

* Información Confidencial

Resumen Contratos de Arrendamiento
Banco Av. Villas

FECHA SUSCRIPCIÓN:	20 de septiembre de 2017
PARTE ARRENDADOR:	PROMOTORA DE INVERSIONES ARROBA S.A. cedido a TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. 28 de agosto de 2019
PARTE ARRENDATARIO:	BANCO COMERCIAL AV. VILLAS S.A.
INMUEBLES ARRENDADOS:	Local 1 ubicado en la Avenida Carrera 7 No. 118 – 30 de la Ciudad de Bogotá con un área útil de 186.34 m2 descrito en el Anexo No. 1 del contrato de arrendamiento e identificado con su matrícula inmobiliarias, nomenclatura, linderos y demás datos que los individualizan.
SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:	1. Acuerdo entre las partes. 2. Jurisdicción ordinaria.
TÉRMINO DE DURACIÓN:	Seis (6) años contados desde la suscripción del acta de recibo del inmueble, sin perjuicio de las causales de terminación (cláusula décima), y con renovación automática por periodos iguales de seis (6) años, salvo pacto en contrario expreso y escrito. Durante los primeros tres (3) años, Las Partes no podrán acudir a la terminación anticipada salvo causales legales y los numerales 3, 4 y 5 de las causales de terminación.
MOBILIARIOS	Los muebles, enseres, equipos, líneas telefónicas nuevas, aire acondicionado, etc. que instale el ARRENDATARIO son de su propiedad y, por lo tanto, a la terminación del contrato de arrendamiento podrán ser retirados por el ARRENDATARIO, sin que haya por este motivo lugar a par suma alguna al ARRENDADOR.
DESTINACIÓN INMUEBLES:	Para el desarrollo del objeto social del ARRENDATARIO, quedando prohibido al ARRENDATARIO guardar en él mercancías ilegales o sustancias explosivas o perjudiciales para su conservación, seguridad e higiene. El ARRENDADOR garantiza al ARRENDATARIO que las normas de copropiedad y el reglamento de Propiedad Horizontal contemplan como uso permitido para el inmueble la destinación mencionada en la presente cláusula sin restricción o condición alguna.
CANON	El ARRENDATARIO pagará un canon por mes calendario por un valor de dieciocho millones de pesos más IVA.

* Información Confidencial

FORMA DE PAGO	<p>Mensualidades anticipadas mediante consignación a la cuenta de ahorros identificada en el contrato de arrendamiento, dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes, y el ARRENDATARIO no estará obligado a pagar el canon durante el “periodo de gracia” en el que se hagan adecuaciones del inmueble para su uso. Es requisito para el pago del canon mensual que el ARRENDADOR presente ante el ARRENDATARIO, la correspondiente factura de cobro según el régimen tributario al que el ARRENDADOR pertenezca, dentro de los cinco (5) días hábiles anteriores al inicio de cada mes.</p> <p>Las Partes pueden acordar que el ARRENDATARIO pague de manera anticipada algunos cánones con el descuento pactado por ellas. Estos cánones deben pagarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación de la factura o cuenta de cobro (según corresponda por el ARRENDADOR) cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del acuerdo. La mora del ARRENDADOR no tendrá como efecto la pérdida del descuento que se pacte a favor del ARRENDATARIO, mientras que, si el ARRENDATARIO no paga el valor de los cánones en los términos establecidos, quedará obligado a pagar los cánones sin descuento, sin que se genere derecho adicional para el ARRENDADOR.</p> <p>En caso de terminación anticipada del contrato por cualquier causa, el ARRENDADOR se obliga a devolver al ARRENDATARIO las sumas pagadas por anticipado no causadas a la fecha de terminación el contrato, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a dicha fecha, a partir de la cual se comenzarán a causar a cargo del ARRENDADOR intereses de mora a la tasa de 1.5 veces el IBC que certifique la SFC prestando el contrato mérito ejecutivo para su cobro.</p>
REAJUSTE CANON	<p>Cada doce meses y durante los primeros seis años de vigencia del contrato, el canon de arrendamiento se incrementará en un porcentaje equivalente al 100% del IPC + 1 certificado por el DANE a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.</p> <p>Después del sexto año y para el primer año de cada renovación, el canon será reajustado según el procedimiento dispuesto en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento. A partir del segundo año y subsiguientes de cada renovación el canon se incrementará en un porcentaje equivalente al IPC + 1 certificado por el DANE para el periodo de doce (12) meses corridos anteriores.</p>
SERVICIOS PÚBLICOS	<p>Serán por cuenta y pagados por el ARRENDATARIO.</p> <p>Las Partes acuerdan que en el acta de entrega se dejarán identificados los medidores de los servicios públicos con los cuales cuenta el inmueble y la lectura inicial de cada uno.</p> <p>En caso de que la carga eléctrica no sea suficiente, el ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO a tramitar e instalar un transformador, el cual a la terminación del</p>

* Información Confidencial

	contrato podrá retirarlo y negociarlo con el ARRENDADOR si éste está interesado o con terceros.
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:	El ARRENDATARIO pagará el valor mensual de DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$230.000) correspondiente a la cuota ordinaria y/o al sostenimiento de zonas comunes de acuerdo al presupuesto asignado por los miembros de la asamblea general o quien haga sus veces sobre el inmueble objeto de este contrato, mediante consignación, cuyos incrementos máximos serán equivalentes al 100% del IPC certificado por el DANE para el período de doce meses corridos contados a partir del primer día del mes en que inicia la vigencia del contrato. Los gastos extraordinarios de sostenimiento, como cuotas de administración extraordinarias de zonas comunes serán asumidos por EL ARRENDADOR durante la vigencia de este contrato.
REPARACIONES NECESARIAS	A cargo del ARRENDADOR.
REPARACIONES LOCATIVAS	A cargo del ARRENDATARIO.
MEJORAS Y ADECUACIONES	A cargo del ARRENDATARIO, siendo obligación del ARRENDADOR suscribir los documentos que requieran las autoridades y la copropiedad para ello, incluyendo tramitar y obtener los permisos y autorizaciones que requiera el ARRENDATARIO para realizar las adecuaciones al inmueble, incluyendo las necesarias para intervenir en las zonas comunes.
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 y se obliga a pagar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato; administración ordinaria; cumplir con el reglamento de propiedad horizontal; realizar a su costa el mantenimiento; responder por los daños; no dar al inmueble destinación diferente a la descrita en el texto del presente contrato y no utilizarlo para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o para que en él se elabore, almacene, venda o use drogas, estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines; no guardar sustancias inflamables o explosivos y estarán a cargo los gastos de desinfección si ocurriera una enfermedad infecto-contagiosa dentro 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; 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; así como respetar la imagen corporativa del ARRENDATARIO; mantener en su propio beneficio el inmueble asegurado contra los riesgos de incendio, explosión, terremoto, temblor, entre otros según el contrato de arrendamiento; autorizar al ARRENDATARIO a realizar todas las adecuaciones necesarias para la utilización del inmueble; recibir el inmueble con dichas mejoras salvo los muebles y equipos electrónicos; y autorizar al

* Información Confidencial

		ARRENDATARIO para que instale los avisos que requiera en el inmueble y en la fachada de éste.
TERMINACIONES UNILATERALES ANTICIPADAS PARCIALES ARRENDATARIO	Y DEL	<p>El ARRENDATARIO podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, durante su vigencia o el de alguna de sus renovaciones o prórrogas, manifestando su intención de darlo por terminado a la otra parte, mediante comunicación escrita con por lo menos noventa (90) días calendario de antelación a la fecha en la cual se pretende dar por terminado el contrato, sin que sea necesario para ello una justa causa sino su mera voluntad y sin que tal hecho pueda ser tenido como incumplimiento del contrato y sin que esté obligado a pagar cánones pendientes, penalidades ni indemnizaciones. Si el ARRENDATARIO ejerce esta facultad, deberá pagar al ARRENDADOR la única suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento; esta suma cubrirá todo concepto incluyendo penalidades, indemnizaciones y/o compensaciones</p> <p>El ARRENDATARIO podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento en cualquier tiempo y sin previo aviso al ARRENDADOR si este llegare a ser:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vinculado por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos y/o conexos 2. Incluido en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América 3. Condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. <p>El ARRENDATARIO podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento en cualquier tiempo y sin previo aviso al ARRENDADOR si éste llegare a incumplir lo manifestado en la cláusula vigesimotercera – sistema de autocontrol y gestión del riesgo LA/FT SAGRAFT.</p>

* Información Confidencial

CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO	<ol style="list-style-type: none"> 1. Por mutuo acuerdo entre los contratantes. 2. Unilateralmente, en cualquier tiempo. 3. Porque el inmueble deje de ser apto para el uso, a juicio del ARRENDATARIO, por actos o hechos sobrevinientes que lo afecten, incluyendo, pero sin limitarse incendio, terremoto, anegación o actos terrorista. 4. Por incumplimiento reiterado de las obligaciones contractuales 5. Porque la autoridad competente o la copropiedad no emitan las autorizaciones y permisos que requiera el ARRENDATARIO para adecuar el inmueble, incluyendo zonas comunes. En este caso el ARRENDATARIO no estará obligado a pagar el canon de arrendamiento al ARRENDADOR hasta que se emitan tales permisos y de no obtenerse éstos en el término que requiera el ARRENDATARIO según su necesidad, además de ser causal de terminación del contrato, el ARRENDADOR quedará obligado a restituir los dineros que el ARRENDATARIO haya pagado por concepto de canon, servicios públicos y administración, así como los gastos en que haya incurrido en la adecuación del inmueble debido recibir éste en el estado en que se encuentre. A partir de la fecha de terminación del contrato el ARRENDATARIO no deberá pagar sumas por concepto de cánones, servicios públicos ni administración si EL ARRENDADOR no recibe el inmueble incurriendo en mora de recibir.
RESTITUCIÓN	A la terminación del contrato de arrendamiento, el ARRENDATARIO restituirá el inmueble en el estado en que se encuentre sin que esté obligado a demoler las mejoras o adecuaciones que haya realizado. El inmueble se restituirá tal como se haya adecuado por el ARRENDATARIO y así se obliga a recibirlo el ARRENDADOR.
RENUNCIAS	Expresamente el ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO a retirar los bienes aludidos en el parágrafo segundo de la cláusula octava – mejoras, adecuaciones y condiciones de restitución pues no habrá lugar a que se ejerza derecho de retención alguno.
USO	El ARRENDADOR manifiesta que el inmueble que entrega en arrendamiento al ARRENDATARIO cuenta con las licencias y demás permisos exigidos por las normas nacionales y locales, que el uso es legalmente permitido y que la construcción igualmente cumple con las normas urbanísticas y de uso de suelos actualmente vigentes. El ARRENDADOR responderá ante las autoridades correspondientes y mantendrá indemne al ARRENDATARIO en caso de incumplimiento de tales normas o de inexactitud de esta manifestación.
CESIÓN Y SUBARRIENDO:	Ninguna de las partes podrá ceder el presente contrato sin la previa, expresa y escrita autorización de la otra parte. Sin embargo, el ARRENDATARIO no se opondrá a la cesión que realice el ARRENDADOR siempre y cuando la persona natural o jurídica cesionaria del contrato cumpla con todos los requisitos previstos por los sistemas de prevención, administración y control de riesgo acogidos por el ARRENDATARIO en su calidad de entidad financiera.

* Información Confidencial

CESIÓN	<p>Por medio del contrato de cesión de derechos y obligaciones de contrato de arrendamiento de bienes inmuebles del 28 de agosto de 2019 se cedió de manera irrevocable la totalidad de los derechos y obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento, con lo cual el cesionario será el nuevo ARRENDADOR en el contrato de arrendamiento.</p> <p>La cesión se hizo a título gratuito y produjo efectos desde la fecha de su firma y frente a los cedidos y terceros con interés en el contrato de arrendamiento, a partir de la notificación de la cesión, la cual debió hacerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato de cesión.</p> <p>Los derechos económicos del contrato de arrendamiento corresponderán al cesionario desde la fecha de firma del contrato de cesión en los términos previstos. El cedente se obligó a responder por la existencia y validez del contrato y de sus garantías, así como de las obligaciones e indemnizaciones eventuales que pudieren derivarse de una reclamación o acción judicial o arbitral incoada por los contratantes cedidos y las cuales sean producidas por no cumplir con el lleno de requisitos legales o contractuales requeridos por la cesión.</p>
OBSERVACIONES:	<p>El inmueble será entregado por el ARRENDADOR el día en que se firme el acta de entrega del inmueble, en buen estado, desocupado, con los servicios públicos independientes y un medidor por cada servicio.</p> <p>Cada parte asumirá los gastos que le correspondan y que se deriven del contrato de arrendamiento, el impuesto de timbre que le corresponde con cargo al primer canon contractual y los subsiguientes si este no fuere suficiente.</p> <p>En caso de que el arrendado por efecto de la liquidación o por cualquier otro tipo de trámite legal llegare a transferir el bien objeto de este contrato, incluirá en la transferencia todas las condiciones pactadas a favor del BANCO, de manera que el adquirente se vea obligado a respetarlo.</p>
OTROSÍES	<p>Otrosí No. 1 del 14 de junio de 2018</p> <p>Modifica las cláusulas primera (para corregir la dirección e información del inmueble); cuarta (la cuenta de ahorros en las que será consignado el pago); novena (sobre los gastos extraordinarios pagados por el ARRENDADOR); los numerales dos y cinco de la cláusula décima (terminación unilateral por parte del ARRENDATARIO y no del ARRENDADOR, y en caso de que la autoridad competente no emita las autorizaciones y permisos que requiera el ARRENDATARIO en el término que requiera este según su necesidad de iniciar operaciones, el ARRENDADOR quedará obligado a restituir los dineros en los que el ARRENDATARIO haya incurrido en la adecuación inicial del inmueble); la cláusula vigésima (autorización de tratamiento de datos), la cláusula</p>

* Información Confidencial

	<p>vigésima primera (la dirección de entrega física del ARRENDADOR) y la cláusula vigésima cuarta (la palabra banco por ARRENDATARIO).</p> <p>Otrosí No. 2 del 31 de octubre de 2019</p> <p>Modifica la cláusula primera (el ARRENDATARIO pagará a Titularizadora Colombiana S.A. Hitos el 100% del canon de arrendamiento a la cuenta de ahorros referenciada de la cual ésta es titular); adiciona la cláusula vigésima quinta (cláusula de ausencia de conflicto de intereses); y mantiene las cláusulas del contrato inicial que no contraríen el Otrosí No. 2.</p>
--	---

***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.