CONTR
60
200

Contrato de Arrendamiento No. 60 de 2004 suscrito entre la CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL y la Firma PROCOMERCIO LTDA

---

1. DECLARACIÓN PREVIA DE LAS PARTES CONTRATANTES

La **CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL** ,en adelante **CASUR**, para los efectos de éste contrato, tiene como propósito fundamental reactivar económicamente el complejo inmobiliario de las Calles 32 a 33 entre las carreras 6B y 7 y el lote de la Calle 33 No. 6-44.

Hasta la fecha en que se suscribe éste contrato, CASUR ha desplegado una intensa actividad de gestión, sin respuesta en el mercado internacional y sin ofertas válidas en el mercado interno. De ésta actividad administrativa da cuenta el "Informe de Actividades Previas a ésta Negociación sobre Complejo Inmobiliario" (Documento anexo 1 , 13 Pág.), que hace parte integrante de éste contrato y que contiene el registro cronológico de promoción y mercadeo para el proyecto inmobiliario CASUR, a septiembre de 2.003.

De la actividad reseñada se destaca la oferta pública y la convocatoria nacional e internacional hecha a 66 cadenas hoteleras y centros de convenciones en Canadá, USA., Hong Kong, México, Puerto Rico, República Dominicana, India, Australia, Brasil y otros países para participar en la licitación pública 003/97 de noviembre 14, que si bien no

era obligatoria, se hizo con el objeto de dar mayor cobertura, información y publicidad para el trámite. Dicha convocatoria finalmente fue declarada desierta en el mes de febrero de 1998, ante la ausencia de respuesta positiva de los convocados.

CASUR insistió en su propósito estableciendo contactos con especialistas en hotelería y turismo, expertos inmobiliarios para definir un destino útil y rentable al complejo inmobiliario, prosiguió en sus actividades de divulgación promocional y en ese orden se atendieron las visitas de interesados en el negocio, contactos sin conclusión favorable por diversos motivos tales como la naturaleza de bien público, la situación de orden público en el país y la crisis económica de los últimos años.

PROCOMERCIO es una sociedad creada con el exclusivo fin de presentar formalmente y proponer un proyecto empresarial que revitalice el complejo inmobiliario, para cuyo propósito ha invertido significativos recursos económicos durante aproximadamente dos años, en estudios, análisis, mercadeo, planos, verificación de estructuras, diseños, proyecciones y revisión de instalaciones eléctricas, telefónicas, sanitarias, estudios sobre permisos y licencias, contactos nacionales e internacionales para las diversas actividades proyectadas.

PROCOMERCIO concibió y desarrolló la idea consistente en un centro multiusos, con vinculación de capital nacional y extranjero hacia una proyección modernizada y reorientada del Complejo Inmobiliario de CASUR. Y en ese mismo orden de ideas adelantó los estudios pertinentes y formuló una propuesta coherente con las expectativas económicas de CASUR, brindándole la mayor seguridad jurídica dentro de un marco de cooperación contractual.

Encuentran las partes interesadas que el contrato estatal que se proponen suscribir esta reglamentado por el derecho privado, dentro del marco Jurídico de la Ley 80/93 del cual, autónomamente pueden disponer de sus intereses y ajustándose a ella en sus principios y por ello acuerdan celebrar este contrato de arrendamiento del conjunto inmobiliario, autorizando cambios y adecuaciones para convertirlo en una unidad denominada Centro Turístico Hotelero Multiusos, asegurando el recaudo de cánones desde el principio, calculados por metro cuadrado, e imputando el valor de las adecuaciones a dichos cánones.

Entienden las partes que las adecuaciones del complejo inmobiliario serán efectuadas en un ciento por ciento por el arrendatario PROCOMERCIO, y que su monto será debidamente certificado por una entidad fiduciaria y que se incorporará directamente al patrimonio de CASUR y por lo mismo la valorización que de ella se derive. Igualmente, es claro que el arrendatario

recuperará lo aplicado al proyecto durante el curso del contrato de arrendamiento pactado a treinta años (30) de acuerdo con las precisiones que se consignan en el subsiguiente clausulado.

Finalmente PROCOMERCIO presentó en forma oficial a CASUR la propuesta de ARRENDAMIENTO fechada el 29 de julio de 2.003, documento sobre el cual se discutió y se ajustaron los términos del contrato de arrendamiento que sobre el complejo inmobiliario se celebra. Para memoria, se anexa el referido documento como anexo a este contrato (Documento anexo 2).

A su turno, CASUR junto con un equipo asesor de la Policía Nacional efectuó una evaluación económica y jurídica de la propuesta contractual presentada por la Sociedad PROCOMERCIO LTDA, la cual fue llevada al Consejo Directivo celebrado el 9 de septiembre de 2.003. Dicha evaluación consta en el documento que va como anexo a este contrato en quince folios. (Documento anexo 3).

La Dirección de CASUR y Procomercio de común acuerdo para garantizar la transparencia y la legalidad de la contratación en curso, optaron por un cronograma de actividades tendientes a informar antes de la suscripciòn del contrato, a la Procuraduría General de la Nación, a la Contraloría General de la Repùblica y al Ministerio de Defensa. En este orden de

ideas, se sostuvieron dos reuniones con el Señor Procurador General de la Nación quien expidió a propósito el documento que va como anexo. (Documento anexo 4), otra con el Señor Contralor General de la República, quien advertido de los pormenores del proyecto recordó la función del control posterior, amén de la presencia de una Comisión auditora de rutina destacada en CASUR. Asì mismo, se celebró un Consejo Directivo de CASUR con la presencia del Señor Ministro de Defensa Nacional, quien luego de valorar positivamente el proyecto ordenó para mayor seguridad dos estudios, uno económico y otro jurídico, independientes y externos a las partes, lo cual se cumpliò rigurosamente. (Documento anexo 5 y 6).

Durante el proceso de estudio de la propuesta presentada por PROCOMERCIO S.A., se han realizado múltiples reuniones que se han venido consignado en actas que igualmente hacen parte integral de este contrato. (Documento anexo 7)

2. TIPICIDAD CONTRACTUAL

Convienen las partes en obligarse recíprocamente mediante la figura contractual del arrendamiento inmobiliario de conformidad con el derecho colombiano que rige la contratación estatal dentro del espíritu de la Ley 80/93 y en particular el contrato de arrendamiento regulado en el Código Civil, Código de Comercio y normas complementarias.

3. LAS PARTES

ARRENDADOR: Es la **CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL (CASUR)**, Establecimiento Público del Orden Nacional, adscrito al Ministerio de Defensa Nacional, creado por el Decreto 417 de 1955, adicionado y reformado por el Decreto 3075 de 1955, y reglamentado mediante los Decretos 782 de 1.956, 2343 de 1971, 2003 de 1984 y conforme al Acuerdo 008 del 19 de Octubre de 2001 Estatuto Interno, representada legalmente por el señor Coronel ® LUIS ENRIQUE HERRERA ENCISO, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía número 17.114.994 de Bogotá, en su calidad de Director General, nombrado mediante Decreto 1189 del 4 de Junio de 2002, posesionado según acta No. 0682 del 11 de Junio de 2002 y constancia de ejercicio del cargo, expedida por el Ayudante de la Secretaría General del Ministerio de Defensa Nacional, conforme a las facultades conferidas en el Estatuto de Contratación Pública vigente, Ley 80 de 1993 y Decretos Reglamentarios; quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR.**

EL ARRENDATARIO: Es la firma **PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO "PROCOMERCIO LTDA."**, Constituida mediante Escritura Publica número 0000600 de la notaría Cuarenta y Uno (41) del Distrito Capital, inscrita el 18 de Marzo de 2003 bajo el Número 00871118

del libro 9 de la Cámara de Comercio de Bogotá, con NIT. 830.117.735 representada legalmente por el DR. JEAN GUY MOGGIO, también mayor de edad, domiciliado en Bogotá Identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.467.071 de Bogotá, quien obra en su condición de Gerente de la sociedad quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDATARIO.**

4. **OBJETO:** El objeto del presente contrato de arrendamiento es el que le corresponde por su naturaleza jurídica y consecuencialmente tiene como finalidad entregar a título de tenencia, por parte de CASUR a PROCOMERCIO como cuerpo cierto el Complejo Inmobiliario sus anexidades, equipos, muebles , enseres y demás elementos que lo integran, conformado por los siguientes bienes a) La Torre I y Torre II, ubicadas entre las carreras 7 y 6B, y calles 32 y 33 de esta ciudad; las nomenclaturas que identifican las torres son : Carrera Séptima (7) Treinta Y Dos (32) – Diez y Seis (16) a Noventa y Dos (92); Carrera Sexta B (6 B) Nos. Treinta y Dos (32) Cincuenta y Siete (57) a Ochenta y Nueve (89) ; Calle Treinta y Tres (33) No. Seis B (6 B) Cuarenta y Cinco (45) a Noventa y Cinco ; Calle Treinta y Dos (32) No. Seis B (6 B) Diez y Seis (16) a Cuarenta (40); con un área total de 126.332.17 M2, distribuidos así: área de terreno de 8.510,32M2 y área de construcción 116.778,71M2 y el Lote de terreno adyacente de un área de 5.009,28 M2 , identificado con la

nomenclatura urbana de Bogotá D.C., No. 6-44/52/78/82 de la Calle 33. que para efectos de éste contrato se identificarán en unidades funcionales de acuerdo con los planos que hacen parte de éste contrato, los certificados de libertad, certificados catastrales, levantamientos topográficos y áreas tomadas de memorias descriptivas (Documento anexo 8)

LINDEROS DE LA TORRE1 , TORRE 2 Y DEL LOTE ADYACENTE.

Los linderos son los consignados en los folios de matrícula inmobiliaria números_PARA LA TORRE UNO O TORRE SUR No. 1411157, 050354799, 050354830, 050500501, 050395754 y 050357828 y la para la TORRE DOS o TORRE NORTE los Nos. 500218381, 500203527, 500203527, 500072330, 500823465, 500405285, 50C203527 y 500269215 y que se transcriben a continuación: Linderos Generales de las Torres 1 y 2 comprendidas así: **NORTE**: Colinda con la Calle 33 pasando por los puntos 1 y 2 en línea recta, en una extensión de 65.50 metros lineales. **ORIENTE**: Colinda con la Carrera 6B pasando por los puntos 2 y 3 en línea recta en una extensión de 128.63 metros lineales. **SUR**: Colinda con la Calle 32, pasando por los puntos 3 y 4 en línea recta en una extensión de 68.85 metros lineales. **OCCIDENTE.** Colinda con Carrera 7, pasando por el punto 4 y cerrando en el punto 1 en línea recta en una extensión de 135.70 metros lineales. La distribución de los pisos de las Torres I y II, se

encuentra en el documento denominado "Memoria Descriptiva", que hará parte del presente contrato (Documento anexo 9). Los inmuebles tienen las siguientes especificaciones: Las Torres que conforman el **"Complejo Inmobiliario Casur"** están determinadas por: **a) TORRE I**: Identificada catastralmente con la nomenclatura 32 – 24 de la Carrera 7ª de esta ciudad, con área total de 35.995,15M2, distribuidos así: Área de terreno de 3.123,46M2 y área construida de 32.871,69M2, la edificación consta de 40 pisos y 2 sótanos; los pisos están distribuidos así: 35 pisos de altura, 5 pisos de plataforma. Comprendida dentro de los siguientes Linderos Especiales: **NORTE**: Colinda con la Torre II en una extensión de 65.50 metros lineales. **ORIENTE**: Colinda con la Carrera 6B en una extensión de 50.47 metros lineales. **SUR**: Colindan con la Calle 32 en una extensión 68.85 metros lineales. **OCCIDENTE:** Colinda con la Carrera 7 en una extensión de 48.90 metros lineales. La edificación consta de 40 pisos, la numeración de los pisos va del piso 6 al piso 41, no obstante lo anterior, el piso 13 no figura en la numeración. **b) TORRE II**: Identificada catastralmente con nomenclatura 32 – 44 de la carrera 7 de esta ciudad, con área total 89.293,88M2, distribuidos así: área de terreno 5.386.86M2 y área construida 83.907.02 M2, con una construcción de: 43 pisos y 4 sótanos. Los pisos están distribuidos así: 38 pisos de altura y 5 pisos de plataforma. Comprendida entre los siguientes linderos: **NORTE**: Colinda con la Calle 33 en una extensión de 65.50 metros lineales. **ORIENTE:** Colinda con la Carrera 6B en una extensión de 78.16 metros lineales. **SUR**:

Colinda con muro de cerramiento que comunica a Torre I, en una extensión 6.50 metros lineales. **OCCIDENTE**: Colinda con la Carrera 7 en una extensión de 86.80 metros lineales.

LINDEROS DEL LOTE ADYACENTE

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA : No. 500218381

El Lote de terreno con la construcción incluida, adyacente a las Torres I y II, identificado con la nomenclatura urbana 6-44/ 52/78/82 de la calle 33, con área total de 5009,28 M2 está comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE.-** En 59 metros y 34 metros con 55 cs con propiedad del gobierno nacional, **SUR.-** En línea recta 79.49 metros con la calle 33 y 5.78 metros con propiedad del gobierno nacional **ORIENTE.-** En 47.70 metros con propiedad que es o fue de María del Carmen Beltrán de Gómez y otra y siguiendo en línea recta en 16.30 metros con propiedad del gobierno nacional, este lindero tiene una extensión total de 64 metros **OCCIDENTE.-** Partiendo del parámetro de la calle 33 al norte en 10 metros. 30 CMS con propiedad de Clemente Bustamante siguiendo una línea recta en 11.30 metros con propiedad de Gustavo Uribe Ramírez en 13.50 metros con propiedad de Rebeca de Castellanos y 13.60 metros con propiedad de Ana Judith de Rojas y 13.40 metros con propiedad del Gobierno Nacional.

INVENTARIO: Será el que suscriban las partes e incorpore los bienes muebles e inmuebles que aparecen en el video y la memoria descriptiva levantados a propósito y que hacen parte de este contrato. Este inventario también incluirá el relativo a los contratos de arrendamiento vigentes en la unidad cinco (5) Torre Sur. (Documento anexo 10)

5. **ENTREGA DEL COMPLEJO INMOBILIARIO:** Para efecto de este contrato, la entrega real y material de los bienes objeto del mismo se efectuará así:

5.1. Entrega Real y Material del COMPLEJO INMOBILIARIO arrendado. EL ARRENDADOR se obliga a entregar materialmente los inmuebles junto con toda la dotación, equipos y anexidades determinados, según inventario actualizado a la fecha de este contrato al **ARRENDATARIO**, a partir del 1° de junio de 2.004, previa la aprobación de las garantías pactadas en este contrato, y previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización; para lo cual se levantará Acta de entrega y recibo del inmueble, el cual formará parte integrante del mismo.

5.2. ENTREGA JURÍDICA. Junto con la entrega real y material de los bienes objeto del presente contrato, se procederá a efectuar la cesión de los contratos de arrendamiento. La Torre Sur se encuentra

ocupada parcialmente por lo cual se hará un Inventario de la contratación vigente, el estado de los contratos, vencimientos y renovaciones pactadas y así recibe PROCOMERCIO previa cesión de las áreas de la Torre Sur, en el estado en que se encuentran, quedando el aquí **ARRENDATARIO** obligado a indemnizar a los Arrendatarios cedidos , en el evento de dar por terminados los contratos de arrendamiento en forma anticipada, es decir, con anterioridad al vencimiento del plazo contractual pactado. La cesión de los contratos de arrendamiento, será notificada a los arrendatarios por parte de la Caja y a partir de este acto, CASUR queda liberada de sus obligaciones contractuales, las cuales asume en su integridad, PROCOMERCIO, quien a su turno la releva en los derechos y obligaciones derivados de los contratos de arrendamiento.

6. TERMINO DEL CONTRATO Y CANON DE ARRENDAMIENTO: PAUTAS GENERALES.

6.1. DURACIÓN: Tendrá una duración de treinta (30) años, teniendo en cuenta las necesidades de adecuación, la magnitud del proyecto, la cuantía de la inversión, la tasa interna de retorno TIR y el interés de las dos partes.

6.2. **COMPONENTES DEL CANON:** El canon se causa a partir de diferentes fechas según la unidad de que se trate y se compondrá de dos factores uno fijo y otro variable según el caso.

6.3. **COMPOSICIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO PARA EFECTOS DEL CONTRATO**: El Complejo Inmobiliario se compone de unidades, que son cinco (5) a saber : Unidad uno (1) plataforma ; Unidad dos (2) sótanos ; Unidad tres (3) Calle 33 Lote adyacente; Unidad cuatro (4) torre Norte; Unidad cinco (5) Torre Sur, como adelante se define.

6.4. **RECAUDO**: El canon se recaudará de dos formas: PRIMERA FORMA: con imputación para el pago, del valor de las adecuaciones efectuadas por el arrendatario, en cuyo caso el plazo de recaudo no podrá exceder de 7.5 años a partir del día de iniciación de las obras . SEGUNDA FORMA : Con los recaudos que por arrendamiento , concesión y otros conceptos se perciban a través de la cuenta Fiduciaria, de los cuales la entidad fiduciaria girará directamente para CASUR el 50% del recaudo bruto , a título de canon de arrendamiento, debido por PROCOMERCIO.

6.5. FECHAS ÚTILES PARA EL TERMINO CONTRACTUAL Y EL CANON.

Precisiones para la Causación del canon contractual.

a) El Contrato se firma el día 26 de mayo de 2004, fecha a partir de la cual se procede a la práctica de los inventarios y para ello, las partes cuenta con tres (3) meses.

b) La entrega real y material de los bienes objeto del contrato tendrá lugar una vez CASUR y PROCOMERCIO levanten los inventarios, pudiendo renunciar al término antes anotado. Lo cual podrá generar ajustes de las áreas descritas en este contrato y en el cronograma de actividades.

c) La constitución de la fiducia para la ejecución del proyecto, será en todo caso previa a la iniciación de las adecuaciones y para ello PROCOMERCIO tiene un plazo de noventa (90) días calendario, contados a partir del 1 de junio de 2004.

d) Las adecuaciones deberán comenzar a más tardar el día 1 marzo de 2005 y esta fecha marca el inicio para los 18 meses de ejecución de la plataforma del centro Multiusos y los parqueaderos.

6.6. CANON DE ARRENDAMIENTO :

6.6.1. UNIDAD UNO PLATAFORMA Esta integrada por los pisos o niveles del uno (1) al cinco (5) inclusive de las Torres Norte y Sur.

a) **ÁREA:** Es de 16.100 metros cuadrados útiles comercialmente.

b) **COMPOSICIÓN DEL CANON:** estará compuesto por un canon fijo y otro variable.

c) **FIJACIÓN DEL CANON** : Se parte de un estimado de $30.000 por metro cuadrado y de una ocupación fija garantizada de un 90% del àrea, útil comercial, de estos ingresos el 50% constituye el canon fijo mínimo garantizado a CASUR.

d) **CANON FIJO MÍNIMO GARANTIZADO**: Esta convenido en la suma de $15.000 por cada uno de los 14.490 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.

e) **CANON VARIABLE**: Se integra por el 50% del recaudo a título de arrendamiento de los 1.610 metros que corresponden al 10% del área útil, cuando produzcan renta, más el 50% de los cánones que pueda obtener PROCOMERCIO más allá de los $15.000 pesos fijos pactados por metro cuadrado y referidos al 90%; más el 50% de todos los ingresos que por cualquier concepto se reciba relacionados

con sus áreas totales y que deben ingresar a la cuenta fiduciaria, constituida para su recaudo y control como ya se dijo.

f) **CAUSACIÓN**: 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 a medida que la fiduciaria certifique las inversiones y el canon variable se causa a partir de la fecha en que se superen los topes mínimos garantizados.

PARÁGRAFO: En todo caso para el arrendamiento de "espacios nuevos", de áreas comunes el monto por los recaudos se cancelarán siempre a través de una cuenta fiduciaria.

6.6.2. **UNIDAD DOS SÓTANOS**

a) **ÁREA**: Es 21.202 Metros cuadrados, sobre los cuales el arrendatario queda autorizado para hacer mejoras y adecuaciones necesarias para la conveniente explotación, por si, o mediante un tercero en virtud de la concesión que también se le autoriza, con la advertencia de que las adecuaciones quedan de propiedad de CASUR.

b) **CANON** : El monto del canon de arrendamiento por esta unidad es igual al 50% de los ingresos que reciba PROCOMERCIO por su explotación directa ò a través de un tercero por concesión, con aplicación del mismo sistema del establecido para la Unidad Tres de la Calle 33. En todo caso no podrá ser inferior al 5% de los ingresos brutos que por este concepto obtenga PROCOMERCIO.

c) **CAUSACIÓN DEL CANON**: Se causa a partir de la fecha de la entrega del inmueble y se pagará dentro de los quince (15) primeros días del mes siguiente al causado.

6.6.3. UNIDAD TRES CALLE 33

a) **ÁREA:** El área es de 5.009,28 metros cuadrados.

b) **LA EXPLOTACIÓN**: de esta unidad se hará por la ARRENDATARIA mediante contrato de concesión o administración que suscriba con un tercero, quién deberá efectuar a costa y riesgo la inversión necesaria para adecuar convenientemente el lugar a las necesidades del proyecto, pactando expresamente que el valor de las adecuaciones es irreversiblemente de CASUR al término del contrato de arrendamiento a modo de reversión sin costo para CASUR por valorización.

c) **CANON**: Convienen las partes que los ingresos por el parqueadero serán de entre un diez (10) y veinte (20) por ciento del ingreso bruto, certificado mediante fiducia constituida para tal efecto. Entonces, CASUR recibirá a título de arrendamiento, canon variable del cincuenta (50 %) por ciento del ingreso bruto que por dicho concepto perciba PROCOMERCIO en razón de la administración de la unidad.

d) **CANON VARIABLE:** Su valor estará determinado por el 50% de los ingresos brutos que por concepto de áreas que no correspondan a parqueadero reciba PROCOMERCIO, suma que se girará a través de la cuenta fiduciaria, a partir del momento en que entre en funcionamiento esta unidad.

e) **CAUSACIÓN DEL CANON**: El canon a favor de CASUR se causa a partir del momento en que el parqueadero de esta unidad entre en operación, hecho que no podrá ser posterior al día 1 de septiembre del 2006, Fecha a partir de la cual CASUR deberá recibir en todo caso los ingresos por la explotación precitada, so pena de incumplimiento por parte de PROCOMERCIO, quien deberá pagar a CASUR los rendimientos que dejó de recibir y los que a futuro debiera recibir por ese concepto.

PARÁGRAFO: Convienen las partes, que el producto de la explotación de las áreas del parqueadero y las distintas a este uso que se edifiquen sobre esta unidad y que le correspondan a PROCOMERCIO, deberá ser consignado en la cuenta fiduciaria que se abrirá para el efecto y de ella, se girará mes a mes dentro de los primeros quince (15) días del mes siguiente al causado, lo correspondiente a CASUR.

6.6.4. UNIDAD CUATRO TORRE NORTE

a) **ÁREA** : es de 25.630 metros cuadrados útiles comerciales.

b) **COMPOSICIÓN DEL CANON**: Consta de dos factores uno Fijo y uno variable.

c) **VALOR DEL CANON FIJO GARANTIZADO**: Se calculará teniendo en cuenta que se encuentra referido al 70% del espacio útil, esto es, 17.941 metros cuadrados del modo como se consigna enseguida:

1. Desde el día 1 septiembre de 2004, fecha de entrega real y material del inmueble arrendado y durante treinta meses, a razón de $6.000 pesos metro cuadrado.

2. Desde el mes 31 al 48 inclusive, a razón de $8.000 metro cuadrado.

3. Desde el mes 48 hasta el mes 60 inclusive a razón de $10.000 pesos metro cuadrando y de esta fecha en adelante este canon se reajustará anualmente en una cifra equivalente al IPC del año anterior, salvo que las partes acuerden otras condiciones

PARÁGRAFO: El canon se pacta por metro cuadrado y se causa mes a mes y será pagadero dentro del los cinco primeros días del mes siguiente al causado.

d) **CANON VARIABLE**, lo constituye el 50% de los ingresos que a título de arrendamiento de los 7.689 metros cuadrados que corresponden al 30% del área útil, cuando produzca renta, más el 50% de los cánones que puedan obtenerse más allá de los cánones fijos pactados por metro cuadrado y referidos al 70%; más el 50% de todos los ingresos que por cualquier concepto reciba PROCOMERCIO, relacionados con sus áreas totales. Sumas que deberán ingresar a la fiducia constituida para su recaudo y control.

e) **CAUSACIÓN**: 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 a medida que la fiduciaria certifique las inversiones y el

canon variable a partir de la fecha en que se superen los topes mínimos garantizados.

6.6.5. UNIDAD CINCO TORRE SUR :

a) **ÁREA** : Es de 14.643 metros cuadrados comerciales.

b) El arrendamiento de esta torre comporta dos etapas a saber :

1) **PRIMERA ETAPA**: Va desde la fecha de la firma de este contrato hasta un año después de la terminación de las adecuaciones de la Unidad Dos torre Norte.
2) **SEGUNDA ETAPA**: Comienza desde ese momento (o antes si las partes lo convienen) para el destino que PROCOMERCIO estime según las proyecciones del proyecto, previa aceptación de las recomendaciones que CASUR considere, teniendo en cuenta que las inversiones necesarias correrán por cuenta de PROCOMERCIO y que eventualmente, ciertas áreas podrán tener destino comercial o de vivienda, siguiendo la metodología de la torre dos.

c) **DETERMINACIÓN DEL CANON**: Se calculará teniendo en cuenta que se encuentra referido al 90% del espacio útil, esto es, 11.860,83 metros cuadrados del modo como se consigna en seguida:

1) **PRIMERA ETAPA**: El canon de arrendamiento mínimo garantizado es de $8.258 mensuales por metro cuadrado que PROCOMERCIO pagará a CASUR dentro del los cinco primeros días del mes siguiente al causado. Este canon se reajustará anualmente en el IPC., pero en el evento que se destinen estas áreas para explotación comercial, el canon se incrementará en el IPC más dos puntos, dinero que CASUR recibirá directamente por medio de la cuenta fiduciaria.

2) **SEGUNDA ETAPA**: Terminadas las adecuaciones de las unidades 3 y 4, en el año subsiguiente el valor del canon de arrendamiento se mantendrá en las condiciones inicialmente pactadas y durante este periodo las partes deberán definir la vocación de esta torre y aplicar las nuevas condiciones contractuales con los ajustes o incrementos que definan las partes.

3) **CANON VARIABLE**, lo constituye el 50% de los ingresos que a título de arrendamiento produzcan los 1.317,87 metros cuadrados que corresponden al 10% del área útil, más el 50% de los cánones que puedan obtenerse mas allá de los $8.258 pesos fijos pactados por metro cuadrado y referidos al 90%; más el 50% de todos los ingresos que por cualquier concepto reciba PROCOMERCIO, relacionados con las áreas totales, que ingresen a la cuenta fiduciaria constituida para su recaudo y control como ya se dijo.

d) **CAUSACIÓN DEL CANON**: Tanto el canon fijo como el variable, 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 cuanta fiduciaria, con destino a CASUR.

PARÁGRAFO: Al término de los doce meses de que trata el inciso anterior o antes si las partes lo convienen por haber definido la vocación de esta unidad, se dará comienzo a la segunda etapa con la definición de áreas comerciales o de uso común y los cánones que a estas correspondan, lo cual, será definido por las partes, quienes acordarán el plazo necesario para la ejecución de las adecuaciones requeridas en estas áreas, siendo posible dar un destino radicalmente distinto a esta unidad.

7. CLÁUSULAS GENERALES ÚTILES PARA LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:

7.1. El contrato Fiduciario que se suscriba con ocasión de este contrato deberá establecer expresamente como prioridad el pago del canon mínimo garantizado para CASUR.

7.2. El aporte de los recursos propios que destina la Sociedad arrendataria a este proyecto estimada en el 30% del valor total de la inversión en adecuaciones no causará costos financieros con cargo al proyecto.

7.3. Se define el ingreso bruto para los efectos de este contrato como el valor recaudado por PROCOMERCIO por concepto de cánones de arrendamiento, y los demás conceptos producto de la negociación con terceros, descontado el valor del IVA, los valores por devoluciones y rebajas en cánones .

7.4. AJUSTE DE LAS ÁREAS DESCRITAS EN EL CONTRATO: La precisión de las áreas que se mencionan en este contrato estará sujetas al inventario técnico que se hará con ocasión de la entrega que se consignarán en actas suscritas por las partes.

7.5. CLÁUSULA DE PREFERENCIAS PARA AFILIADOS A CASUR Y PERSONAL ACTIVO DE LA POLICÍA NACIONAL: PROCOMERCIO se compromete a gestionar ante los concesionarios, arrendatarios un tratamiento especial de descuentos, en los productos que ofrece el centro comercial. Así mismo, podrá gestionar la vinculación laboral de personal de retirados para diferentes profesiones u oficios.

8. MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CÁNONES:

8.1. Con el fin de ejercer un efectivo control de las inversiones programadas y de la ejecución del cronograma del proyecto y el recaudo de los cánones, PROCOMERCIO se obliga a contratar con una Fiduciaria, el manejo global de dichas operaciones.

8.2. Para garantizar la operación y asegurar la unidad de caja, la cuenta fiduciaria que se abra a propósito recaudará directamente los cánones de arrendamiento y les dará el destino pactado en éste contrato y efectuará los desembolsos de conformidad con el mismo.

8.3. Los pagos de los cánones mínimos garantizados, se efectuarán en principio, con el valor de las adecuaciones proyectadas para las unidades uno (1) Plataforma y unidad cuatro (4) Torre Norte. Todo pago, que por concepto de canon de arrendamiento, deba hacerse por canon fijo y variable en relación con la Unidad cinco (5) torre Sur y variable en relación con las demás unidades, se hará en pesos colombianos en dinero consignado a favor de CASUR directamente por la Fiduciaria, en la cuenta que se destine para el efecto, metodología que estará sujeta a los ajustes pertinentes una vez se efectúen las adecuaciones.

9. FONDO DE REPOSICIÓN.

La reserva económica de reposición para la propiedad del Complejo CASUR deberá acordarse como parte de cada uno de los reglamentos de convivencia que se generen dentro del nuevo conjunto multiusos integrado resultado final de la readecuación de las propiedades de CASUR.

De este modo al iniciarse la etapa de apertura al público de la plataforma Comercial o de cualquier otra unidad, entrará en vigencia el reglamento de convivencia correspondiente a cada una de ellas, el cual contemplará dentro del capítulo específico de los costos y gastos mensuales, el tema del monto de una reserva para reposición de los activos, con los cuales se inauguró la unidad correspondiente.

Este monto debe atender adecuadamente el valor calculado de reposición, mantenimiento curativo y permanencia en estado de funcionamiento del Complejo Inmobiliario, durante y al momento de finalizar el contrato. Esta reserva económica será asumida por los distintos concesionarios de las áreas comerciales o los usuarios o arrendatarios de las demás áreas, con sus aportes proporcionales en forma mensual, de lo equivalente al monto predeterminado técnicamente para cada año por concepto de esta reserva.

A este costo mensual se le sumarán los otros gastos inherentes a una sana administración del conjunto comercial para determinar por anualidades y en cada año la cuota económica correspondiente a la administración, ya de la plataforma comercial o de cualesquiera otras áreas, que cubrirá proporcionalmente cada uno de los concesionarios arrendatarios o usuarios de las áreas.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los valores que constituyan el Fondo de Reposición serán administrados por una Compañía Fiduciaria establecida legalmente en Colombia.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- A la Terminación del contrato de arrendamiento la cantidad de dinero que exista en el fondo de reposición, certificada por la Fiducia será destinado exclusivamente para el mantenimiento preventivo y curativo de los inmuebles arrendados y a efectuar adecuaciones si a ello hubiere lugar.

10. **VALOR DEL PRESENTE CONTRATO**: Teniendo en cuenta la cláusula sexta (6ª) del presente contrato y el artículo 519 inciso 5º del Estatuto Tributario, ante la imposibilidad de ambas partes para determinar de forma exacta el valor del canon a pagar por parte del arrendatario, dado que éste se encuentra compuesto por una parte fija y otra variable, se establece que para todos los efectos tributarios,

el presente contrato será de cuantía indeterminada, pero determinable a medida que se liquide el valor total del canon variable de conformidad con las reglas pactadas en la cláusula mencionada.

11. CONTROL DE LOS INGRESOS:

a) Los ingresos a título de canon variable y fijo mínimo garantizado se recaudarán por medio de una cuenta fiduciaria.

b) El Comité del Gobierno del Contrato definirá el destino y los términos económicos de las áreas que excepcionalmente se incorporen a la explotación del inmueble.

c) La fiduciaria distribuirá por partes iguales los recursos derivados del canon variable esto es, el 50% a favor CASUR y 50% a favor de PROCOMERCIO, y los girará según instrucciones de las partes.

d) El control financiero y contable será ejercido, por el Revisor Fiscal de la firma ARRENDATARIA y por la Oficina de Control Interno de CASUR.

PARÁGRAFO. EL ARRENDADOR recibirá toda la información que demande de la fiduciaria, y le asegure verificar el comportamiento de los ingresos brutos obtenidos por el arrendatario en virtud de su operación, para lo cual, EL ARRENDATARIO pondrá también a disposición de CASUR la documentación pertinente para el mismo efecto.

12. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE.

a) Entienden las partes que los inmuebles que se entregan en arrendamiento podrán ser destinados por el **ARRENDATARIO** para uso múltiple, lo cual podrá incluir : Centro Comercial de "Tercera Generación", Centro de Convenciones, Hotel, Casino, Parqueaderos, Oficinas y actividades afines y de apoyo, al igual que los servicios complementarios inherentes a tales actividades siempre y cuando estén enmarcadas por las normas legales.

b) La arrendadora consiente y autoriza expresamente a la arrendataria para efectuar las adecuaciones, remodelaciones y redistribuciones de áreas necesarias para la finalidad del Centro multiusos que PROCOMERCIO, se propone desarrollar con este contrato de arrendamiento.

c) Para asegurar la mayor rentabilidad posible referida al canon variable, PROCOMERCIO queda expresamente facultado para subarrendar, los espacios que recibe a título de arrendamiento adoptando las modalidades comercialmente aceptadas,. Observando en todo caso los parámetros establecidos en este contrato y sin comprometer los derechos reales del ARRENDADOR.

d) Las responsabilidades financieras derivadas del proyecto son del exclusivo resorte de PROCOMERCIO y el monto que se aplique con ocasión de las adecuaciones se incorporará irreversiblemente al patrimonio de CASUR, por el valor certificado de la inversión pero no habrá lugar a reconocimiento económico de ningún orden por razón de la valorización del Complejo Inmobiliario.

13. ESTADO DE LA COSA ARRENDADA:

EL ARRENDATARIO declara expresamente que verificó el estado del inmueble objeto del presente contrato y sus diversas instalaciones (eléctricas, telefónicas, estructurales, hidráulicas, sanitarias, etc.) por medio de inspecciones oculares directas y visitas, por el estudio y análisis de la documentación relacionada con el Complejo Inmobiliario **CASUR,** puesta a disposición del **ARRENDATARIO** por parte del **ARRENDADOR** con anterioridad a la suscripción del presente contrato, por lo tanto:

a) Verificó por los mismos medios el estado de los equipos y bienes muebles que se encuentran en las instalaciones del Complejo Inmobiliario **CASUR.** b)Tiene pleno conocimiento de las adecuaciones que requieren los inmuebles para su uso y goce, las cuales serán efectuadas por el

ARRENDATARIO por su cuenta y riesgo, observando los requerimientos legales para el efecto y las prescripciones de este contrato. c) Respecto de los equipos de transporte vertical, tiene pleno conocimiento que son equipos nuevos, sin uso, que por el transcurso del tiempo desde la fecha de su adquisición las respectivas garantías del fabricante pueden haber expirado, razón por la cual PROCOMERCIO debe ordenar la práctica de pruebas a fin de garantizar su uso seguro, todo ello por su cuenta y riesgo, de conformidad con lo establecido en este contrato. d) Acepta, sin objeción alguna, el estado de la cosa arrendada y de sus equipos y aparatos, en virtud de lo cual exonera al **ARRENDADOR** de toda responsabilidad derivada del estado de la cosa arrendada y, en consecuencia, renuncia el **ARRENDATARIO** a hacer valer dicho estado con el propósito de obtener del **ARRENDADOR** la reducción del precio pactado, la terminación del contrato de arrendamiento en virtud de las adecuaciones, modificaciones o reparaciones que deba efectuarse y/o a las indemnizaciones de perjuicios por daño emergente o lucro cesante, de conformidad con los artículos 1986, 1991 y 1992 del Código Civil. e)Todos los planos de la cosa arrendada fueron ampliamente conocidos por el **ARRENDATARIO** con anterioridad a la suscripción del contrato y forman parte integrante del mismo.

16. GARANTÍAS Y SEGUROS:

16.1. **EL ARRENDADOR** mantendrá vigentes las pólizas de seguro que cubran Todo Riesgo respecto de la cosa arrendada inherente a ella o que la afecte, tales como incendio y terremoto, actos mal intencionados de terceros, terrorismo, rotura de vidrios, desprendimientos, corriente débil, rotura de maquinaria y protección de equipos que sean de propiedad del **ARRENDADOR;** Obligándose, a aumentar su valor en proporción a la inversión que el inmueble arrendado reciba de conformidad con el cronograma de adecuaciones e inversión . El valor asegurado de la póliza será el valor de reposición a nuevo de los bienes muebles e inmuebles. En relación con el lucro cesante, el valor asegurado será la proyección de los ingresos durante el año siguiente.

16.2. **EL ARRENDATARIO** se obliga para con el ARRENDADOR a constituir en forma simultánea con la iniciación de la operación de cada una de las unidades; las pólizas correspondientes y apropiadas para cubrir los riesgos inherentes a la operación hotelera y de centro multiusos, para brindar cobertura a los pasajeros, usuarios, visitantes y empleados en el inmueble, al igual que sus pertenencias, obligación que será constatada por el Comité del Gobierno del contrato.

16.3. GARANTÍA ÚNICA ANUAL CON RENOVACIÓN AUTOMÁTICA: A la firma de este contrato **EL ARRENDATARIO** constituirá la garantía única de cumplimiento, mediante póliza expedida por una compañía de seguros autorizada para realizar negocios en Colombia o mediante garantía bancaria a satisfacción del **ARRENDADOR,** que ampare el cumplimiento del presente contrato. La garantía se otorgará por un monto igual al 50%, una anualidad calculada sobre la parte fija del canon, con la obligación de renovarla anualmente, ajustando la suma asegurada conforme al presente contrato, dentro del mes anterior a la expiración del correspondiente período.

PARÁGRAFO: El ARRENDATARIO se obliga a entregar al **ARRENDADOR** los certificados modificatorios de las pólizas dentro del término señalado. La Garantía Única estará vigente hasta la liquidación del contrato.

16.4. LA GARANTÍA ÚNICA DEBERÁ CONTENER LOS SIGUIENTES AMPAROS :

a) El amparo de cumplimiento se constituirá por el cincuenta por ciento (50%) del valor anual del contrato calculado sobre los ingresos fijos, otorgada por períodos anuales, con la obligación de

renovarla anualmente, ajustando la suma asegurada conforme a lo señalado en la cláusula seis del presente contrato.

b) El **ARRENDATARIO** deberá garantizar de manera específica el cumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento, por su concepto fijo ; así como el pago de servicios públicos y representación judicial del ARRENDADOR en el evento de procesos de restitución .

c) Igualmente PROCOMERCIO, deberá trasladar a CASUR las pólizas que los proveedores o contratistas entreguen como garantía de la calidad de los bienes que incorpore a la cosa arrendada y/o servicio y correcto funcionamiento de los equipos que adquiera, provisión de repuestos y accesorios, transferencia de conocimientos y de tecnología; respecto de todos los equipos o bienes que quedarán de propiedad del **ARRENDADOR,** por adhesión al inmueble o porque forman parte del servicio que prestan los inmuebles, objeto del arrendamiento ó porque han sido objeto de reposición o reemplazo.

d) Indemnidad Laboral, el amparo de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones, hasta el término del plazo del contrato y tres años más.

16.5. RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL COMPLEMENTARIA:

a) **PROCOMERCIO** se obliga simultáneamente con la iniciación de las adecuaciones de cada Unidad acordada en este contrato, a constituir una póliza de responsabilidad civil extracontractual para amparar daños y perjuicios ocasionados a terceros.

b) **El ARRENDATARIO** se obliga a trasladar a CASUR las pólizas, que los contratistas entregan para garantizar la estabilidad y calidad de las mejoras y adecuaciones que se autorizan en este contrato y que se encuentran proyectadas en el cronograma de actividades y los planos arquitectónicos de instalaciones y detalles que hacen parte integral de éste contrato. Esta garantía deberá consistir en pólizas expedidas por una compañía de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia o una garantía bancaria, donde se especifique que el beneficiario será CASUR.

c) PROCOMERCIO se obliga a informar a CASUR en forma periódica sobre el pago oportuno de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar. Dando

cumplimiento a lo normado en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Modificado Ley 828 de 2003, Art. 1º., y demás disposiciones legales que sobre el particular expida la autoridad correspondiente.

17. DEVOLUCIÓN DE EQUIPOS Y ELEMENTOS QUE DEBAN RETIRARSE DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.

Durante la vigencia del contrato, el ARRENDATARIO podrá devolver al ARRENDADOR los equipos que juzgue pertinente, por razones tales como obsolescencia, cambio de tecnología, especificaciones inadecuadas, daño irreparable, deficiente funcionamiento, etc, sin que tal devolución implique modificación en el precio de los cánones de arrendamiento pactados . Todos los gastos de instalación, prueba, puesta a punto o en funcionamiento, al igual que los de desconexión, desinstalación, empaque y embalaje de los equipos destinados a la cosa arrendada, correrán por cuenta del ARRENDATARIO, quien deberá realizar tales actividades en forma técnica con el fin de no causar daños a dichos equipos o al inmueble. Todo equipo inventariado por EL ARRENDADOR que sea desinstalado en forma definitiva por el ARRENDATARIO deberá ser restituido al ARRENDADOR, dentro de los treinta (30) días siguientes a su desinstalación. Los muebles y/o equipos que adquiera el ARRENDATARIO para la operación y/o negocios en el Complejo Inmobiliario CASUR, quedarán de propiedad del

ARRENDADOR sin contraprestación a su cargo, aquellos bienes muebles que se estuvieren utilizando en la operación o negocio. El arrendador a su turno deberá disponer lo necesario para el recibo de dichos elementos dentro de los 30 días subsiguientes a lo notificación, vencidos los cuales, la arrendataria queda habilitada para conseguir depósito según su arbitrio y a costa de la arrendadora.

18. **SERVICIOS PÚBLICOS.** Corresponderá al ARRENDATARIO gestionar el pago directamente o por medio de los sub- arrendatarios o concesionarios la facturación de la prestación de todos los servicios públicos domiciliarios, tales como energía, acueducto, alcantarillado, aseo urbano, gas y telefonía que utilice el inmueble y todos aquellos que sean indispensables para el adecuado funcionamiento de los inmuebles y que por disposición legal se lleguen a crear. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar las sanciones, multas, derechos, costas y cualquier otro emolumento que las empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por infracciones del ARRENDATARIO a las disposiciones de los contratos y reglamentos para prestación del servicio público respectivo o por la falta de pago oportuno de los servicios prestados durante la vigencia del contrato, e indemnizará al ARRENDADOR por los perjuicios que tales infracciones u omisiones puedan ocasionarle. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a cualquier clase de requerimiento privado o judicial para constituirlo en

mora y se declara deudor de toda suma que EL ARRENDADOR deba pagar por esta causa.

19. DE LAS PENAS PARA LOS CASOS DE MORA E INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL CRONOGRAMA DE MEJORAS Y ADECUACIONES:

19.1. UNIDAD UNO PLATAFORMA: En el evento de incumplimiento en el plazo (18 meses) para poner en operación el Centro Multiusos - Plataforma, salvo fuerza mayor o caso fortuito, el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar a favor del **ARRENDADOR** una multa o sanción pecuniaria equivalente al 10% de la inversión faltante según la propuesta. Sólo podrá hablarse de incumplimiento cuando al final del término pactado, la ejecución de esta Unidad no haya superado el 70% de lo previsto en el cronograma de adecuaciones e inversión.

19.2. UNIDAD DOS SÓTANOS: La no realización de adecuaciones en esta área y el no giro de los montos pactados por canon, en las condiciones acordadas en la cláusula seis (6) de este contrato, dará lugar a la aplicación de una multa equivalente a $500 por

metro cuadrado multiplicado por el total del área que conforma esta unidad.

19.3. UNIDAD TRES CALLE 33 : Si al primero de septiembre de 2006, fecha a partir de la cual debe entrar en funcionamiento estas áreas, no se han terminado las adecuaciones pactadas en el contrato, PROCOMERCIO pagará a CASUR una multa equivalente a $ 1000 por metro cuadrado multiplicado por el total del área que conforma esta unidad.

19.4. UNIDAD CUATRO – TORRE NORTE:: El incumplimiento será sancionado con multa igual al 10% del monto que falte por invertir y solo podrá hablarse de incumplimiento, si al transcurrir el tiempo previsto en el cronograma de adecuaciones e inversión, faltare más del 30 % del valor de las adecuaciones previstas para esta Unidad, salvo fuerza mayor o caso fortuito.

19.5. UNIDAD CINCO TORRE SUR : Habrá incumplimiento si no se observa lo previsto en la cláusula sexta (6) unidad cinco, esto es :

a) La no constitución por parte de PROCOMERCIO de la cuenta fiduciaria con la correspondiente orden de giro a CASUR del valor del canon pactado.

b) El no giro por parte de la cuenta fiduciaria del canon mínimo mensual garantizado y variable por causas imputables al ARRENDATARIO.

c) No desarrollar las diligencias necesarias para definir el destino de esta TORRE, tendientes a involucrarla con el objeto del proyecto (Centro multiusos de tercera generación), durante el año siguiente a la terminación de las etapas uno y dos.

PARÁGRAFO El incumplimiento derivado de las causales enunciadas será multado con una suma equivalente al 20% del canon anual fijo mínimo garantizado al momento del incumplimiento.

19.6. EL NO PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS: La falta de pago de los servicios públicos por parte del ARRENDATARIO, siempre que se deba exclusivamente a negligencia o culpa atribuible a PROCOMERCIO, dará lugar a hacer efectivas las pólizas que se hayan constituido para amparar este riesgo.

PARÁGRAFO: Las multas aquí convenidas, se harán efectivas solicitando a la fiducia se descuenten de manera directa, el monto de estos dineros de las sumas que en virtud del contrato Fiduciario suscrito con PROCOMERCIO le deban girar como utilidades.

20. **CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.-** Fuera de las causales establecidas por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, son causales para dar por terminado el presente contrato, las siguientes :

a) El incumplimiento en el pago de los cánones mínimos garantizados en la forma pactada.

b) Cuando con ocasión del incumplimiento del cronograma establecido contractualmente para la ejecución de la inversión y las adecuaciones para su normal funcionamiento, se hayan impuesto multas y PROCOMERCIO no las cancele en el término de sesenta (60) días calendario contados a partir de la notificación de la Sanción.

c) El cambio de uso o destinación del inmueble, previsto en este contrato, o la realización de actividades diferentes a las declaradas por el **ARRENDATARIO**, cuando la nueva actividad afecte la tranquilidad, seguridad, la disponibilidad o la utilización de los bienes o servicios comunes del edificio.-

d) La no constitución o no renovación de las pólizas pactadas en el presente contrato dentro de los términos estipulados en el contrato,

PARÁGRAFO: En cualquiera de los anteriores eventos **EL ARRENDADOR** dará por terminado el presente contrato y exigirá la entrega inmediata del inmueble arrendado, sin necesidad de los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 2035 del Código Civil y 424, parágrafo 1, numeral 2 del Código de Procedimiento Civil, y de las normas que lo adicionen o modifiquen, a los cuales renuncia expresamente el **ARRENDATARIO;** renuncia que comprende también el derecho de retención que sobre el presente inmueble le confieren al **ARRENDATARIO** las disposiciones legales.

21. **ADMINISTRACIÓN DEL NEGOCIO U OPERACIÓN.** La gestión de los negocios de PROCOMERCIO, son de su exclusiva responsabilidad. Y se obliga a constituir una cuenta fiduciaria, para los efectos de este contrato, encargada de certificar la inversión que se haga en ejecución del contrato de arrendamiento bajo su administración, recaudar los cánones fijos y variables y realizar los giros a las partes dentro de los términos pactados en el presente contrato.

22. **MERITO EJECUTIVO.** Este contrato presta mérito ejecutivo para exigir al **ARRENDATARIO** el pago del arrendamiento y cualquier otra suma a cargo, derivada de las estipulaciones del presente contrato. El **ARRENDATARIO** sólo podrá desvirtuar la mora con la presentación de los respectivos recibos del pago oportuno o la certificación de la Empresa

fiduciaria sobre la inversión efectuada, imputable a cánones de arrendamiento pagados por adelantado, y deberá justificar su conducta para no merecer las multas establecidas.

23. **CESIÓN.** El **ARRENDATARIO** no podrá ceder total ni parcialmente el presente contrato sin la autorización previa, expresa y escrita por parte del **ARRENDADOR.** Por su parte, EL **ARRENDATARIO** acepta desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** efectúe del presente contrato, para lo cual se notificará al **ARRENDATARIO** para su conocimiento, con noventa (90) días de anticipación a la cesión.

24. **NATURALEZA DEL CONTRATO:** El presente contrato se caracteriza por su condición de *INTUITO-PERSONAE,* y por haberse concertado luego de la discusión y acuerdos convenidos sobre la propuesta presentada por la Promotora PROCOMERCIO a CASUR.
Este contrato se suscribe por PROCOMERCIO SOCIEDAD Ltda. persona jurídica constituida para este propósito, por socios de la Promotora cuyas fortalezas fueron considerados positivamente para la adjudicación.

Los operadores del proyecto y los concesionarios del centro multiusos, requieren el visto bueno de la Dirección de CASUR expresado al representante legal de PROCOMERCIO, por lo cual se entiende que CASUR tiene derecho de veto.

Por la particular consideración de los proponentes, y personas naturales que integran la sociedad promotora e integrarán la sociedad anónima ejecutora y dada la importancia económica de los bienes para la Policía Nacional y para asegurarse sobre la transparencia y buenos antecedentes, CASUR ha ordenado la práctica de un estudio de seguridad sobre cada uno de sus integrantes, y su resultado se incorpora a este contrato como uno de sus anexos (Doc.12)

25. SUBARRIENDO:

a. El arrendatario está facultado para subarrendar de conformidad con lo normado en el Código Civil, o bajo la modalidad de concesión según las normas comerciales, todas las áreas destinadas al Centro Multiusos, en todas sus unidades, bajo su responsabilidad.

b. Esta modalidad podrá ejercerse siempre que las actividades que se vayan a desarrollar en dichas zonas, locales y áreas, sean complementarias a las del Centro Multiusos y no se vulneren las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes ni las estipulaciones del presente contrato.

c. Los beneficiarios de este derecho, deberán someterse por igual al reglamento de convivencia que se apruebe para el centro multiusos.

26. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.

A la terminación del contrato de arrendamiento por vencimiento del término pactado o por cualquier causa estipulada en este contrato y/o establecida en la Ley Colombiana, el inmueble debe restituirse al **ARRENDADOR** por el **ARRENDATARIO** con las modificaciones, adecuaciones, mejoras y reparaciones efectuadas, teniendo en consideración el deterioro derivado de su uso normal. A la restitución deberá darse comienzo de inmediato, una vez se notifique a la arrendataria sobre la persona o institución designada para el efecto. La mora en la restitución del inmueble por causas imputables a PROCOMERCIO, dará lugar a las sanciones establecidas en la ley.

27. **EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD.- EL ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por: Los daños y perjuicios que el **ARRENDATARIO**, sus empleados, dependientes o visitantes puedan sufrir por causas imputables a terceros o a otros arrendatarios del edificio o a culpa leve del **ARRENDADOR** o de otros arrendatarios, sus empleados, dependientes o visitantes. Así mismo por Robos, hurtos o siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. Por la deficiente o incorrecta prestación de los servicios públicos al inmueble por parte de las empresas responsables de tales servicios. Por los daños o perjuicios que pueda sufrir el **ARRENDATARIO** o sus dependientes, los ocupantes o

visitantes del inmueble o terceros en virtud del estado del inmueble y de los bienes y servicios destinados a la operación hotelera y de centro multiusos.

28. **EJERCICIO DE DERECHOS POR EL ARRENDADOR.-** El retardo u omisión por parte de **EL ARRENDADOR** en el ejercicio de los derechos y acciones que surjan en su favor por el incumplimiento del **ARRENDATARIO** de las obligaciones que ha contraído en el presente contrato, no podrá interpretarse como renuncia de **EL ARRENDADOR** a ejercerlos, ni como aceptación o convalidación de las circunstancias que originaron la mora o el incumplimiento del **ARRENDATARIO.**

29. **DOMICILIO CONTRACTUAL NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES.-** Para todos los efectos legales y contractuales se entiende que el domicilio de las partes es la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital. Toda comunicación escrita que deba cruzarse entre las partes será enviada a las direcciones que se indican en esta cláusula y se considerará conocida siempre que se acredite que fueron entregadas en dichas direcciones. Las partes se obligan a informar a la otra cualquier cambio de dirección. En todo caso se presumirá como dirección del **ARRENDATARIO** la del inmueble arrendado. La del **ARRENDADOR** en la Dirección General de la Entidad arrendadora, ubicada en la Carrera 7 No. 13-58 piso 11 de Bogotá, D.C.

30. IMPUESTOS

a) Los impuestos prediales y de valorización que se causen durante la vigencia del contrato serán a cargo de CASUR.

b) Todos los impuestos, tasas, contribuciones y derechos que se deriven de la operación hotelera y del centro multiusos, de acuerdo con las disposiciones que rigen la materia, así como los que se causen con ocasión de la celebración y ejecución de este contrato por parte del **ARRENDATARIO**, serán de cargo suyo.

c) Corresponde al arrendatario la cancelación del IVA por arrendamiento.

d) El impuesto de timbre que genere este instrumento será pagado por el **ARRENDATARIO**.

31. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DERIVADOS DE LA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO:

Todas las situaciones de conflicto deberán resolverse mediante los procedimientos que enseguida se consignan : COMITÉ DEL GOBIERNO DEL CONTRATO, PROCEDIMIENTO ARBITRAL, JUSTICIA RESIDUAL .

31.1. COMITÉ GOBIERNO DEL CONTRATO.- Definición: El comité del Gobierno del contrato estará constituido por un grupo interdisciplinario de representantes de CASUR y PROCOMERCIO, cuya función es la vigilancia Técnica, Administrativa y Financiera del desarrollo del contrato, con el deber de hacer una auditoria de gestión permanente.

a) **CONSTITUCIÓN** : Los miembros serán designados por las partes en un número de cuatro dos por PROCOMERCIO y dos por CASUR, por el término de tres años prorrogables si las partes así lo convienen. Deberán ser profesionales destacados en las áreas Administrativa, económica financiera, jurídica, arquitectónica de reconocida trayectoria en la empresa privada o el sector público. El primer comité de gobierno del contrato debe integrarse coetáneamente con la iniciación del mismo.

b) **FUNCIONES DEL COMITÉ DE GOBIERNO: (Doc.11).** Durante el término de vigencia del contrato, las partes deberán acudir al Comité del Gobierno del Contrato en primera instancia, siempre que se presenten diferencias interpretativas relacionadas con las prestaciones contractuales y el modo de ejecutarlas.

Además de estas funciones le corresponden las siguientes :

En la etapa preliminar:

1. Elaborar el reglamento de sanciones y apremios por el incumplimiento de las obligaciones contractuales.
2. Elaborar un diagnóstico administrativo y técnico de la situación y estado del Complejo Inmobiliario CASUR.
3. Desarrollar estudio de contratos vigentes: Arrendamiento, mantenimiento, vigilancia y prestación de servicios con el fin de analizar el costo/beneficio y su continuidad.
4. Elaborar un plan de mantenimiento de la Torre I.
5. Estudiar los programas de seguros y conveniencia de su continuidad.
6. Elaborar informes periódicos con destino a la Dirección de CASUR y la presidencia de PROCOMERCIO.

En la etapa de ejecución de las adecuaciones:

1. Procurar en todo caso el entendimiento entre las partes, para facilitar el desarrollo del contrato.
2. Evaluar y controlar que las adecuaciones se lleven a cabo dentro de los límites estipulados en el cronograma de trabajo y flujo de inversiones.

3. Estudiar el estado y avance de las adecuaciones y diseños realizados con el fin de emitir conceptos y sugerencias pertinentes.
4. Evaluar la eficiencia y rendimiento de los contratistas e informar a las partes sobre el resultado de la evaluación.
5. Asesorar a las partes en la solución de problemas en el área técnica, administrativa, financiera y jurídica
6. Coordinar la utilización de los recursos humanos, materiales y financieros en la ejecución del proyecto.
7. Elaborar informes periódicos con destino a la Dirección de CASUR y la presidencia de PROCOMERCIO.
8. Vigilar el empleo de los recursos del fondo de reposición, para que se destinen conforme a su reglamento.

En la etapa de puesta en marcha del complejo.

1. Revisar y aprobar el manual de convivencia de los usuarios del Complejo Inmobiliario.

2. Evaluar y controlar el destino del Complejo Inmobiliario para que los usuarios del mismo desarrollen negocios que se ajusten a la moralidad y buenas costumbres.

3. Controlar para que la totalidad de los ingresos recibidos para el desarrollo del proyecto sean administrados por la Fiduciaria.

PARÀGRAFO: Los gastos en que se incurra para el pago de honorarios de los miembros designados por CASUR, para el Comité del Gobierno del contrato, se cancelarán por parte de la fiducia, previa solicitud que el representante legal de la firma ARRENDADORA , eleve a la Compañía fiduciaria.

31.2. PACTO ARBITRAL : En defecto de solución para los problemas jurídicos, técnicos o administrativos, proveniente del Comité del Gobierno del Contrato, procederán las partes a procurar su definición mediante el procedimiento arbitral, de la manera como enseguida se indica.

31.3. ARBITRAMENTO TÉCNICO: Cuando el conflicto que se suscite verse sobre asuntos de orden práctico, técnico o administrativo, deberá integrarse un Tribunal conformado por tres árbitros designados por las partes dos de ellos, y un tercero por estos.

31.4. TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO: Las diferencias que puedan surgir entre las partes y que no puedan ser resueltas directamente entre ellas, o por el comité de gobierno del contrato como consecuencia de la celebración, ejecución, terminación y/o liquidación del contrato, se someterán a la decisión de un tribunal de arbitramento, integrado por tres (3) árbitros, designados por las partes dos de ellos y el tercero por los árbitros designados por las partes. A falta de acuerdo en la designación de los árbitros, serán designados por la Cámara de Comercio de Bogotá. Para efectos de arbitramento, cualquier fallo se someterá a las leyes de la República de Colombia y el idioma oficial será el español. El tribunal fallará en derecho y funcionará en Bogotá, D.C. La designación, requerimiento, constitución, funcionamiento y los demás aspectos del tribunal de arbitramento se regirán por las disposiciones legales que regulen la materia en el momento de su constitución.

32. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.- EL ARRENDATARIO, declara que ni el Representante Legal, ni alguno de sus socios se encuentran incursos en causales de inhabilidad o de incompatibilidad alguna de que trata la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes.

33. **CADUCIDAD.-** La declaratoria de caducidad a que tiene derecho el contratante se reserva para los casos de grave incumplimiento, que será calificado por la Entidad contratante previa actuación administrativa que lo evidencie y así lo valore bajo su exclusiva responsabilidad.

34. **LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.-** La liquidación del contrato se efectuará de común acuerdo entre las Partes dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del contrato, por cualquier causa. Si el **ARRENDATARIO** no se presenta a la liquidación o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de la misma, **EL ARRENDADOR** practicará en forma directa la liquidación, la cual se adoptará mediante acto administrativo motivado y prestará mérito ejecutivo, en el evento de quedar obligaciones pendientes.

35. **ANEXOS Y DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE CONTRATO.-** Forman parte del presente contrato todos los anexos mencionados en el texto del mismo, entre los cuales enunciamos los siguientes :

Anexo 1. Exposición de motivos
Anexo 2. Propuesta de Arrendamiento.

Anexo 3. Acta Consejo Directivo.

Anexo 4. Inventario.

Anexo 5. Titularidad de los bienes

Anexo 6. Glosario de términos.

Anexo 7. Memoria Descriptiva.

Anexo 8. Contratos de Arrendamiento Vigentes.

Anexo 9. Acta de Entrega.

Anexo 10. Las Actas del Comité.

Anexo 11. El acta de entrega y recibo del inmueble.

Anexo 12. Documento donde conste el cronograma de actividades e inversión.

Anexo 13 Planos arquitectónicos de instalaciones y detalles, así como los definitivos de cada una de las unidades que conforman el bien inmueble dado en arrendamiento.

Anexo 14 Los demás documentos a los cuales se asigne tal carácter en el presente contrato.

36. **PERFECCIONAMIENTO, EJECUCIÓN Y LEGALIZACIÓN.-** El presente contrato requiere para su perfeccionamiento la firma de los representantes legales del ARRENDATARIO y de CASUR; para su ejecución se requiere la constitución por el ARRENDATARIO de las pólizas que garanticen el pago de los cánones pactados en el presente

contrato y demás amparos inherentes a la misma, para su legalización el reconocimiento ante notario por parte del ARRENDADOR Y ARRENDATARIO de su contenido y firma.

Para constancia se suscribe en Bogotá, D.C., a los veintiséis (26) días del mes de mayo de 2004.

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

Doctor JEAN GUY MOGGIO
Representante legal PROCOMERCIO LTDA

LAS PARTES DEJAN CONSTANCIA QUE SE HA RETENIDO O SE RETENDRA EN FORMA LEGAL EL IMPUESTO DE TIMBRE.