ADENDA No. 11 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 60 DE 2004 SUSCRITO ENTRE LA CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICIA NACIONAL Y LA FIRMA PROMOTORA DE COMERCIO PROCOMERCIO S.A.

Entre los suscritos,

1. **CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL**, establecimiento público de orden nacional, con número de NIT 899.999.073-7, representada legalmente por el Brigadier General (r) Jorge Alirio Barón Leguizamón mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.320.333 expedida en Bogotá, todo lo anterior de acuerdo con la documentación que se adjunta como Anexo 1, en adelante **EL ARRENDADOR** o simplemente **CASUR**.

2. **PROCOMERCIO S.A.**, sociedad comercial, constituida mediante la escritura pública 600 de la Notaría 41 de Bogotá de 2003, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. 871118 del Libro IX del 18 de marzo de 2003, identificada con el NIT 830117735-1, representada en este acto por Giovanni Mauricio Vargas Uribe, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.177.959 expedida en Girón (Santander), todo lo anterior de acuerdo con la documentación que se adjunta como Anexo 2, en adelante el **ARRENDATARIO** o simplemente **PROCOMERCIO**.

CONSIDERANDO:

1. Que mediante comunicación de fecha 19 de septiembre de 2013 y con número de radicación 2013081748, Procomercio S.A. presentó a la Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional una propuesta formal para la aprobación de nuevas inversiones sobre la Plataforma, Torre Norte y la Torre Sur del complejo inmobiliario objeto del Contrato de Arriendo 60 de 2004.

2. Que la propuesta de nuevas inversiones y requerimientos de apalancamiento financiero presentada por Procomercio se han identificado como condiciones precedentes para el adecuado cumplimiento de (i) los nuevos contratos de arriendo con Ecopetrol S.A., por un valor estimado de $27.632.124.932 moneda corriente, incluidas las adecuaciones propias de Ecopetrol, (ii) un nuevo contrato por valor de $4.023.143.079 moneda corriente con la Secretaría de Integración del Distrito, y (iii) los acreedores del proyecto con ocasión de las inversiones ejecutadas hasta el momento.

105

3. Que la Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional, con el propósito de realizar un completo análisis de la propuesta presentada por Procomercio S.A., contrató los servicios profesionales de un equipo financiero y jurídico para que conceptuaran sobre la viabilidad de la mencionada propuesta.

4. Que el concepto técnico financiero contratado para el análisis de propuesta de Procomercio S.A. determinó, luego de las modelaciones económicas, que la aprobación de las inversiones en el complejo inmobiliario generarían unos efectos económicos favorables para las partes firmantes del contrato 60 de 2004. Por el contrario, la no aprobación de dichas inversiones, generaría consecuencias económicas adversas que tendrían repercusiones directas sobre la rentabilidad de las partes en el contrato al que se ha hecho referencia.

5. Que una vez hecha la correspondiente depuración de la propuesta presentada, las partes han determinado como el valor aproximado de las nuevas inversiones la suma de $25.050.000.000, valor que incluye los costos financieros necesarios para financiar ésta inversión (en adelante la NUEVA INVERSIÓN).

6. Que en razón a las viabilidad financiera de la propuesta contractual, es la intención de Procomercio S.A. y la Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional suscribir la Adenda No. 11 del contrato con el fin de regular los términos y condiciones de las nuevas inversiones.

7. Que al 31 de diciembre de 2013, se ejecutaron inversiones totales en el proyecto inmobiliario por la suma de $83.795.746.717 tal y como consta en la certificación emitida por el revisor fiscal del ARRENDATARIO que se adjunta como Anexo 3. De la suma antes indicada, se han "cruzado" contra los arrendamientos del contrato la suma de $55.404.007.077, con un saldo en consecuencia de $28.391.739.640.

8. Como quiera que la NUEVA INVERSIÓN requiere de su "cruce" mediante los mecanismos previstos en el contrato, las partes han decidido facilitar la amortización total de dichas inversiones y lograr su "cruce" en el menor tiempo posible a efectos de liberar los flujos de caja a favor de las partes.

106

9. Que no obstante el contrato inicial determinó la necesidad de contar con "unidad de caja" en la ejecución del proyecto, a la fecha se han venido manejando los recursos en forma separada y en función de cada una de las unidades del proyecto a través de esquemas fiduciarios complementarios.

10. Que igualmente, dada la conformación física del proyecto, las Partes estructuraron en su momento diferentes cánones de arrendamiento fijos para las unidades conocidas como Torre Norte, Torre Sur y Plataforma (Centro Comercial). No obstante lo anterior, las Partes han determinado que dicha división no atiende la realidad económica del complejo, los niveles de ocupación del mismo y además resulta inoperativa ante la necesidad de rescatar el principio de unidad de caja para el repago o cruce de las inversiones.

11. Que en función de lo indicado en el numeral anterior, las partes han identificado como procedente unificar los cánones fijos o garantizados en un CANON FIJO O GARANTIZADO "UNIFICADO" por metro cuadrado aplicable a la totalidad de metros cuadrados útiles de la Torre Norte, la Torre Sur y la Plataforma.

12. Que la modalidad de canon fijo UNIFICADO fue sometida a consideración del equipo financiero que verificó la viabilidad de la propuesta, quienes conceptuaron que la misma se adecúa a las condiciones de ejecución del contrato en la medida en que con ésta modalidad de recaudo del canon fijo no se supera la TIR inicialmente proyectada para el ARRENDATARIO.

13. Que, así mismo, con la nueva modalidad de recaudo del canon fijo se mantiene el valor global de CANON FIJO que en la actualidad recibe CASUR.

14. Que las modificaciones han sido consideradas, analizadas y discutidas en los órganos de gobierno y administración del contrato.

15. Que la propuesta formal presentada por PROCOMERCIO de acuerdo con lo indicado en el numeral primero (1º) anterior, contenía también otros aspectos relacionados con un eventual desequilibrio de la ecuación contractual, y/o modificaciones adicionales solicitadas por el ARRENDATARIO. Dichos aspectos no fueron incorporados en la presente modificación y serán definidos por las partes en un futuro ante las instancias correspondientes, si a ello hubiera lugar.

16. Que la metodología de modificación del contrato de arrendamiento mediante "adendas" no ha sido intervenir puntualmente el clausulado del contrato, sino plasmar en forma general los nuevos acuerdos o modificaciones acordadas, razón por la cual la presente adenda se elabora utilizando la misma metodología.

Proceden las Partes firmantes de la presente adenda a suscribirla, fijando en las cláusulas siguientes los acuerdos que han alcanzado para que tengan fuerza vinculante con fecha efectiva primero (1°) de marzo de 2014:

CLÁUSULAS

PRIMERA: En virtud de la presente "adenda", el ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO a efectuar nuevas inversiones al complejo inmobiliario por la suma de $25.050.000.000, valor que incluye los costos financieros necesarios para financiar ésta inversión.

El valor de la NUEVA INVERSIÓN, así como el valor de las inversiones que ya habían sido autorizadas con anterioridad, se cruzará contra los cánones de arrendamiento del proyecto a favor de CASUR, en todo caso con sujeción a los siguientes mínimos:

(i) a partir del primero (1°) de enero del 2016, CASUR deberá recibir en efectivo el 5% del total del CANON FIJO mensual, (ii) a partir del (1°) de octubre del 2018, CASUR deberá recibir en efectivo el 50% del valor del CANON FIJO mensual, (iii) una vez se terminen de amortizar las inversiones iniciales y la NUEVA INVERSIÓN, CASUR recibirá en efectivo el 100% del CANON FIJO mensual y el canon variable. Así las cosas, el valor del canon variable se aplicará en su totalidad para hacer el cruce de las inversiones autorizadas.

SEGUNDA: A partir de la suscripción de la presente "adenda", el canon FIJO o GARANTIZADO para las unidades Torre Norte, Torre Sur y Plataforma (Centro Comercial) corresponderá al resultante de aplicar un valor unificado (Canon Fijo Unificado) de $16.454,65 a cada uno de los 47.905,64 metros cuadrados de área útil que componen dichas unidades.

El valor antes indicado se ajustará anualmente al primero (1º) de septiembre de cada año con base en el mecanismo de ajuste previsto en el contrato inicial, esto es, con el IPC para las Torres Norte y Sur y con el IPC más (2) puntos porcentuales para las áreas de la Plataforma. Con base en los anteriores criterios de cálculo se fijará un valor general por metro cuadrado que corresponderá al Canon Fijo Unificado por metro cuadrado para los doce (12) meses calendario subsiguientes.

TERCERA: El canon variable se seguirá calculando con base en la fórmula inicialmente pactada, la cual, para efectos de claridad, consiste en (i) el cincuenta por ciento (50%) del flujo total obtenido por el ARRENDATARIO en cada unidad (Torre Norte, Torre Sur o Plataforma) por encima del Canon Fijo Garantizado, el cual se calcula en igualdad de condiciones tanto para CASUR como para Procomercio, teniendo como referencia el nuevo valor unificado, o (ii) el cincuenta por ciento (50%) del flujo obtenido por arrendamientos de áreas en cada unidad por encima de los metros de ocupación mínima establecidos.

Unidad	Metros Útiles	Porcentaje mínimo de ocupación	Metros de ocupación mínima para el Canon Fijo	CFG x Metro Cuadrado	Canon Fijo Garantizado mensual
Plataforma	16.631,10	90%	14.967,99	16.454,65	246.293.037
Torre Norte	29.611,09	70%	20.727,76	16.454,65	341.068.036
Torre Sur	17.442,70	70%	12.209,89	16.454,65	200.909.466
Totales	63.684,89		47.905,64		788.270.539

Para constancia, se suscribe por las partes en Bogotá D.C. a los veintiocho (28) días del mes de febrero de dos mil catorce (2014).

Brigadier General (r) JORGE ALIRIO BARÓN LEGUIZAMÓN
Director Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional

Doctor Giovanni Mauricio Vargas Uribe
Presidente de PROCOMERCIO S.A.