80

**ADENDO No. 7 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.**

Mediante el presente Adendo se ajustan algunos aspectos del Contrato de Arrendamiento No. 60 de 2004, así: definición de áreas de apoyo, reconocimiento de cuentas con cargo a la inversión, establecimiento de penas sobre incumplimiento de adecuaciones en la Unidad 5 Torre Sur, cronograma adecuaciones de la Unidad 4 Torre Norte, plazo para la realización de la Unidad 3 Lote Calle 33 y cálculo de los cánones variables. Al efecto se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

1. El almacén ancla, los comerciantes y el centro comercial requieren áreas adicionales de bodegaje, oficinas administrativas, de seguridad y telecomunicaciones. El Contrato de Arrendamiento 60 de 2004, numeral 6.6.2, literal 2), le da uso amplio a la Unidad 2 Sótanos, por lo tanto es consecuente la definición de dichas áreas en esta unidad.

2. Que como un costo inherente a la inversión Procomercio S.A ejecuta la Gerencia del proyecto, actividad que demanda alto perfil, competitividad, capacidad de negociación y gestión ante organismos nacionales e internacionales financieros, del sector del turismo y hotelero para lograr la participación en el complejo multiusos de inversionistas y comerciantes; dada la magnitud del proyecto y su grado de complejidad amerita el reconocimiento de un porcentaje de éste costo con cargo a la Inversión. Adicionalmente, el desarrollo del proyecto, la puesta en funcionamiento y posterior entrega a CASUR de un complejo inmobiliario en condiciones de productividad y de acuerdo con información de mercado de centros comerciales, la costumbre comercial es destinar el 10% de la inversión a Promoción, por lo tanto se evidencia la necesidad de incluir dentro del valor de la inversión un porcentaje de gastos de promoción del proyecto.

3. Que con el fin de complementar lo establecido en el Adendo No. 5 del 31 de octubre de 2006, Numeral 1, respecto de la vocación para la Unidad 5 Torre Sur, se hace necesario establecer las penas en cuanto a incumplimiento de las adecuaciones en esta unidad.

4. Que se hace necesario especificar de manera clara, precisa y detallada los criterios para el cálculo del ***canon variable*** establecido en el Contrato de Arrendamiento 60 de 2004, para la Unidad 1 Plataforma, como un beneficio para las partes que asegura el equilibrio del contrato. El cálculo de dicho canon debe obedecer a las siguientes pautas:

- El Contrato de Arrendamiento 60 de 2004 entre CASUR y PROCOMERCIO S.A. constituye una unidad negocial única y por tanto el manejo debe referirse a la totalidad del negocio, aunque se hagan cuentas independientes por cada unidad.
- En el caso del Centro comercial Unidad 1 Plataforma, el canon inicialmente pactado era de $30.000 por metro cuadrado que a valor de hoy son $36.692. Valor que debe ser la base para el cálculo del canon variable. Independiente de lo que recaude o no Procomercio, CASUR recibirá el canon mínimo fijo garantizado, que en este momento es de $18.346 por metro cuadrado, valor que se ha causado desde la fecha de la entrega del inmueble.
- Considerando que Procomercio S.A. hace la inversión, que a su turno convierte en rentables los inmuebles y garantiza el canon mínimo mensual a CASUR, el canon variable se aplicará a partir de la ocupación del 90% y es variable todo lo que exceda el canon fijo mínimo garantizado. Teniendo en cuenta que el canon fijo mínimo garantizado año a año se incrementa en el IPC mas 2 puntos para la Unidad 1 Plataforma.

5. Que Procomercio S.A. con fecha 15 febrero de 2007 presentó a CASUR solicitud de ampliación del plazo para las adecuaciones de la Unidad 4 Torre Norte, en consideración a los estudios de los cálculos estructurales que soportan el uso como oficinas y hotel, al igual que la expedición de la licencia de construcción, eventos que demandan por lo menos un año.

6. Que Procomercio S.A. presentó a CASUR con fecha 15 de mayo de 2008 estudio justificativo sobre las gestiones y negociaciones para el desarrollo de la Unidad 3 Lote calle 33, argumentos que justifican la prórroga del plazo establecido para la puesta en marcha de estas unidades.

Con base en las anteriores consideraciones las partes acuerdan lo siguiente:

1. Definir inicialmente en la Unidad 2 Sótanos un área de 2.200.88 metros cuadrados que servirá de apoyo a las actividades del Centro Comercial, está área podrá ser revisada y ajustada en el futuro de acuerdo con las necesidades que surjan debidamente sustentadas por Procomercio S.A. ante CASUR.

   El canon que Procomercio S.A. cancelará a CASUR por las áreas de la Unidad 2 Sótanos que servirán como áreas de apoyo, se configurará como canon variable por explotación directa de Procomercio S.A. y se le dará el tratamiento pactado en el Contrato de Arrendamiento 60 de 2004 y Adendos modificatorios al mismo.

2. CASUR reconocerá a Procomercio S.A., el 80% del valor de los gastos por gerenciamiento del proyecto, soportados en las facturas. Este valor será incluido dentro del valor total de la Inversión pactada por las partes según el Numeral 14 Literal a) del Contrato de Arrendamiento 60 de 2004.

3. Reconocer por parte de CASUR a Procomercio S.A. máximo el 5% del valor total de la inversión como gastos de promoción del proyecto. Valor que se calculará en el momento de corte de la Unidad 1 Plataforma Centro Comercial Este valor estará incluido dentro del valor total de la Inversión pactada por las partes según el Numeral 14 Literal a) del Contrato de Arrendamiento 60 de 2004.

4. Adicionar un literal d) al numeral 19.5. UNIDAD CINCO TORRE SUR, del Contrato de Arrendamiento 60 de 2004 que dice así: El incumplimiento del cronograma de mejoras y adecuaciones una vez definida la vocación de esta unidad, dentro del tiempo pactado para la realización de las mismas, origina por sí solo, multa a cargo de Procomercio S.A. del 10% del monto de la inversión faltante, solo si faltare mas del 30% del valor de las adecuaciones previstas para esta unidad, salvo fuerza mayor o caso fortuito.

5. Para efectos del cálculo del canon variable de la Unidad 1 Plataforma se tomará como base el canon estimado por metro cuadrado establecido por las partes en el literal c) del numeral 6.6.1 del Contrato de Arrendamiento 60 de 2004.

   El canon variable para la Plataforma se causará cuando al estar ocupado el 90% o más del área total y el valor promedio por metro cuadrado de lo arrendado por Procomercio S.A., supere $30.000 que a la fecha de la firma de este Adendo, es de $36.692. En lo sucesivo y hasta la finalización del contrato a dicho valor se le aplicará el IPC mas dos (2) puntos según lo acordado.

6. Ampliar el cronograma para las adecuaciones de la Unidad 4 Torre Norte en doce (12) meses a partir de la fecha de expedición de la licencia de construcción.

7. Modificar el plazo para la puesta en funcionamiento de la Unidad 3 Lote Calle 33 en dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha de inicio del desarrollo de la misma. La fecha de inicio de los trabajos será máximo hasta el 31 de diciembre de 2008.

Para constancia se suscribe por las partes en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de mayo de dos mil ocho (2008)

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

Doctor JEAN GUY MOGGIO MAGAUD
Presidente PROCOMERCIO S.A.