

* Información Confidencial

Resumen Contratos de Arrendamiento

FECHA SUSCRIPCIÓN:	29 de diciembre de 2016 – 20 de diciembre de 2017
PARTE ARRENDADOR:	TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
PARTE ARRENDATARIO:	DAVIVIENDA S.A.
INMUEBLES ARRENDADOS:	Serán los descritos en el Anexo No. 3 y 4 del contrato de arrendamiento, identificados con sus matrículas inmobiliarias, nomenclatura, linderos y demás datos que los individualizan. Los inmuebles están integrados por oficinas, depósitos, parqueaderos y/o bodegas.
SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:	1. Conciliación ante la Cámara de Comercio de Bogotá. 2. Tribunal de Arbitramento ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
SEGUROS	1. Póliza de responsabilidad civil extracontractual a cargo del ARRENDATARIO. 2. Póliza de cumplimiento de obligaciones (seguro de arrendamiento) a cargo del ARRENDATARIO, para amparar lo siguiente: 2.1 No pago del canon. 2.2 No pago de los servicios públicos. 2.3 No pago de las cuotas de administración.
TÉRMINO DE DURACIÓN:	10 a 12 años con prórroga automática, siempre y cuando las partes no notifiquen por escrito su intención de no prorrogar, por lo menos con doce (12) meses de antelación a la fecha de vencimiento inicial.
MOBILIARIOS	Todos los bienes y mercancías que se encuentren en el inmueble son de propiedad del ARRENDATARIO, por lo cual éste será el único responsable del funcionamiento, mantenimiento, estado, custodia y cuidado de los mismos.
DESTINACIÓN INMUEBLES:	Comercial, oficinas administrativas y/o de atención al público, solo podrá cambiar su destinación con la autorización del ARRENDADOR.
CANON	El ARRENDATARIO pagará un canon por mes calendario, o su equivalente por fracción de mes para cada inmueble, el valor será cancelado en pesos colombianos más el correspondiente IVA de ley vigente. El valor del canon para los inmuebles objeto de arrendamiento, se encuentra descrito en el Anexo No. 4 del contrato de arrendamiento.

* Información Confidencial

FORMA DE PAGO	Mensualidades anticipadas, mediante transferencia electrónica, dentro de los nueve (9) días siguientes a la presentación de la factura o cuenta de cobro al ARRENDATARIO. Es requisito para el pago del canon mensual que el ARRENDADOR presente ante el ARRENDATARIO, la correspondiente factura de cobro del arrendamiento mensual, a partir del primer día hábil de cada mes. En caso de mora se causaran intereses moratorios sobre el saldo insoluto a la máxima tasa permitida por la ley colombiana. La tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del canon con posterioridad a la fecha pactada, no se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago.
REAJUSTE CANON	Se incrementará a partir del primero (1) de enero de cada año en un porcentaje igual al IPC que haya certificado el DANE, con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.
SERVICIOS PÚBLICOS	Serán por cuenta y pagados por el ARRENDATARIO.
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:	El ARRENDATARIO será responsable del pago de las cuotas ordinarias si las hubiere. Las cuotas extraordinarias de la copropiedad estarán a cargo del ARRENDADOR.
REPARACIONES NECESARIAS	A cargo del ARRENDADOR.
REPARACIONES LOCATIVAS	A cargo del ARRENDATARIO.
MEJORAS Y ADECUACIONES	A cargo del ARRENDATARIO tanto para su instalación como para su retiro.
OBLIGACIONES ARRENDATARIO	Las que determina la ley, tales como pagar el canon en el término concedido, conservar el inmueble, respetar su destinación, velar por su seguridad, restituirlo a la terminación del contrato, efectuar reparaciones locativas, pagar servicios públicos, administración ordinaria, cumplir con el reglamento de propiedad horizontal, mantener los seguros vigentes, realizar a su costa el mantenimiento, responder por los daños, abstenerse guardar sustancias ilícitas o peligrosas.
OBLIGACIONES ARRENDADOR	Las que determina la ley, tales como entregar el Inmueble usos y conexidades en buen estado de funcionamiento, libre de toda perturbación y gravamen, realizar las reparaciones necesarias, pagar las cuotas extraordinarias de administración, respetar la tenencia de los inmuebles y salir a la defensa del mismo en caso de perturbación, mantener a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización y demás cargos fiscales en su calidad de propietario.

* Información Confidencial

INSPECCIÓN DEL INMUEBLE	El ARRENDATARIO permitirá visitas que el ARRENDADOR tenga a bien realizar para constatar el estado, destinación y conservación del Inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, dando previo aviso al ARRENDATARIO sobre la fecha proyectada de la visita, por los menos con cinco (5) días de anticipación.
TERMINACIONES UNILATERALES ANTICIPADAS PARCIALES ARRENDATARIO Y DEL	<p>Las terminaciones anticipadas no podrán superar anualmente el (4%) del valor de todos los Inmuebles. Este valor se actualizará mediante avalúos comerciales realizados por el ARRENDADOR de forma anual durante la vigencia del contrato.</p> <p>Para hacer uso del derecho, el ARRENDATARIO deberá remitir preaviso al ARRENDADOR en un término entre 4, 8 y 12 meses a la fecha de restitución según la naturaleza del inmueble, so pena de pagar a título de sanción, el valor de los cánones de los meses necesarios para cumplir con el término del preaviso. La no utilización del derecho en un año, no permitirá su acumulación para los siguientes periodos.</p> <p>Si el ARRENDATARIO termina anticipadamente un contrato superando el límite del (4%), deberá pagar al ARRENDADOR a título de sanción, las sumas establecidas con anterioridad por concepto de preavisos, y los cánones equivalentes a una anualidad del correspondiente Inmueble.</p>
CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Por el cambio de destinación, cesión o subarriendo del inmueble, sin la autorización del ARRENDADOR. 2. Por retraso en el pago del canon durante un periodo igual o superior a tres meses. 3. Por el retraso en el pago de las cuotas de administración durante un periodo igual o superior a tres meses. 4. Por la cancelación de cualquiera de los servicios públicos con los que cuenta los inmuebles sin derecho a reconexión, por causas imputables al ARRENDATARIO. 5. Si alguna de las partes es incluido en una lista de control. 6. Evento de fuerza mayor o caso fortuito (No causa sanción ni indemnización). 7. Las demás previstas en el contrato y en la ley.
RESTITUCIÓN	A la terminación del contrato de arrendamiento por cualquier causa, el ARRENDATARIO restituirá el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido de acuerdo con el acta de entrega, junto con las adecuaciones, obras y mejoras cuya entrega proceda en los términos del mismo contrato.

* Información Confidencial

DERECHO DE PREFERENCIA	En caso de venta total o parcial de los inmuebles objeto de arrendamiento a un tercero, el ARRENDATARIO tendrá el derecho de preferencia para adquirir la propiedad de los mismos. Bajo ninguna circunstancia el pacto de preferencia se entenderá como una opción de compra a favor del ARRENDATARIO.
RENUNCIAS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Las partes renuncian a requerimientos para ser constituido en mora. 2. Las partes declaran que la aceptación de demoras en el cumplimiento de las obligaciones de la otra parte, no constituya ni tenga el alcance de renuncia a los derechos que el incumplimiento les haya conferido. 3. El ARRENDATARIO renuncia expresamente a reclamar al ARRENDADOR suma cualquiera por concepto de prima comercial o Good Will del Inmueble arrendado, a la terminación del contrato por cualquier causa.
IMPUTACIÓN AL PAGO DE OBLIGACIONES:	<p>Se imputará a la obligación más antigua que EL ARRENDATARIO tenga para con el ARRENDADOR. Para la imputación de obligaciones que tengan la misma antigüedad, se seguirá el siguiente orden de imputación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A los intereses de mora que el ARRENDATARIO le deba a el ARRENDADOR. 2. Lo adeudado por el ARRENDATARIO por concepto de comisiones, tributos que le correspondan, timbres, gastos judiciales y cualquier otro gasto a cargo del ARRENDATARIO. 3. A las sanciones que el ARRENDATARIO le adeude al ARRENDADOR por el incumplimiento del contrato de arrendamiento. 4. A los servicios públicos que el ARRENDADOR haya pagado por el ARRENDATARIO. 5. A los cánones vencidos, en orden de antigüedad de los respectivos vencimientos.
ABANDONO DEL INMUEBLE:	El ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR para ingresar a los inmuebles y recuperar su tenencia, con la presencia de dos testigos, siempre y cuando permanezcan abandonados o deshabitados por el término de un (1) mes y que la exposición al riesgo amenace la integridad física del bien o la seguridad de la zona.

* Información Confidencial

EVENTOS DE FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO	<p>Una vez ocurrido un evento de Fuerza Mayor que afecte el objeto del contrato de arrendamiento, las partes estarán excusadas del cumplimiento de sus obligaciones. La parte que no cumple el contrato por la ocurrencia del evento, deberá comunicar la situación detallada de los hechos, el tiempo estimado de duración esperada y realizar todas las actividades comercialmente razonables para mitigar o limitar perjuicios a la otra parte, igualmente, deberá realizar sus mayores esfuerzos para continuar con la ejecución de sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento.</p> <p>Si la suspensión del cumplimiento del contrato, se prolonga por un periodo continuo de treinta (30) días hábiles, producto de un evento de Fuerza Mayor, cualquiera de las partes podrá terminar unilateralmente el contrato sin que ello dé lugar a ningún tipo de sanción por incumplimiento, ni indemnización a favor del otro</p>
PROHIBICIÓN DE USO:	<p>Si por decisión, orden ejecutiva o normativa de las autoridades civiles o administrativas, se prohibiera o impidiera el ejercicio de la actividad para la cual ha sido contratado el inmueble, el vínculo contractual terminará respecto del inmueble afectado, a partir del primer día del mes siguiente en que el ARRENDATARIO ponga en conocimiento del ARRENDADOR los hechos que impiden o restringen el cumplimiento del objeto contractual.</p> <p>Estos deberán ser ajenos a la voluntad y a la responsabilidad contractual del ARRENDATARIO y es la mutua voluntad de los contratantes que de presentarse tales circunstancias, el ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR, únicamente el valor de los cánones efectivamente causados.</p>
CESIÓN Y SUBARRIENDO:	<p>El ARRENDATARIO podrá ceder el presente contrato a cualquiera de las empresas que pertenezcan a su grupo empresarial. En los demás casos requerirá la autorización del ARRENDADOR. En los casos de cesión, el nuevo arrendatario suscribirá un nuevo contrato de arrendamiento conservando las mismas condiciones del contrato cedido.</p>
LEY APLICABLE:	<p>Las partes se someten a las disposiciones legales vigentes en la República de Colombia.</p>

* Información Confidencial

OBSERVACIONES:	Sobre los inmuebles no existen impuestos, tasa, arancel, contribución que no hayan sido pagados, gravámenes, medidas cautelares, condenas, afectaciones, condiciones, litigios o limitaciones que impidan su libre uso, explotación económica y/o comercialización, no obstante, el Vendedor saldrá al saneamiento, sustitución o indemnidad en los términos descritos en el contrato de movilización de activos.
-----------------------	---

***Información Confidencial:** La información contenida en el presente documento es confidencial “(La Información)” y no podrá revelarse directa ni indirectamente a ningún tercero diferente a aquellas personas que tengan necesidad de conocerla para la decisión de inversión en los Títulos Inmobiliarios TIN, sin el consentimiento previo y escrito de un representante autorizado de la Titularizadora Colombiana S.A. En consecuencia deberán adoptarse las acciones razonables y necesarias mediante las correspondientes instrucciones para que personas que tengan acceso a La Información cumplan también con las obligaciones de confidencialidad y no revelación de la misma. La Información ha sido entregada a esa entidad como potencial inversionista teniendo en cuenta su solicitud en ese sentido para poder realizar el análisis pertinente y tomar una decisión informada de la inversión.