

Resumen Contratos de Arrendamiento - Itaú
Bucaramanga

FECHA SUSCRIPCIÓN:	27 de septiembre de 2019.
PARTE ARRENDADOR:	TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.
PARTE ARRENDATARIO:	ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.
INMUEBLES ARRENDADOS:	Inmueble comercial localizado en la Carrera 29 # 45 – 79 de la ciudad de Bucaramanga, identificado con la matrícula inmobiliaria, áreas, linderos, especificaciones y características que lo individualizan según el Anexo No. 3 del contrato de arrendamiento.
SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. 30 días calendario para resolver mediante Conciliación ante la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. 2. Tribunal de Arbitramento ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., en caso de no conciliación.
SEGUROS:	<ol style="list-style-type: none"> 1. A cargo del Arrendatario: póliza de responsabilidad civil que cubra la operación diaria y todas las actividades que se realizan en el inmueble. 2. A cargo del Arrendador: póliza todo riesgo sobre el inmueble.
TÉRMINO DE DURACIÓN:	Diez (10) años contados a partir de la fecha de suscripción y se prorrogará de manera automática por un periodo de un (1) año.
MOBILIARIOS:	Todos los bienes y mercancías que se encuentren en el Inmueble son de propiedad del Arrendatario, por lo cual este será el único responsable del funcionamiento, mantenimiento, estado, custodia y cuidado de los mismos.
DESTINACIÓN INMUEBLES:	Única y exclusivamente a la ubicación de oficinas y/o para atención al público en desarrollo del objeto social del Arrendatario. El Arrendatario no podrá cambiar su destinación total o parcialmente, salvo que así lo autorice previamente el Arrendador por escrito.
CANON:	COP \$45.240.000 más IVA.
FORMA DE PAGO:	Por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada periodo mensual mediante transferencia electrónica a la cuenta de Ahorros número 031-000176-01 del Banco Bancolombia S.A., la cual se denomina TIT COL UNIV TIN, cuyo titular es el Arrendador. Es requisito para el pago del canon que el Arrendador presente ante el Arrendatario, a partir del primer día hábil de cada mes, la correspondiente factura de cobro del canon por el valor total.
REAJUSTE CANON:	El Canon será incrementado el día calendario que se cumpla cada anualidad desde la suscripción del Contrato, en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE, o quien haga sus veces, para el año calendario inmediatamente anterior a la fecha en la que se realice el reajuste.

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. El Arrendador será responsable de las cuotas extraordinarias.
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 al momento de la restitución del Inmueble.
OBLIGACIONES ARRENDATARIO:	Las que determina la ley, tales como recibir los inmuebles materia de arrendamiento y darle el uso adecuado y responsable que se acompase con su destinación, pagar los cánones de arrendamientos pactados en la forma y oportunidad señaladas en el contrato, pagar los servicios públicos domiciliarios y las cuotas y expensas ordinarias de administración, si llegaren a causarse. Mantener en buen estado de conservación los bienes inmuebles arrendados y los accesorios, instalaciones y conexidades entregadas. Restituir los inmuebles al Arrendador. Cumplir las normas de propiedad horizontal y velar por la seguridad del inmueble.
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, entregar los inmuebles a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios, mantener vigentes las pólizas a su cargo, pagar los impuestos, otorgar las autorizaciones necesarias al Arrendatario para que pueda fijar y colgar los avisos de marca de Arrendatario en la fachada, entradas o azoteas del Inmueble.
INSPECCIÓN DEL INMUEBLE:	El Arrendatario permitirá la visita cuatro (4) veces al año, que el Arrendador o sus representantes le solicite para constatar el estado y conservación del Inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. El Arrendador dará previo aviso al Arrendatario sobre la fecha proyectada de la visita con por lo menos quince (15) días hábiles de anticipación.
TERMINACIONES UNILATERALES ANTICIPADAS PARCIALES ARRENDATARIO:	<p>El Arrendatario podrá terminar anticipadamente el contrato, así:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Si se realiza durante el periodo comprendido entre la Fecha de Suscripción y el último Día Calendario del séptimo (7°) año del término de vigencia inicial, el Arrendatario deberá notificar al Arrendador con por lo menos doce (12) meses de anticipación a la fecha de terminación y pagar los Cánones que falten hasta cumplir el octavo (8°) año del término de vigencia inicial. 2. Si la fecha de terminación notificada es una fecha a partir del primer Día Calendario del octavo (8°) año del término de vigencia inicial, el Arrendatario deberá notificar al Arrendador con doce (12) meses de anticipación a la fecha de terminación, y no se causará ningún tipo de sanción, penalidad o multa a cargo del Arrendatario, sin embargo el Canon seguirá causándose en las mismas condiciones durante estos doce (12) meses previos a la fecha de terminación.

	<p>3. Si se lleva a cabo durante las prórrogas o renovaciones, el Arrendatario deberá notificar al Arrendador con seis (6) meses de anticipación a la fecha de la terminación, y no se causará ningún tipo de sanción, penalidad, o multa a cargo del Arrendatario, sin embargo el Canon seguirá causándose en las mismas condiciones durante estos seis (6) meses previos a la fecha de terminación.</p>
CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Por la mora o mero retardo por más de noventa (90) Días Calendario en el pago del Canon o en los reajustes del Canon. 2. Por la mora o mero retardo por más de noventa (90) Días Calendario en el pago de la Cuota de Administración por parte del Arrendatario. 3. La cancelación de uno o cualquiera de los servicios públicos con los que cuenta el Inmueble sin derecho a reconexión, por causas imputables al Arrendatario. 4. La cancelación o suspensión de uno o cualquier de los servicios públicos con los que cuenta el Inmueble, por causas imputables al Arrendador. 5. La cesión del Contrato sin el cumplimiento de las previsiones. 6. Si dentro del término establecido en este Contrato el Arrendatario o el Arrendador no actualiza la información financiera de conocimiento de cliente necesaria para SAGRIFT o la que sea requerida por la Superintendencia Financiera para tal fin. 7. Si alguna de las Partes incumple cualquiera de los requisitos del SAGRIFT exigido por la otra. 8. En el evento que alguna de las Partes o sus accionistas sea incluida o mencionada en listas restrictivas, en medios de comunicación o bases de datos públicas, relacionándolos con información sobre delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo, corrupción, narcotráfico o sus delitos fuente. 9. Cuando el Arrendatario no mantenga el Inmueble, como mínimo, en las mismas condiciones en que le fue entregado, salvo por el deterioro normal causado por el paso del tiempo, todo lo anterior de acuerdo con lo establecido en el Manual de Mantenimiento. 10. De común acuerdo entre las Partes, en cuyo caso se liquidarán las obligaciones pendientes al momento de la terminación. 11. Por cualquiera de las Partes cuando exista cualquier acción u omisión de la otra Parte que implique el incumplimiento grave y reiterado de los términos y condiciones de este Contrato.

RESTITUCIÓN:	<p>El Arrendatario deberá restituir el Inmueble y los Bienes Comunes de Uso Exclusivo en el mismo estado en que los recibió, salvo por el deterioro por el uso natural del Inmueble, a paz y salvo con todos los servicios públicos de energía eléctrica, agua, acueducto, alcantarillado, Cuotas de Administración ordinarias, y los demás con los que haya sido entregado el Inmueble, conectados y en estado de funcionamiento y con todos los cargos pagados hasta la fecha de restitución. Las obras, adecuaciones o Mejoras realizadas por el Arrendatario sobre el Inmueble o los Bienes Comunes de Uso Exclusivo, podrán ser retiradas al momento de la restitución, siempre que con su retiro no se afecte la estructura del Inmueble y/o de los Bienes Comunes de Uso Exclusivo, ni se deterioren estos.</p>
RENUNCIAS:	<p>El Arrendatario renuncia a: (i) los requerimientos para ser constituido en mora y, por tanto, acepta que el simple retardo en el cumplimiento de sus obligaciones por más de noventa (90) Días Calendario se constituye como causa para dar por terminado el Contrato, sin perjuicio de que sean procedentes las penalidades; (ii) a cualquier pretensión de reconocimiento a su favor por concepto de Mejoras o adecuaciones no necesarias o sin autorización del Arrendador realizadas en el Inmueble, incluida la pretensión de reconocimiento de cualquier valorización generada en el Inmueble; (iii) al derecho de retención; (iv) a exigir indemnizaciones o prestación alguna en razón de las reparaciones y/o Mejoras integradas en el Inmueble; y (v) o a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o “goodwill”.</p>
ABANDONO DEL INMUEBLE:	<p>El ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR para penetrar en los inmuebles y recuperar su tenencia en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento de este, siempre que por cualquier circunstancia aquel permanezca abandonado o deshabitado por el término de noventa (90) días calendario, siempre que se haya solicitado una explicación de forma escrita al Arrendatario con treinta (30) Días Calendario de antelación sin que se tenga respuesta.</p>
CESIÓN Y SUBARRIENDO:	<p>El Arrendador podrá ceder libremente el Contrato a quien adquiera la propiedad de los Inmuebles sin necesidad de autorización escrita y previa del Arrendatario, siempre que el cesionario propuesto cumpla con todos los requisitos de vinculación al SAGRIFT del Arrendador y del Arrendatario.</p> <p>El Arrendatario podrá ceder total o parcialmente su posición contractual, previa autorización expresa y por escrito del Arrendador, siempre que el cesionario propuesto cumpla con todos los requisitos de vinculación al SAGRIFT del Arrendador. Si el tercero cesionario es una sociedad que es filial o subsidiaria del Arrendatario, bastará que medie notificación escrita del Arrendatario al Arrendador, con una antelación mínima de treinta (30) Días Calendario a la fecha de la cesión, sin perjuicio de que deban cumplirse en todo caso los requisitos de vinculación al SAGRIFT del Arrendador.</p> <p>El Arrendatario podrá subarrendar el Inmueble y los Bienes Comunes de Uso Exclusivo previa autorización expresa y escrita del Arrendador, la cual será otorgada siempre que el Arrendatario presente la información necesaria del subarrendatario requerida para la vinculación al SAGRIFT del Arrendador.</p>

LEY APLICABLE:	El contrato de arrendamiento se regirá por las cláusulas de este y por las disposiciones legales vigentes en la República de Colombia.
CLÁUSULA PENAL:	En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el Contrato, sin que el respectivo incumplimiento fuere remediado o corregido totalmente dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la fecha en que la Parte afectada comunique por escrito la situación de incumplimiento, la Parte incumplida pagará a la Parte cumplida, una suma equivalente a tres (3) Cánones vigentes para la época del incumplimiento.

***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 esta. 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.