud, se fija como precio la suma de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000,00) M/CTE por hectárea neta o proporcional, durante todo el tiempo de su vigencia para cuyo pago total el Usufructuante participara en el capital suscrito y pagado de la sociedad.

PARAFAZO: Las partes aceptan que por cada hectárea neta debe entenderse aquella área utilizada con la siembra de 510 árboles de caucho.

DECIMO: DURACION: El término de duración del derecho real de usufructo que por este acto se constituye será de Veinticinco (25) años.

DECIMO PRIMERO: DERECHOS DE EL USUFRUCTUARIO: EL USUFRUCTUARIO adquiere los derechos que la ley le confiere en lo relativo a los frutos, rentas y demás.

DECIMO SEGUNDO: EXPENSAS ORDINARIAS: Serán de cargo de EL USUFRUCTUARIO las expensas ordinarias para la conservación de los bienes objeto del usufructo.

DECIMO TERCERO: CAUCION: EL USUFRUCTUANTE declara expresamente que exonerá a EL USUFRUCTUARIO de la obligación de prestar la caución de que trata el artículo 834 del C.C.



DA 01039674

326

En tal manera se deja constancia del levantamiento del inventario de que trata el mismo artículo, el cual se anexa como parte integrante del presente instrumento.

DECIMO

CUARTO:

CLAUSULA

COMPROMISORIA: Las diferencias que tengan las partes en la celebración, ejecución y liquidación de este contrato, serán resueltas por éstas mediante el arreglo directo. Si dentro de los cinco días comunes a presentada la solicitud por cualquiera de las partes para convocar al arreglo directo, no logran éstas ningún acuerdo, el asunto se someterá al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Montería, para que nombre un árbitro que resuelva, en derecho, la controversia. El arbitramento se sujetará a las normas legales vigentes que rigen la materia.

DECIMO QUINTO: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL USUFRUCTUANTE declara bajo juramento, que se entenderá prestado con la suscripción del presente contrato, que no se halla incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades señaladas en la Constitución Política, la Ley 80 de 1993 y demás disposiciones concordantes.

DECIMO SEXTO: NORMATIVIDAD APLICABLE: En lo no previsto en esta escritura, el derecho real de usufructo de que aquí se trata se sujetará a las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en materias particularmente reguladas en la ley 80 de 1993 y sus normas reglamentarias.

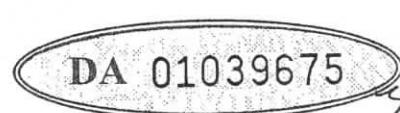
PRESENTE la ingeniera SORAYA LILIANA PARDO PALMA, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No 60.784.782 expedida en Ibaqué (Tolima), manifestó **PRIMERO:** Que en el presente acto obra en nombre y representación, en su

condición de Gerente, de la COMPAÑIA PRODUCTORA DE CAUCHO DEL NORTE DE URABA - PROCAUCHO S.A., sociedad comercial debidamente constituida de conformidad con las leyes colombianas, con domicilio principal en el Municipio de Necoclí, Departamento de Antioquia, tal y como se acredita con el correspondiente certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Apartado que presenta para su protocolización con este público instrumento. Asimismo, actúa en cumplimiento de las autorizaciones impartidas por la Asamblea General de Accionistas, contenidas en el Acta Preliminar correspondiente a la reunión de dicho órgano social celebrada el dia 01 de fecha 01 de septiembre de 2006, cuya copia auténtica también presenta para su protocolización con este público instrumento.

SEGUNDO: Que, actuando en el carácter antes expresado, manifiesta que acepta el derecho real de usufructo constituido a favor de la sociedad que representa por el FONDO GANADERO DE CORDOBA S.A., sobre los bienes inmuebles cuya descripción, cabida y linderos aparecen consignados en este público instrumento, en las condiciones y sobre las bases que también aquí se dejan consignadas. --- Para todos los efectos legales y contractuales a que haya lugar, el valor de este contrato se fija en la suma de Ciento veinticuatro millones doscientos ochenta mil pesos M/cte (\$ 124.280.000) M/cte de) mismo modo, se advierte a los comparecientes acerca de la obligación de registrar esta escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al lugar de ubicación de los inmuebles objeto del derecho real de usufructo. Este valor se ajusta a \$124.200.000 pesos M/cte en razón de que el valor nominal de la acción es de \$100.000 pesos y esta es divisible. -

Presentan para protocolizar con la presente escritura pública lo siguiente:

Señal Textos Ltda. 2006



te Acta No. 1173 reunión extraordinaria de Junta directiva 06/09/06, paz y salvo No. 2846 y 2837 validos 31/12/2006 predios 217263, 217265, 217266, 217267, 217269, 2172610, 217264, avalúos \$1031689, \$1417448, \$1349383, \$2044825, \$1227713, \$2361772, \$358039. Hojas Selladas DA.0109670/671/672/673/674. Derechos \$348897 Iva \$72240 Súper y Fondo \$6.110.

BENITO ANTONIO OSORIO VILLADIEGO

FONDO GANADERO DE CORDOBA S.A.

NIT 891.080.000-5


SORAYA LILIANA PARDO PALMA

COMPAÑIA PRODUCTORA DE CAUCHO
DEL NORTE DE URABA PROCAUCHO
S.A. NIT 900.062.474-8

BENITO ANTONIO OSORIO VILLADIEGO

C.C. 78.016.541 de Cereté (Córd.)


SORAYA LILIANA PARDO PALMA

C.C. 66.784.932 de Ibaqué (Tol)

LA NOTARIA

ESTRELLA PATERNINA MENDOZA

ES FTEL
del original, que expidió y autorizó en -14-
hojas útiles con destino a Intercambio
dado en Apartadó 21 - Sept - 2010