

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE DERECHOS SOBRE POSESIÓN



Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber: MINERA SEAFIELD S.A.S., sociedad legalmente constituida, identificada con NIT 900.328.547-0, domiciliada en Medellín, representada legalmente por GIOVANNY JESÚS ORTÍZ RAMOS, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número No. [redacted] expedida en Bucaramanga, quien en el texto de la presente promesa de compraventa se denominará EL COMPRADOR y por otra parte, JAIME LADINO TAPASCO, identificado con cédula de ciudadanía número [redacted], vecino de Quinchía, actuando en nombre propio y que para efectos del presente contrato se denominará EL VENDEDOR, se ha celebrado el presente contrato de Promesa de Compraventa de la Posesión y Mejoras de un terreno expresado en las cláusulas que siguen previas a las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Que EL COMPRADOR está interesado en la adquisición de tierras para proyectos de exploración de minerales en zona rural del municipio de Quinchía Risaralda, mas exactamente en la vereda Miraflores.
2. Que EL VENDEDOR es poseedor del predio y las mejoras objeto del presente contrato y que no posee títulos de propiedad o dominios sobre el mismo.
3. Que EL COMPRADOR está interesado en comprarle los derechos de posesión y mejoras que bajo la gravedad de juramento EL VENDEDOR declara tener sobre el mismo hace aproximadamente veinte (20) años y que acreditó, con unas declaraciones extrajudicio y con la demostración material de ser el poseedor.
4. Que el COMPRADOR iniciará un proceso declarativo de pertenencia dentro del cual aportará como pruebas los documentos y declaraciones anteriormente mencionados, con el fin de obtener la titularidad y el pleno dominio sobre el bien objeto del presente contrato.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el presente contrato el cual se regirá por las normas que rigen la materia y por las siguientes,

CLÁUSULAS

CLAUSULA PRIMERA.- OBJETO: EL VENDEDOR, vende al COMPRADOR los derechos de posesión y mejoras que tiene y ostenta hace mas de veinte (20) años sobre un predio rural ubicado en La Vereda Miraflores denominado "LOTE LAS PILAS" con un área aproximada de veinte dos mil trescientos metros cuadrados (22.300 Mts 2), el predio también cuenta con una pequeña vivienda construida en material de cemento y adobe con un área aproximada de cuarenta metros cuadrados (40 mts2), el predio objeto del presente contrato se encuentra delimitado individualmente por los siguientes linderos consignados en el avalúo, el cual hace parte integral de este contrato: Por el Oeste y Sur Oeste con propiedad de los Sucesores de Hernando Henao, por el Sur con la cancha Comunitaria, por el Este con propiedad de la Compañía Minera Seafield S.A.S. y con

ESPACIO EN BLANCO



... de la señora GLORIA AMPARO ARICAPA, por el Norte y Sur Este también con
 ... de la Compañía Minera SEAFIELD S.A.S.

Parágrafo Primero: No obstante la cabida descrita en la presente cláusula, la compraventa se efectúa como cuerpo cierto, es decir, sobre el predio ya identificado sin importar su área.

Parágrafo Segundo: Una vez pagado el precio en la forma estipulada en el presente contrato, el VENDEDOR acepta que cede todos los derechos y obligaciones en virtud de la posesión que ha venido ejerciendo sobre el predio y las mejoras objeto del presente contrato, aun si posteriormente se llegara a celebrar un contrato de comodato, arrendamiento o que por acuerdo entre las partes éste pudiera permanecer con la mera tenencia del bien. Así mismo, dentro del proceso declarativo de pertenencia, el VENDEDOR se compromete a prestar toda su colaboración en caso de requerirse su testimonio o declaración como prueba del mismo.

CLAUSULA SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio único para la venta de los derechos de posesión y mejoras del predio objeto del presente contrato es la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000 m/cte) que cancelará EL PROMETIENTE COMPRADOR de la siguiente forma: A) La suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000 m/cte) a los tres días hábiles siguientes a la firma del presente contrato. B) El saldo restante, o sea, la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000 m/cte) a los seis meses de efectuado el primer pago, es decir el día lunes primero (1) de abril de 2013.

CLAUSULA TERCERA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: El VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble al COMPRADOR, a la fecha de la firma del presente contrato mediante acta de entrega, estipulando sus mejoras, anexidades, usos y costumbres. También se obliga a entregar el bien determinado en esta Compraventa libre de gravámenes, condiciones resolutorias, pleitos pendientes y embargos.

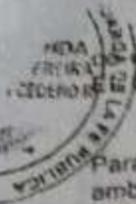
CLAUSULA CUARTA: DEL SANEAMIENTO Y EL PAGO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: EL VENDEDOR saldrá al saneamiento de la venta en el evento en que por su culpa se presentaren hechos perturbadores de la posesión, o embargos, hipotecas, gravámenes y cualquier otra limitación. Así mismo se obliga a entregarlo a PAZ Y SALVO por concepto de Impuesto Predial (en el evento que éste esté sujeto a dicha contribución), y por concepto de los servicios públicos con los que cuenta el predio hasta la fecha en que se suscriba el presente contrato.

CLUSULA QUINTA: LOS CONTRATANTES acuerdan que éste es el único contrato de compraventa de los derechos de posesión existente y que cualquier otro firmado carece de validez.

CLAUSULA SEXTA: DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Para todos los efectos determinados en este contrato, las partes señalan que las comunicaciones y notificaciones se efectuaran en las siguientes direcciones: EL COMPRADOR en la Calle 3 sur No. 36 - 10, Medellín, y EL VENDEDOR en la vereda Miraflores o en el Concejo Municipal de Quinchía.

CLAUSULA SEPTIMA: AUTENTICACIÓN ANTE NOTARIO: El presente contrato requiere de su autenticación ante notario competente, en el entendido de que los gastos

ESPACIO EN BLANCO



esta formalidad serán cancelados POR PARTES IGUALES entre EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR.

Para constancia y en señal de aprobación, se firma en original y una copia, documentos ambos del mismo tenor y con destino a cada una de las partes, a los 31 días del mes de octubre de 2012.

EL VENDEDOR:

[Redacted signature]
JAIMÉ LADINO TAPASCO
[Redacted address]

EL COMPRADOR

[Redacted signature]
GIOVANNY JESUS ORTIZ RAMOS
C.C. [Redacted] expedida en Bucaramanga
Representante Legal
MINERA SEAFIELD S.A.S.
NIT. 900.328.547-0

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

República de Colombia

PAPEL DE SEGURIDAD PARA DILIGENCIAS NOTARIALES



NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PEREIRA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante mi, FRANCISCO JAVIER CORDERO BOJAS Notario

Identificación: 101726001
C.C. 9892556

y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.

31 OCT 2012

El compareciente

[Handwritten signature]



NOTARIA SEGUNDA

El Presente Documento no Corresponde a Título Inmobiliario de Dominio. Tiene Opción de Inscripción ante La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Compañía NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PEREIRA

[Large handwritten signature]

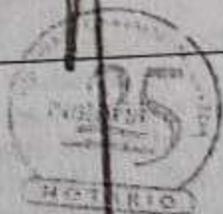
ESPACIO EN BLANCO



EL NOTARIO

TESTIFICA QUE LA FIRMA DE GIOVANNY JESUS ORTIZ RAMOS
QUE APARECE EN ESTE DOCUMENTO, SE ENCUENTRA
REGISTRADA EN ESTA NOTARIA.

(ARTICULO 73. DECRETO 960 / 1970
MEDELLIN. , 26 DE FEBRERO 2013



CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS SOBRE POSESIÓN



Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber: MINERA SEAFIELD S.A.S., sociedad legalmente constituida, identificada con NIT 900.328.547-0, domiciliada en Medellín, representada legalmente por GIOVANNY JESÚS ORTÍZ RAMOS, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número No. [redacted] expedida en Bucaramanga, quien en el texto de la presente promesa de compraventa se denominará EL COMPRADOR y por otra parte, JAIME LADINO TAPASCO, identificado con cédula de ciudadanía número [redacted], vecino de Quinchía, actuando en nombre propio y que para efectos del presente contrato se denominará EL VENDEDOR, se ha celebrado el presente contrato de Compraventa de la Posesión y Mejoras de un terreno expresado en las cláusulas que siguen previas a las siguientes,

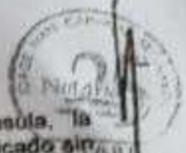
CONSIDERACIONES

1. Que EL COMPRADOR está interesado en la adquisición de tierras para proyectos de exploración de minerales en zona rural del municipio de Quinchía Risaralda, mas exactamente en la vereda Miraflores.
2. Que el vendedor es poseedor del predio y las mejoras objeto del presente contrato y que no posee títulos de propiedad o dominios sobre el mismo.
3. Que EL COMPRADOR está interesado en comprarle los derechos de posesión y mejoras que bajo la gravedad de juramento EL VENDEDOR declara tener sobre el mismo hace aproximadamente veinte (20) años y que acreditó con un documento privado de compraventa, con unas declaraciones extrajudicial y con la demostración material de ser el poseedor.
4. Que el COMPRADOR iniciará un proceso declarativo de pertenencia dentro del cual aportará como pruebas los documentos y declaraciones anteriormente mencionados, con el fin de obtener la titularidad y el pleno dominio sobre el bien objeto del presente contrato.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, las partes han decidido celebrar el presente contrato el cual se registrá por las normas que rigen la materia y por las siguientes.

CLÁUSULAS

CLAUSULA PRIMERA.- OBJETO: EL VENDEDOR, vende al COMPRADOR los derechos de posesión y mejoras que tiene y ostenta hace mas de veinte (20) años sobre un predio rural ubicado en La Vereda Miraflores denominado "LAS PILAS" con un área aproximada de una hectárea doscientos metros cuadrados (1 Ha),el predio también cuenta con una vivienda construida en material de cemento y adobe con un área aproximada de setenta (70) metros cuadrados y un tanque de cianuración para el procesamiento de cuarenta toneladas de arena, el predio objeto del presente contrato se encuentra delimitado individualmente por los siguientes linderos:Por un costado y por el pie con propiedad de la Compañía Minera SEAFIELD S.A.S, por otro costado con los sucesores de la señora JULIA ROSA TAPASCO y por la cabecera con un predio que el actual comprador posee.



Parágrafo Primero: No obstante la cabida descrita en la presente cláusula, la compraventa se efectúa como cuerpo cierto, es decir, sobre el predio ya identificado sin importar su área.

Parágrafo Segundo: Una vez pagado el precio en la forma estipulada en el presente contrato, el VENDEDOR acepta que cede todos los derechos y obligaciones en virtud de la posesión que ha venido ejerciendo sobre el predio y las mejoras objeto del presente contrato, aún si posteriormente se llegare a celebrar un contrato de comodato, arrendamiento o que por acuerdo entre las partes éste pudiera permanecer con la mera tenencia del bien. Así mismo, dentro del proceso declarativo de pertenencia, el VENDEDOR se compromete a prestar toda su colaboración en caso de requerirse su testimonio o declaración como prueba del mismo.

CLAUSULA SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio único para la venta de los derechos de posesión y mejoras del predio objeto del presente contrato es la suma de **sesenta y cinco millones de pesos (\$65.000.000 m/l)** que cancelará EL PROMETIENTE COMPRADOR de la siguiente forma: A los tres días hábiles siguientes a la firma del presente contrato.

CLAUSULA TERCERA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: El VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble al COMPRADOR, a la fecha de la firma del presente contrato mediante acta de entrega, estipulando sus mejoras, anexidades, usos y costumbres. También se obliga a entregar el bien determinado en esta Compraventa libre de gravámenes, condiciones resolutivas, pleitos pendientes y embargos.

CLAUSULA CUARTA: DEL SANEAMIENTO Y EL PAGO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: EL VENDEDOR saldrá al saneamiento de la venta en el evento en que por su culpa se presentaren hechos perturbadores de la posesión, o embargos, hipotecas, gravámenes y cualquier otra limitación. Así mismo se obliga a entregarlo a PAZ Y SALVO por concepto de Impuesto Predial (en el evento que éste esté sujeto a dicha contribución), y por concepto de los servicios públicos con los que cuenta el predio hasta la fecha en que se suscriba el presente contrato.

CLAUSULA QUINTA: LOS CONTRATANTES acuerdan que éste es el único contrato de compraventa de los derechos de posesión existente y que cualquier otro firmado carece de validez.

CLAUSULA SEXTA: DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Para todos los efectos determinados en este contrato, las partes señalan que las comunicaciones y notificaciones se efectuarán en las siguientes direcciones: EL COMPRADOR en la Calle 3 sur No. 36 - 10, Medellín, y EL VENDEDOR en la vereda Miraflores o en el Concejo Municipal de Quinchía.

