1. Efectuar las siguientes modificaciones a las áreas y cánones:

Numeral 6.6.1 UNIDAD UNO (1) PLATAFORMA : (página 15)
Literal a) quedará así: AREA: Es de 16.631.1 metros cuadrados.

Literal d) quedará CANON FIJO MINIMO GARANTIZADO: Esta Convenido en la suma de $15.000, por cada uno de los 14.967.99 metros cuadrados que son el 90% del área útil que se causan mes a mes y se paga dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al causado.
Literal e) quedará: CANON VARIABLE: Se integra por el 50% del recaudo a título de arrendamiento de los 1.663.11 metros cuadrados que corresponden al 10% del área útil, cuando produzcan renta; mas el 50% de los cánones que pueda obtener PROCOMERCIO por encima del canon fijo mínimo garantizado pactados por metro cuadrado y referidos al 90%; mas el 50% de todos los ingresos que por cualquier concepto se reciba relacionados con áreas nuevas y que deben ingresar a la cuenta fiduciaria, constituida para su recaudo y control.

El canon variable incluirá el valor cobrado por la explotación de las áreas comunes y por todos los ingresos que superen los topes mínimos garantizados.

En todo caso CASUR no concederá más de 7.5 años para la recuperación de la inversión en áreas nuevas.

64

Numeral 6.6.2. UNIDAD DOS SOTANOS DE LAS DOS TORRES : (página 16)

Literal a) quedará así: AREA: El área construida es de 27.463.42 metros cuadrados, lo demás continuará igual.

Literal b) quedará así: CANON : El monto del canon de arrendamiento por esta unidad es igual al 50% de los ingresos netos que reciba Procomercio por su explotación directa. En caso que la explotación sea a través de un tercero por concesión, como quiera que el producto ofrecido a PROCOMERCIO oscila entre un diez (10) y un veinte (20) por ciento del ingreso que obtenga la firma concesionaria, convienen las partes que CASUR recibirá a título de arrendamiento, el cincuenta (50%) del ingreso bruto que por dicho concepto perciba PROCOMERCIO certificado mediante fiducia constituida para tal efecto. En todo caso para CASUR no podrá ser inferior al 5% de los ingresos brutos que por este concepto obtenga Procomercio del concesionario.

Numeral 6.6.3. UNIDAD TRES CALLE 33: (página 17)

Literal c) quedará así: CANON : El monto del canon de arrendamiento por esta unidad es igual al 50% de los ingresos netos que reciba Procomercio por su explotación directa. En caso que la explotación sea a través de un tercero por concesión, como quiera que el producto ofrecido a PROCOMERCIO oscila entre un diez (10) y un veinte (20) por ciento del ingreso que obtenga la firma concesionaria, convienen las partes que CASUR recibirá a título de arrendamiento, el cincuenta (50%) del ingreso bruto que por dicho concepto perciba PROCOMERCIO certificado mediante fiducia constituida para tal efecto. En todo caso para CASUR no

65

podrá ser inferior al 5% de los ingresos brutos que por este concepto obtenga Procomercio del concesionario.

Por ejemplo, si la empresa explotadora recibe por ingresos brutos $100 millones se entiende que el 10% de este producido, es decir, $10 millones será objeto de distribución equitativa para las partes. En el evento que la firma Procomercio pacte menos del 10% con la empresa explotadora CASUR recibirá como mínimo el 5%. Igual tratamiento se dará cuando PROCOMERCIO, reciba un porcentaje superior al 10%.

En todo caso CASUR no concederá más de 7.5 años para la recuperación de la inversión en áreas nuevas.

Numeral 6.6.4. UNIDAD CUATRO TORRE NORTE: (página 19)

Literal a) quedará así AREA: Es de 29.611.09 metros cuadrados útiles comerciales.

Literal c) quedará así: VALOR DEL CANON FIJO MINIMO GARANTIZADO: Se calculará teniendo en cuenta que se encuentra referido al 70% del espacio útil, esto es 20.727.76 metros cuadrados del modo como se consigna enseguida: (sigue sin modificaciones).

Literal d) CANON VARIABLE: (Página 20) Lo constituye el 50% de los ingresos que a título de arrendamiento de los 8.883.33 metros cuadrados que corresponden al 30% del área útil comercial, cuando produzca renta; mas el 50% de los cánones que puedan obtenerse por encima de los cánones mínimos fijos pactados por metro cuadrado y referidos al 70%;

66

mas el 50% de todos los ingresos que por cualquier concepto reciba PROCOMERCIO, relacionados con el área máxima útil comercial. Sumas que deberán ingresar a la fiducia constituida para su recaudo y control.

Numeral 6.6.5. UNIDAD CINCO TORRE SUR. (página 21)

Literal a) quedará así: AREA: Es de 17.442.7 metros cuadrados útiles comerciales.

Literal c) quedará así: DETERMINACIÓN DEL CANON: Se Calculará teniendo en cuenta que se encuentra referido al 90% del espacio útil, esto es 15.698.43 metros cuadrados del modo como se consigna enseguida. (sigue sin modificación)

Literal c), 3) CANON VARIABLE: (Página 22) Lo constituye el 50% de los ingresos que a título de arrendamiento produzcan los 1.744.27 metros cuadrados que corresponden al 10% del área útil, más el 50% de los cánones que puedan obtenerse por encima del canon fijo mínimo garantizado pactado por metro cuadrado y referidos al 90%; mas el 50% de todos los ingresos que por cualquier concepto reciba PROCOMERCIO, relacionados con el área máxima, que ingresen a la cuenta fiduciaria constituida para su recaudo y control.

Literal d) quedará así: CAUSACIÓN DEL CANON: (página 23) El canon fijo se causa desde el día de la entrega real y material, esto es, el 1 de septiembre de 2004, fecha adoptada para tal fin en el cronograma que hace parte de este contrato, suma esta, que se abonará en dinero en efectivo que se consignará en la cuenta fiduciaria, con destino a CASUR.

El canon variable se causará una vez se realicen las adecuaciones de acuerdo con la vocación acordada entre las partes para esta unidad. En esta fecha se revisará el monto del canon fijo mínimo garantizado pactado inicialmente y su actualización. Entre tanto se mantendrá los ingresos de acuerdo a los contratos vigentes, en cuanto área, precio y plazos, para lo cual el Comité del Gobierno del Contrato, verificará el estado de cuenta mes a mes.

Agregar al parágrafo único:

En el evento que el porcentaje de ocupación del 90% pactado disminuya, Procomercio Ltda., cancelará a CASUR por canon fijo ingresos por áreas realmente ocupadas y el valor restante se aplicará a la causación por el valor futuro de las adecuaciones. Una vez se inicie la intervención de la Torre Sur, para la vocación que se determine entre las partes, el valor de las adecuaciones se imputará a cánones de arrendamiento, previa presentación y aprobación de la propuesta de desarrollo para esta unidad.

2. NUMERAL 31.1. Omitir el PARÁGRAFO UNICO.

3. El punto 1 del literal b), numeral 6.6.5. UNIDAD 5 Torre Sur, debe referirse a la Unidad Cuatro Torre Norte y no como aparece.

4. El numeral 14, literal a), el texto termina "... con el documento cronograma de actividades anexo al presente contrato". El texto siguiente esta consignado en el literal b), por lo tanto se debe omitir.

68

5. Incluir las siguientes cláusulas adicionales:

5.1. INCREMENTO DE CANONES: El canon fijo de las unidades cuyas áreas sean utilizadas para locales comerciales, se incrementará cada año en el IPC mas dos (2) puntos.

5.2. PROCOMERCIO en todo momento se compromete durante el desarrollo de las adecuaciones a garantizar los estándares *de* calidad y precios del mercado.

5.3. El sentido económico de este contrato es asegurar a CASUR unos ingresos mínimos de las unidades, correspondiendo a PROCOMERCIO Ltda. la retribución, al mayor valor agregado que pueda generar por la promoción del Complejo Inmobiliario.

Para constancia se suscribe en Bogotá, D.C a los quince (15) días del mes de abril de 2005.

Coronel (r) **LUIS ENRIQUE HERRERA ENCISO**
Director General Caja de Sueldos de Retiro Policía Nacional

Doctor **JEAN GUY MOGGIO M.**
Gerente PROCOMERCIO LTDA.