

CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN

Entre los suscritos, , mayor de edad y vecino de Medellín, de nacionalidad colombiana, identificado como aparece al pie de su firma, obrando en nombre y representación, en su calidad de gerente en ejercicio, de la sociedad “ S.A.”, empresa de naturaleza comercial, domiciliada en el municipio de Medellín, constituida por medio de la escritura # 1.218 del 12 de marzo de 2004, otorgada en la Notaría Veintinueve del Círculo de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de esta jurisdicción el día 19 de marzo de 2004, en el libro 9, bajo el # 2769 , identificada con la matrícula mercantil # 21-326365 y NIT # 811.044.264-9, con plenas facultades para actuar, todo lo cual acredita con el certificado sobre constitución, existencia y representación legal que acompaña a este documento, de una parte, quien en lo sucesivo, y para todos los efectos de este contrato, se denominará LA GESTORA, y , mayor de edad y vecino de Medellín, de nacionalidad colombiana, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía que aparece al pie de su firma; , mayor de edad y vecino de Medellín, de nacionalidad colombiana, de estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía que aparece al pie de su firma; mayor de edad y vecino de Medellín, de nacionalidad colombiana, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía que aparece al pie de su firma; , mayor de edad y vecino de Medellín, de nacionalidad colombiana, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía que aparece al pie de su firma, obrando en nombre y representación, en su calidad de gerente, de la sociedad S.A., y, además, en su propio nombre; , mayor de edad y vecino de Medellín, de nacionalidad colombiana, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía que aparece al pie de su firma; e , mayor de edad y vecino de Medellín, de nacionalidad colombiana, identificado como aparece al pie de su firma, de la otra parte, quienes en lo sucesivo, y para todos los efectos de este contrato, se denominarán LOS ASOCIADOS, hemos convenido en celebrar el contrato de CUENTAS EN PARTICIPACIÓN, de que se da cuenta en las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO: La presente asociación tiene por finalidad y objeto desarrollar un proyecto inmobiliario, consistente en la construcción de un edificio denominado “ ”, en un lote de terreno situado en la calle . , barrio

Laureles, en jurisdicción del municipio de Medellín, inmueble prometido en venta a la sociedad S.A., y que se encuentra en trámite de escrituración. La sociedad ya cuenta con la licencia de construcción e inició algunas obras preliminares.

SEGUNDA. ÁMBITO GEOGRAFICO: Las actividades se ejecutarán en el municipio de Medellín.

TERCERA. ASOCIADA GESTORA: Las actividades relacionadas con la construcción, gerencia, promoción y ventas del edificio serán adelantadas y ejecutadas, y se darán a conocer ante terceros, como propias de la sociedad S.A., y ésta será la responsable de las obligaciones que contraiga en el desempeño y giro ordinario de las operaciones propias de este contrato. De igual manera, le corresponde ejercer los derechos que se deriven de las mismas.

CUARTA. APORTES FONDO COMÚN: Los partícipes de la asociación aportan al fondo común, la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M.L., (\$ 500.000.000,00), que se invertirá, en forma exclusiva, en las operaciones que constituyen el objeto propio de la asociación, en los siguientes porcentajes:

- a)
- b)
- c)

LA ASOCIADA GESTORA, además, aporta la dirección y ejecución del proyecto. Las cuentas del proyecto se llevarán en libros independientes de los propios de la responsable y los dineros, egresos e ingresos, se moverán a través de una cuenta bancaria que se abrirá para el efecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: La participación en el fondo común podrá ser variada, por acuerdo entre las partes, y de ello se deberá dejar constancia en documento escrito, el cual contendrá los demás cambios contractuales que implique dicha modificación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todas las decisiones deberán ser tomadas por mayoría. Cada asociado tendrá una participación igual al porcentaje de su aporte al fondo común.

QUINTA. DURACIÓN. El término de duración de la asociación que por este contrato se constituye es de doce (12) meses, que se contará a partir de la fecha de la firma de este documento. No obstante, las partes, de común acuerdo, y según el desarrollo del proyecto, podrán anticipar o aplazar su término de vigencia.

SEXTA. UTILIDADES Y PÉRDIDAS. Las utilidades que resulten del ejercicio de la asociación se distribuirán entre los asociados en los porcentajes mencionados en la cláusula cuarta de este contrato y teniendo en cuenta la fecha en que haya hecho el aporte. En caso de pérdidas, éstas se repartirán entre los asociados, igualmente, en las mismas proporciones de la cláusula antes referida.

SÉPTIMA. GASTOS DE LA ASOCIADA GESTORA. Los gastos de la ASOCIADA GESTORA, en el desarrollo del proyecto, se harán del fondo común. En el evento de solicitar créditos, los asociados responderán en los porcentajes de su participación. Con la GESTORA se convendrán los honorarios por concepto de gerencia, promoción y ventas del edificio, los que se causaran y pagaran de acuerdo a lo acostumbrado en esta clase de actividades.

OCTAVA. INVENTARIOS Y BALANCES. Al menos cada tres (3) meses, o cuando se cite a los asociados, por parte de la ASOCIADA GESTORA, se realizará una evaluación del avance del proyecto, un balance de las operaciones y se estudiarán los demás aspectos que juzguen de interés los asociados. Al finalizar la obra se hará el balance definitivo.

NOVENA. CAUSALES DE TERMINACIÓN: La asociación terminará por la ocurrencia de uno cualquiera o varios de los hechos que se relacionan a continuación:

- 1) La liquidación de la Asociada Gestora S.A.
- 2) La pérdida del cincuenta por ciento (50%) del fondo común.
- 3) El acuerdo mediante el cual los asociados decidan vender la totalidad del proyecto para el que se constituyeron en asociación.
- 4) Por la terminación del proyecto

DÉCIMA. LIQUIDACIÓN: La liquidación de la asociación será efectuada por los copartícipes, de común acuerdo. Los asociados podrán ser

adjudicatarios de los inmuebles, en comunidad y proindiviso ó individualmente, y para el efecto se harán sorteos, o mediante avalúos aprobados por más del 50% de los votos de los asociados, según sus porcentajes de participación.

UNDÉCIMA. RESPONSABILIDAD DE LOS NO GESTORES. Los asociados no gestores limitarán su responsabilidad por las operaciones y acciones de la asociación al valor de su aporte, con la salvedad establecida en el artículo 511 del Código de Comercio.

DUODÉCIMA. DEDICACIÓN DE LA ASOCIADA GESTORA: La gestora se obliga a consagrar su tiempo a la dirección y administración de los negocios y operaciones de la asociación y pondrá en ellos todos sus conocimientos, capacidades, conexiones comerciales y crédito personal.

DÉCIMA TERCERA. CLÁUSULA COMPROMISORIA: Las diferencias que ocurran entre las partes con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de cuentas en participación, serán sometidas a la jurisdicción de un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, a solicitud escrita de cualquiera de las partes contratantes, que se sujetará a las normas vigentes para el Arbitramento, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros. Uno escogido por cada una de las partes y el tercero designado por los dos árbitros. En caso de no ponerse de acuerdo éstos, la Cámara de Comercio de Medellín nombrará el tercer árbitro, a solicitud de cualquiera de las partes.
- b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Amigable Composición, Arbitraje, Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.
- c) El Tribunal decidirá en derecho.

El Tribunal funcionará en el municipio de Medellín, en el Centro de Amigable Composición, Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín. En lo no previsto en esta cláusula, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes en el momento de hacerse necesario el Tribunal de Arbitramento.

Se entiende por parte la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión.

Reconocemos el contenido del presente documento ante notario y autenticamos nuestras firmas.

Para constancia, firmamos en el municipio de Medellín, a los () días del mes de enero de dos mil cinco (2005) en siete ejemplares del mismo tenor, para cada una de los asociados.

C.C. # 4
Gerente
O S.A.
NIT
GESTORA y ASOCIADA

C.C. #
ASOCIADO

C.C. #
ASOCIADO

C.C. # 8
ASOCIADO

C.C. #
ASOCIADO

C.C.#
ASOCIADO

C.C. # 8.
ASOCIADO