

\* Información Confidencial

**Resumen Contratos de Arrendamiento**  
**P14 – T7**

<b>FECHA SUSCRIPCIÓN:</b>	23 de agosto de 2016
<b>PARTE ARRENDADOR:</b>	JUNCAL S.A. cedido a TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. el 25 de abril de 2019
<b>PARTE ARRENDATARIO:</b>	FAMOC DEPANEL S.A. y ORGANI.K S.A. quienes a su vez subarrendaron a SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA.
<b>INMUEBLES ARRENDADOS:</b>	Oficina P14 T7, y los siguientes parqueaderos 149, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 108 Y 109, del Edificio T7-T8 Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo de la ciudad de Bogotá.
<b>SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Arreglo directo por término de 10 días hábiles.</li> <li>2. Conciliación</li> <li>3. Tribunal de arbitramento conforme reglas de Cámara de Comercio de Bogotá.</li> </ol>
<b>SEGUROS</b>	<p><b>“DÉCIMO OCTAVA.- PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO:</b> Los Coarrendatarios se obligan a expedir y a mantener vigente en favor de los Coarrendadores o su cesionario, una póliza que ampare el cumplimiento de las obligaciones del pago de los cánones de arrendamiento, administración y servicios públicos de los Inmuebles arrendados.</p> <p><b>PARÁGRAFO PRIMERO:</b> Los Coarrendatarios deberán mantener vigente la póliza hasta tanto la Secretaria Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia autorice la cesión de los derechos económicos del contrato de subarriendo, en favor del cesionario del Contrato. Para el efecto, los Coarrendatarios tomarán póliza de cumplimiento por una vigencia inicial de un (1) mes, a partir del día veinticinco (25) de abril de 2019 y la misma se renovará mensualmente hasta la fecha en que se obtenga la autorización expresa y escrita de la cesión de derechos económicos por parte de la Secretaria Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia. El beneficiario de la póliza de cumplimiento será la sociedad Titularizadora Colombiana S.A., en su condición de administrador de la Universalidad TIN que se deriva del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN del Proceso de Titularización inmobiliaria. Una vez expedida la autorización de la cesión por parte de la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia, los Coarrendatarios estarán exentos del cumplimiento de la obligación contenida en la presente Cláusula, única y exclusivamente en tanto el subarrendatario del Inmuebles continúe siendo la Secretaria Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia.</p> <p>En caso de que los Inmuebles sean subarrendados a otras personas, ya sean naturales o jurídicas, de derecho público o privado, los Coarrendatarios deberán presentar la póliza contenida en la presente Cláusula, junto con la comunicación de que trata la Cláusula Décimo Primera del presente Contrato.</p>

\* Información Confidencial

	<b>PARÁGRAFO SEGUNDO:</b> En el evento de efectuarse una cesión del presente contrato por parte de los Coarrendadores, los Coarrendatarios deberán ceder la póliza referida en esta cláusula en favor del cesionario."
<b>TÉRMINO DE DURACIÓN:</b>	Desde la firma hasta el 31 de diciembre de 2017.  La prórroga del contrato está sujeta al término en el que se prorrogue el contrato de subarriendo que suscriba el ARRENDATARIO.
<b>MOBILIARIOS</b>	De propiedad del ARRENDATARIO.
<b>DESTINACIÓN INMUEBLES:</b>	El Inmueble se destinará exclusivamente para los servicios de oficina del ARRENDATARIO o de terceros, toda vez que se autoriza el subarriendo. Conforme Otrosí No.1 el ARRENDATARIO se compromete a no dar a los inmuebles arrendados destinación distinta a la acordada y solo podrá cambiar el uso y/o la destinación previa autorización del ARRENDADOR.
<b>CANON</b>	COP\$65.826.761 más IVA. Adicionalmente se paga cuota ordinaria de administración. Con el fin de garantizar el pago el ARRENDATARIO cedió los derechos económicos del contrato de subarriendo en favor del ARRENDADOR. En el evento que el subarrendatario no realice el pago dentro de los términos establecidos en el contrato, el ARRENDATARIO se obliga a realizar el pago correspondiente.
<b>FORMA DE PAGO</b>	Dentro de los primeros 10 días calendario de cada mes. En caso de no pago por el subarrendatario, el ARRENDATARIO realizará el pago correspondiente dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que debió realizarse el pago.
<b>REAJUSTE CANON</b>	IPC + 1 cada 12 meses, contados a partir del vencimiento del periodo de gracia
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	A cargo del ARRENDATARIO.
<b>CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:</b>	A cargo del ARRENDATARIO. Las cuotas extraordinarias de administración serán a cargo del ARRENDADOR, salvo aquellas que se fijen para efectos de mercadeo y publicidad de los establecimientos de comercio que funcionan en el centro comercial donde se ubica el inmueble arrendado.
<b>REPARACIONES NECESARIAS</b>	A cargo del ARRENDADOR.
<b>REPARACIONES LOCATIVAS</b>	A cargo del ARRENDATARIO.
<b>MEJORAS Y ADECUACIONES</b>	Se autoriza al ARRENDATARIO para realizar obras y adecuaciones de interiorismo que se requieren para el funcionamiento de las oficinas y que junto con el mobiliario incorporado al inmueble serán retiradas del mismo a la terminación del contrato en cuanto no afecten la estructura del inmueble.

\* Información Confidencial

<b>OBLIGACIONES ARRENDATARIO</b>	Pagar el canon; no cambiar la destinación del inmueble; no guardar ni almacenar sustancias explosivas; emplear el mayor cuidado en la conservación del inmueble; restituir el inmueble; realizar adecuaciones; pagar servicios públicos; permitir las reparaciones necesarias por parte del ARRENDADOR; realizar mantenimiento, adaptaciones, mejoras y/o reparaciones locativas en el inmueble. Pagar cuota ordinaria de administración.
<b>OBLIGACIONES ARRENDADOR</b>	Entregar el inmueble en buen estado de servicio, seguridad y sanidad; entregar áreas aseadas; poner y mantener a disposición servicios públicos de energía y agua. Permitir el subarriendo.
<b>INSPECCIÓN DEL INMUEBLE</b>	No aplica
<b>TERMINACIONES UNILATERALES ANTICIPADAS PARCIALES ARRENDATARIO</b>  <b>Y DEL</b>	<p>“Con posterioridad al primero (1) de enero de 2019 y durante sus prórrogas, los Coarrendatarios podrán terminar anticipadamente el presente Contrato en cualquier tiempo, previo aviso por escrito a los Coarrendadores con una anticipación no inferior a sesenta (60) días calendario a la fecha en la que pretenden terminar el Contrato. Así mismo, en este caso deberán pagar en favor de los Coarrendadores a título de indemnización lo correspondiente a seis (6) cánones de arrendamiento.</p> <p>En caso en que por cualquier razón el preaviso de sesenta (60) días a que hace referencia el presente párrafo no pueda realizarse por parte de los Coarrendatarios en los términos anteriormente indicados los Coarrendatarios, deberá pagar dos (2) cánones de arrendamiento, como parte de la indemnización pactada para estos efectos, para un total de ocho (8) cánones de arrendamiento.</p> <p>Sin perjuicio de lo regulado en el presente Parágrafo, los Coarrendatarios dejarán en los inmuebles, los bienes muebles que se relacionan en el Anexo 2 del presente documento.”</p> <p>“Sin perjuicio de las indemnizaciones previstas en la presente cláusula, en el evento en que se termine la vigencia del contrato de subarriendo y la misma no se haya renovado, las Partes acuerdan, que los Coarrendatarios: (i) asumirán y pagarán los cánones o fracciones de cánones que se causen hasta la entrega definitiva del Inmueble a satisfacción del Arrendador, dando aviso al menos con dos (2) meses de anticipación a la fecha de entrega; y (ii) en caso de no poderse dar el preaviso mencionado en el numeral (i) del presente párrafo los Coarrendatarios a título de compensación, dejarán en los inmuebles, los bienes muebles que se relacionan en el <u>Anexo 2</u> del presente documento.</p> <p>No obstante lo anterior, los Coarrendatarios mantendrán informados a los Coarrendadores desde el mes de octubre de cada año, respecto de la intención del Subarrendatario de prorrogar, renovar o terminar el contrato.</p>

\* Información Confidencial

	La obligación de dos (2) meses de anticipación a que hace referencia el presente parágrafo no genera ningún tipo de indemnización dineraria en el evento en que por cualquier razón los Coarrendatarios no lo hagan oportunamente."
<b>CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incumplimiento en el pago del canon, servicios públicos o cualquier pago.</li> <li>- Por la destrucción total o parcial de los bienes objeto del contrato.</li> <li>- Por cambio de destinación de los bienes.</li> <li>- Por cesión del contrato de los coarrendatarios sin autorización.</li> <li>- Por destinación de bienes para fines ilícitos.</li> <li>- Por vencimiento del término del contrato</li> <li>- Por incumplimiento del contrato</li> <li>- Por mutuo acuerdo de las partes.</li> <li>- Por la vinculación de las sociedades Coarrendatarias y/o de los subarrendatarios, de los directivos, socios o accionistas de las mismas a las listas ONU y/u OFAC, así como cualquier investigación, condena, vinculación por actos de corrupción, narcotráfico, lavado de activos, tráfico de armas, entre otros, para tales personas naturales o jurídicas</li> <li>- Demás previstas en la Ley y el Código de Comercio.</li> </ul>
<b>RESTITUCIÓN</b>	No aplica
<b>RENUNCIAS</b>	<p>El ARRENDATARIO no tendrá derecho a retención.</p> <p>No habrá lugar a primas comerciales, posicionamiento o conceptos análogos.</p>
<b>ABANDONO DEL INMUEBLE:</b>	No aplica
<b>CESIÓN Y SUBARRIENDO:</b>	<p>El Arrendatario requiere autorización para la cesión. No se encuentra prohibida la cesión del Arrendador, la cual está permitida por Ley.</p> <p>"Los Coarrendadores autorizan a los Coarrendatarios a subarrendar los Inmuebles en su totalidad a un tercero que será la Secretaria Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia.</p> <p>En caso de que se pretendan subarrendar los Inmuebles a otras personas, ya sean naturales o jurídicas, de derecho público o privado, los Coarrendatarios deberán notificar a los Coarrendadores, el cambio de subarrendatario enviando los datos correspondientes al nuevo subarrendatario junto con los soportes de su solvencia</p>

\* Información Confidencial

	<p>económica, sin perjuicio de otros documentos que puedan requerir los Coarrendadores.</p> <p>Los Coarrendadores tendrán el derecho de oponerse al subarriendo a personas distintas de la Secretaria Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia por razones de riesgo que puedan derivarse del arrendamiento a determinadas personas por temas reputacionales o de solvencia económica. Para el efecto los Coarrendadores deberán manifestar su oposición dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que los Coarrendatarios les hayan manifestado la intención de cambiar los subarrendatarios.</p> <p>En todo caso, los Coarrendatarios serán los únicos responsables ante los Coarrendadores del pago del canon de arrendamiento, así como de los pagos de administración ordinaria y del pago de los servicios públicos sin que pueda considerarse una limitación o impedimento para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales cualquier retardo o mora que pueda presentarse en el pago del arrendamiento por parte del subarrendatario.”</p>
<b>LEY APLICABLE:</b>	Código de Comercio Colombiano.
<b>OBSERVACIONES:</b>	No aplica.

**\*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.