

ACTA NÚMERO 24

El 30 de julio de 2025, a las 9:30 a. m., sesionó, por medios virtuales¹, a través del sistema dispuesto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el Tribunal de Arbitraje identificado en el encabezamiento, integrado por los árbitros Gabriela Monroy Torres, presidente, Antonio Aljure Salame, Arturo Solarte Rodríguez, árbitros, y Mónica Rugeles Martínez, secretaria.

Por las partes se hicieron presentes las siguientes personas:

Por **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S. A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S. A., CREDIMAPFRE S. A. S. y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S. A. S.** (En adelante, Mapfre, la Demandante o la Convocante): Gustavo Alberto Herrera Ávila, apoderado reconocido.

Por **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.** (En adelante, Inmoval, la Demandada, o la Convocada): Juan Ignacio Gamboa Uribe, apoderado reconocido.

A continuación, se presentó el siguiente

INFORME SECRETARIAL

El 24 de julio de 2025, el árbitro Arturo Solarte Rodríguez y la secretaria Mónica Rugeles Martínez, a través de correos electrónicos y para cumplir con el deber de información a su cargo, pusieron en conocimiento de las partes una coincidencia sobreviniente con los apoderados de la parte demandada.

El término para que las partes se pronuncien se encuentra en curso.

El término de traslado de las experticias de contradicción aportadas por la Convocante venció en silencio.

¹ En virtud de lo previsto en el numeral 2 del artículo 2.37 del Reglamento de Procedimiento de Arbitraje Nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá (en adelante, el Reglamento).

PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE

A continuación, para efectos de resolver sobre su competencia, de conformidad con lo señalado en el artículo 30 de la Ley 1563 de 2012, el Tribunal profirió el siguiente

AUTO NÚMERO 36

Bogotá D.C., 30 de julio de 2025

ANTECEDENTES

El 19 de septiembre de 2013, las partes celebraron un contrato de arrendamiento para otorgar a la Demandante el uso y goce de los inmuebles que se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria números 50C-463021 y 50C-1614919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. - Zona Norte, ubicados en esa ciudad.

En la cláusula vigésima del citado contrato fue incluido un pacto arbitral, cuyo tenor se señala a continuación:

“VIGÉSIMA.- RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento presentado ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual estará sujeto a sus reglamentos, de acuerdo con las siguientes reglas:

- “1. El Tribunal estará integrado por uno (1) o tres (3) árbitros, dependiendo de si la diferencia es de mayor o menor cuantía en aplicación del (sic) Ley 1563 de 2012 y demás disposiciones concordantes. En caso de que no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el nombramiento de los árbitros dentro del término de quince (15) días calendario contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de las Partes a la obra (sic), el(los) árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio por sorteo, a solicitud de cualquiera de las Partes.
- “2. El Tribunal decidirá en Derecho.
- “3. El Tribunal sesionará en. Las (sic) instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- “4. La secretaria del Tribunal estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

“5. Los gastos del Tribunal de Arbitramento serán asumidos por la parte que resulte vencida”.

El 21 de septiembre de 2023 la Demandante formuló, ante el Centro de Arbitraje y de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, demanda arbitral en contra de la Demandada, para reclamar las pretensiones en ella contenidas relativas a diferencias surgidas en relación con el citado contrato.

Los árbitros del presente trámite fueron escogidos por mutuo acuerdo como da cuenta el memorial enviado el 3 de noviembre de esa anualidad². En consecuencia, el Tribunal fue debidamente integrado, en cumplimiento de las reglas previstas en la Ley y en el Pacto Arbitral.

Efectuada la designación y surtido el trámite de aceptaciones y cumplimiento del deber de información por parte de los designados, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá citó a las partes y a los árbitros a audiencia de instalación, la que se llevó a cabo el 12 de diciembre de 2023. En el curso de la citada audiencia, el Tribunal designó presidente y secretaria y reconoció personería a los apoderados de las partes, entre otras decisiones de impulso procesal. En esa oportunidad también se inadmitió la demanda y se ordenó su subsanación.

Tal subsanación fue allegada por la Demandante en el término otorgado, por lo que el 15 de enero de 2024, mediante Auto número 3, se admitió la demanda y se ordenó correr traslado de la misma a la Demandada, quien fue notificada personalmente de dicha providencia mediante correo electrónico, atendiendo las previsiones del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.

En el término otorgado, el 12 de febrero de 2024, se recibió escrito mediante el cual la parte demandada contestó la demanda arbitral, con expresa formulación de excepciones de mérito y objeción al juramento estimatorio. En la misma oportunidad, esa parte presentó demanda de reconvención.

La Demandante se pronunció sobre las excepciones de mérito que presentó su contraparte.

² Los doctores Gabriela Monroy Torres y Arturo Solarte Rodríguez fueron designados por mutuo acuerdo. El doctor Antonio Aljure Salame fue escogido por sorteo de una dupla previamente definida por las partes.

Mediante Auto número 4 del 22 de febrero de 2024, se inadmitió la demanda de reconvención propuesta por la Demandada y se ordenó su subsanación. Por haber sido presentado oportunamente y en debida forma el escrito subsanatorio, la demanda de reconvención fue admitida mediante Auto número 5 del 8 de marzo de 2024, en el que, consecuentemente, se ordenó su traslado a la demandada en reconvención.

La Demandante contestó la demanda de reconvención el 10 de abril de 2024, esto es, dentro del término otorgado. En esa oportunidad propuso excepciones de mérito y objeción al juramento estimatorio. Inmoval guardó silencio en relación con las excepciones de mérito y la objeción al juramento estimatorio que propuso la Demandante.

Por haberse cumplido con las actuaciones propias de la etapa inicial del trámite, las partes fueron citadas a audiencia de fijación de honorarios y gastos para el 8 de julio de 2024, fecha en la que se adoptaron las decisiones al respecto.

En el término establecido en la ley, cada una de las partes efectuó el pago de la proporción que le correspondía de los honorarios y gastos que fueron decretados por el Tribunal, razón por la cual las partes fueron citadas a la primera audiencia de trámite para el 8 de agosto de 2024.

Sin embargo, tal audiencia no se llevó a cabo porque en forma previa a su iniciación, se recibió escrito de reforma de la demanda inicial. Ese escrito fue calificado y admitido con providencia del 23 de agosto siguiente.

Oportunamente, el 20 de septiembre de 2024, Inmoval contestó la demanda inicial reformada con formulación de excepciones de mérito y objeción al juramento estimatorio. En esa oportunidad, también presentó escrito contentivo de un llamamiento en garantía a Zürich Colombia Seguros S. A.

Más adelante y en los plazos legales, Mapfre se pronunció sobre tales excepciones y también, en escrito separado y posterior, sobre la objeción al juramento estimatorio.

Con escrito del 8 de octubre de 2024, Mapfre manifestó que, con ocasión de un arreglo logrado con Zürich Colombia Seguros S. A. “prescind[ía] parcialmente de aquellas pretensiones declarativas y/o de condena, principal y/o subsidiarias, contenidas en la demanda reformada contra INMOVAL (...), exclusivamente de las que tienen naturaleza

jurídica de la responsabilidad civil extracontractual”, lo que luego precisó, con escrito del 21 de octubre de 2024, en el sentido de que desistía de tales pretensiones.

Con ocasión de esa manifestación, mediante Auto número 16 del 30 de octubre de 2024, el Tribunal requirió a la Demandante para que identificara las pretensiones de la demanda inicial reformada respecto de las cuáles desistía según lo consignado en los memoriales antes señalados.

En esa misma oportunidad, el Tribunal admitió el llamamiento en garantía y ordenó darle el trámite correspondiente.

La aseguradora llamada formuló recurso de reposición en contra de esa decisión, el cual fue coadyuvado por la llamante y al que se opuso Inmoval. El Tribunal, mediante Auto número 20, mantuvo la providencia recurrida.

Con escrito del 8 de noviembre de 2024, Mapfre atendió lo ordenado por el Tribunal en relación con la identificación de las pretensiones de la demanda inicial reformada de las cuales desistía, así:

- Pretensión Séptima de Condena del Primer Grupo de Pretensiones Principales.
- Pretensión Octava de Condena del Primer Grupo de Pretensiones Principales.
- Pretensión Quinta de Condena del Segundo grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Terminación del Contrato.
- Pretensión Sexta de Condena del Tercer Grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Resolución del Contrato.
- Pretensión Séptima de Condena del Tercer Grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Resolución del Contrato.
- Pretensión Novena de Condena del Tercer Grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Resolución del Contrato.
- Pretensión Quinta de Condena del Cuarto Grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Rescisión del Contrato.

Como consecuencia de lo anterior, mediante Auto número 21 del 2 de diciembre de 2024, el Tribunal aceptó el desistimiento de las pretensiones indicadas, con los efectos legales propios de esa figura y sin condena en costas. En dicha providencia se señaló que en lo que atañe a la demanda inicial reformada, el proceso continuaría para resolver las pretensiones que no fueron desistidas.

El 30 de diciembre de 2024, en el plazo conferido, Zúrich Colombia Seguros S. A. contestó el llamamiento en garantía, con formulación de excepciones de mérito, sobre las cuales se pronunció Mapfre en forma oportuna.

Mediante Auto número 22 del 15 de enero de 2025, el Tribunal fijó los honorarios y gastos a cargo de la llamada en garantía. En el término establecido en la ley, no se recibió pago alguno por esos conceptos, razón por la cual, mediante Auto número 23 del 11 de febrero de 2025, se dispuso que el proceso debía continuar sin la intervención Zúrich Colombia Seguros S. A. y se citó a las partes a la primera audiencia de trámite para el 6 de marzo de 2025.

Tal audiencia no se llevó a cabo porque en forma previa a su inicio, Inmoval remitió un escrito de reforma a la demanda de reconvención.

En la misma fecha, la secretaria designada presentó renuncia a su cargo, razón por la cual, con decisión adoptada el 10 de marzo de 2025 (Auto número 17), se designó nueva secretaria para el trámite, quien aceptó el cargo y fue posesionada en audiencia celebrada el 2 de abril de 2025.

En esa misma ocasión, fue inadmitida la reforma de la demanda de reconvención (Auto número 26) y se ordenó su subsanación.

En forma oportuna Inmoval corrigió los defectos advertidos, razón por la cual, mediante Auto número 28 del 25 de abril de 2025, el Tribunal admitió la demanda de reconvención reformada.

El 27 de mayo de 2025, en el plazo concedido, Mapfre presentó su contestación a la demanda de reconvención reformada, documento contentivo de excepciones de mérito y objeción al juramento estimatorio. Sobre las primeras, Inmoval se pronunció con escrito del 6 de junio y en relación con la objeción señalada, guardó silencio.

Agotado el trámite inicial del proceso y debido a que con la reforma de la demanda de reconvención se presentó un incremento en la cuantía de las pretensiones, mediante Auto número 33 del 3 de julio de 2025, el Tribunal reajustó las sumas señaladas por concepto de honorarios y gastos de administración del trámite.

La suma adicional señalada por el Tribunal fue pagada por cada una de las partes, en la proporción que a ellas correspondía, razón por la cual se citó a la presente audiencia.

Durante el curso del proceso, se adoptaron decisiones en torno a unas medidas cautelares solicitadas por Mapfre que fueron negadas, y en relación con el otorgamiento de plazos para la presentación de dictámenes periciales anunciados por las partes.

Igualmente durante el curso del trámite se han efectuado controles de legalidad de la actuación, sin advertir causal de nulidad o irregularidad procesal que fuere necesario sanear y sin que se haya presentado cuestionamiento alguno de las partes al respecto; el procedimiento se ha surtido conforme a lo dispuesto en el pacto arbitral y en la Ley.

CONSIDERACIONES

Para resolver sobre la competencia de este Tribunal en relación con las controversias que han sido planteadas en la demanda inicial reformada y en la demanda de reconvención reformada, así como en sus respectivas contestaciones, el Tribunal se refiere a los siguientes aspectos:

1.- Las partes están facultadas para acudir al arbitraje en ejercicio del derecho constitucional fundamental de acceso a la Administración de Justicia y de conformidad con la autorización contenida en el artículo 116 de la Constitución Política de Colombia e instrumentalizada por la Ley 1563 de 2012.

2.- Las diferencias que en este caso se han sometido a decisión del Tribunal giran en torno a asuntos de naturaleza económica o patrimonial susceptibles de disposición y transacción por las partes, a propósito de una relación jurídica contractual específica y concreta, como es la que surge del contrato de arrendamiento de fecha 19 de septiembre de 2013. Igualmente, considera el Tribunal que las pretensiones formuladas por ambas partes se encuentran comprendidas dentro de las materias en relación con las cuales las partes habilitaron al Tribunal de Arbitraje para administrar justicia conforme al pacto arbitral atrás referido. En efecto, allí señalaron que “[t]oda controversia o diferencia relativa a este Contrato” sería resuelta por un Tribunal de Arbitraje, sin excepción o exclusión alguna.

3.- Analizado el pacto arbitral que dio origen a la convocatoria del Tribunal se observa que fue celebrado por sujetos de derecho con capacidad para el efecto, y no se advierte causal alguna que pueda afectar su existencia, validez o eficacia, presupuestos que, por lo demás, no han sido cuestionados por ninguna de las partes que intervienen en este trámite.

4.- Los intervinientes del proceso han acudido al arbitraje por conducto de apoderados judiciales con la plenitud de las exigencias normativas.

5.- Como dan cuenta los antecedentes de esta providencia, Mapfre desistió de algunas de las pretensiones de la demanda inicial reformada, lo que fue aceptado por el Tribunal mediante Auto número 21 del 2 de diciembre de 2024. En consecuencia, y considerando que el artículo 314 del C. G. P. dispone que el desistimiento “implica la renuncia de las pretensiones de la demanda en todos aquellos casos en que la firmeza de la sentencia absolutoria habría producido efectos de cosa juzgada” y que “[e]l auto que acepte el desistimiento producirá los mismos efectos de aquella sentencia”, en esa oportunidad, se resolvió que el proceso continuaría en relación con las demás pretensiones de ese escrito. Así las cosas, en relación con las pretensiones desistidas, que se relacionan a continuación, el Tribunal no asumirá competencia para decidir las:

- Pretensión Séptima de Condena del Primer Grupo de Pretensiones Principales.
- Pretensión Octava de Condena del Primer Grupo de Pretensiones Principales.
- Pretensión Quinta de Condena del Segundo grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Terminación del Contrato.
- Pretensión Sexta de Condena del Tercer Grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Resolución del Contrato.
- Pretensión Séptima de Condena del Tercer Grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Resolución del Contrato.
- Pretensión Novena de Condena del Tercer Grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Resolución del Contrato.
- Pretensión Quinta de Condena del Cuarto Grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Rescisión del Contrato.

6.- De las consideraciones que anteceden se observa el cumplimiento de los requisitos para que el Tribunal asuma competencia para conocer de la demanda inicial reformada que no fueron objeto de desistimiento y de la demanda de reconvención reformada, así como de las excepciones y defensas incluidas en las respectivas contestaciones, en tanto se cumplen los presupuestos previstos por la ley, es decir: (i) la existencia de un pacto arbitral válido y eficaz celebrado por las partes de este trámite; (ii) las partes procesales coinciden con las partes del pacto arbitral; (iii) las partes son plenamente capaces y están facultadas para disponer de sus derechos; (iv) la materia objeto de las pretensiones de la demanda inicial reformada que continúan sujetas al conocimiento del Tribunal, y de la demanda de reconvención reformada, así como la de las excepciones

respectivamente planteadas frente a las mismas, está comprendida dentro del alcance del pacto arbitral, sin perjuicio del análisis que se haga en el Laudo, una vez surtido el debate probatorio, y (v) las pretensiones de dichas demandas inicial y de reconvención reformadas son de carácter económico y de naturaleza transigible y dispositiva.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal

RESUELVE

PRIMERO: Declararse competente, en los términos indicados en la parte motiva y sin perjuicio de lo que se decida en el laudo, para conocer y resolver en derecho las controversias sometidas a su consideración de las que dan cuenta la demanda inicial reformada, que no fueron objeto de desistimiento, y la demanda de reconvención reformada y sus correspondientes réplicas.

SEGUNDO: Con arreglo a lo previsto en el artículo 2.44 del Reglamento y el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, advertir que el término inicial del presente proceso será de seis meses contados desde la finalización de esta primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las prórrogas, suspensiones e interrupciones que se puedan presentar, según lo dispuesto en la Ley.

TERCERO: Disponer que, una vez en firme esta providencia, se entregue a los árbitros y a la secretaria el 25 % de los honorarios establecidos y el IVA correspondiente. Así mismo, que se entregue al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá la suma decretada como Gastos de Administración y Funcionamiento, junto con el IVA correspondiente. Todo lo anterior de conformidad con los pagos efectuados y considerando las sumas que por concepto de retenciones fueron tenidas en cuenta por la Convocada al realizar dichos pagos.

CUARTO: Las partes harán las contabilizaciones correspondientes y deberán expedir y entregar a los árbitros, a la secretaria y al Centro de Arbitraje, en lo que a este aplique, en un plazo de **diez días** contados a partir de la recepción de las correspondientes facturas electrónicas, las certificaciones fiscales individuales relativas a las retenciones en la fuente por concepto de renta, ICA e IVA que correspondan y que en esta fecha se causan. La suma restante, incluida la partida de gastos, quedará depositada en la cuenta destinada exclusivamente para el efecto y deberá contabilizarse como un anticipo y se causará en los términos y condiciones legales.

Para efectos de la emisión de las facturas electrónicas, se requiere a las partes para que en un plazo de **dos días** remitan al Tribunal la siguiente información:

- Copia del RUT.
- Correo electrónico al que se deben remitir las facturas.
- Datos de contacto de la persona encargada.

La anterior providencia quedó notificada en estrados.

En este estado de la audiencia, se dispuso su suspensión y se ordenó que fuera reanudada a las 10:32 a. m.

Durante el receso se recibió por correo electrónico un memorial con el cual el apoderado de la Demandante sustituyó el poder otorgado en el doctor David Leonardo López Zuluaga, identificado con cédula de ciudadanía número 1.020.774.489 y portador de la tarjeta profesional 265.307 del Consejo Superior de la Judicatura.

Llegada la hora, se continuó con la audiencia con la presencia de los mismos asistentes iniciales, salvo en el caso del apoderado de la demandante. Por esa parte se hizo presente el apoderado sustituto, a quien se reconoció personería.

Seguidamente, se profirió el siguiente

AUTO NÚMERO 37
Bogotá D.C., 30 de julio de 2025

PRIMERO: Se abre a pruebas el presente proceso arbitral y, en consecuencia, el Tribunal adopta las siguientes decisiones en esa materia:

I. PRUEBAS SOLICITADAS POR LA DEMANDANTE EN LA DEMANDA INICIAL REFORMADA, EN LOS ESCRITO CON LOS CUALES DESCORRIÓ EL TRASLADO DE EXCEPCIONES DE MÉRITO Y LA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO Y EN LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN REFORMADA

1. Documentos

Ténganse como pruebas, con el valor que legalmente les corresponde y en el estado en que fueron allegados, los documentos aportados por la Demandante con la demanda

inicial reformada, que también fueron solicitados al contestar la demanda de reconvencción reformada, así como los adicionalmente allegados con dicha contestación y los aportados con el escrito con el cual describió la objeción al juramento estimatorio presentado el 23 de octubre de 2024. Todos ellos se encuentran incorporados en el expediente y su valoración se hará en la oportunidad legal.

Teniendo en cuenta que algunos de los documentos allegados por la Convocante fueron desconocidos por la Convocada, el Tribunal, en auto que se proferirá más adelante, ordenará el traslado previsto en el artículo 272 del C. G. P.

2. Prueba por informe

Por no cumplir con los requisitos previstos en el artículo 275 del C. G. P., se niega la prueba por informe solicitada a cargo de la sociedad Julio Corredor & Cía. S. A. S., mediante la cual se busca que se aporten documentos.

Sin embargo, de oficio, de conformidad con lo previsto en los artículos 169 y 266 del C. G. P. el Tribunal decreta a cargo de la sociedad Julio Corredor y Cía. S. A. S., la exhibición de los siguientes documentos:

1. Estado de cuenta donde aparezca el saldo o valor actual disponible en el denominado “Monto de Imprevistos”, incluyendo los registros de los movimientos hechos, todo conforme con lo acordado en el contrato de arrendamiento entre INMOVAL y Mapfre.
2. Copia de todos los documentos relativos a los asientos contables sobre los ingresos y egresos del fondo o “Monto de Imprevistos” mencionado en el numeral anterior, acordado en el contrato de arrendamiento, incluyendo los soportes, comprobantes, registros, constancias de pagos, contratos, documentos que corresponden a las cuentas bancarias o de cualquier tipo en los que se han depositado y se encuentran actualmente esos recursos, documentos sobre auditorías y arqueos para el control o supervisión de ese “Monto de Imprevistos”.
3. Copia del contrato y de todos los documentos relacionados con el mismo, específicamente del contrato de administración celebrado por Julio Corredor & Cía. S. A. S. con Inmoval en virtud del cual se le delegó la función de administrador de los inmuebles objeto del arrendamiento citado, así como de los correos y comunicaciones cruzados entre Julio Corredor & Cía. S. A. S. e Inmoval en la fase preparatoria del contrato de

administración que concertaron, y durante toda la vigencia del mismo y del contrato de arrendamiento.

4. Copia de actas, fotografías, registros de reuniones en medios magnéticos o como mensajes de datos y en general todos los documentos que hayan extendido por Julio Corredor & Cía. S. A. S. y/o Inmoval, referidos a instrucciones o condiciones definidas y relativas al contrato de arrendamiento ya citado, incluyendo lo relacionado con el estado de los inmuebles, los planes, programas y proyectos de reparaciones, los contratos que debían celebrar y los que se celebraron para ejecutarlas, las actas de seguimiento de las obras o trabajos de los contratistas que hubieran vinculado para cumplir con las reparaciones que debieron o debían efectuar en el segundo semestre de 2022, en el primer semestre de 2023 y con ocasión de los episodios de filtraciones presentadas el 2 de julio de 2023 y aquellos eventos subsiguientes.

5. Copia de los informes y/o reportes de sus funcionarios, contratistas y/o subcontratistas y/o de Inmoval, a cargo de las reparaciones realizadas a los inmuebles durante la vigencia del contrato de arrendamiento, y aquellas que se encuentran en ejecución, discriminando lo relacionado con aquellas efectuadas en el segundo semestre de 2022, en el primer semestre de 2023 y a partir de los episodios de filtración del 2 de julio de 2023 y los eventos subsiguientes hasta la fecha de la respuesta.

6. Documentos presentados por los contratistas y/o subcontratistas que fueron contratados para efectuar las labores de reparación de los inmuebles desde el segundo semestre de 2022 y hasta la fecha en que atienda esta orden, incluyendo las respectivas propuestas, términos de referencia, órdenes de servicio, órdenes de trabajo, órdenes de compra, requisición de materiales, acta de inicio del trabajo y actas de seguimiento o avance de obra.

7. Copia de los informes, reportes, programa de trabajo, nombramiento de interventor si se hizo, contratos celebrados para la impermeabilización, y en general, todos los documentos que soporten la relación, las comunicaciones, los avances de los trabajos, etc., asociados a los inmuebles objeto de arrendamiento y los episodios de filtración ocurridos desde el 18 de enero de 2023 a la fecha en que se atienda esta ordena.

8. Informes, reportes y/o soportes donde conste su labor de supervisión de las reparaciones que derivaron las filtraciones y ocasionaron la inundación del edificio el 2 de julio de 2023, el cambio de personal y las nuevas contrataciones que debieron efectuarse

para subsanar las omisiones en las que se incurrió, reparar los daños ocasionados y, en general, tomar las medidas correctivas correspondientes.

9. Copia de los reclamos, peticiones o quejas que Julio Corredor & Cía. S. A. S. formuló a los contratistas y/o subcontratistas con ocasión de los episodios de filtración del 2 de julio de 2023 y en los días subsiguientes.

10. Copia de los planes de trabajo que se tenían para la impermeabilización antes y después de la inundación del 2 de julio de 2023.

11. Copia del contrato, orden de servicio o documento equivalente con el contratista C&MM Construcciones Cía. Ltda. –o cualquier otro contratista- para la impermeabilización de la cubierta del Edificio que era objeto de arrendamiento con Mapfre.

12. Copia del cronograma de obra de la impermeabilización de la cubierta del Edificio que era objeto de arrendamiento con Mapfre antes de la contingencia por inundación y después de esta.

13. Copia de los pagos realizados a C&MM Construcciones Cía. Ltda. –o cualquier otro contratista- con soportes por concepto de la obra de impermeabilización de la cubierta del Edificio que era objeto de arrendamiento con Mapfre.

14. Copia de correspondencia física y/o electrónica entre funcionarios de Julio Corredor, Inmoval y/o C&MM Construcciones Cía. Ltda. –o cualquier otro contratista- en relación con la impermeabilización de la cubierta del Edificio que era objeto de arrendamiento con Mapfre.

15. Información detallada sobre las obras y/o actividades que se han desarrollado en la cubierta del Edificio que era objeto de arrendamiento con Mapfre desde marzo de 2023 hasta la fecha en que se atienda esta orden, directamente o a través de contratistas, con soportes.

16. Información sobre la solicitud y/u obtención de licencia de demolición para la cubierta del Edificio de Mapfre ante las curadurías urbanas de Bogotá D.C.

17. Copia de la información soporte que dé cuenta de la terminación de los trabajos en el Inmueble, con el alcance exacto de cada obra, copia del contrato de obra o equivalente, en especial, aquellos celebrados con Integra Diseños, Mangle y el valor incurrido para

cada contrato, en especial pero sin limitarse en relación con las obras de la cubierta desde junio de 2023 hasta la fecha de la respuesta.

Para el efecto, se le concede un término hasta el **22 de agosto de 2025**. Los documentos deberán ser remitidos acompañados de un índice, a través de un enlace electrónico sin restricciones de acceso ni limitaciones temporales. Oficiese por secretaría.

3. Inspección judicial con exhibición de documentos

Se niega la inspección judicial solicitada por la Demandante “a la Demandada”, teniendo en consideración, por una parte, lo previsto en el artículo 236 del C. G. P. que determina que la inspección judicial solo es procedente “cuando sea imposible verificar los hechos (...) por cualquier otro medio de prueba” y, por la otra, por cuanto se indica que la finalidad es la elaboración de dictámenes periciales, lo que no corresponde a este medio probatorio.

Se decreta la práctica de una exhibición de documentos a cargo de Inmoval, con el fin de que exhiba y ponga a disposición de la Convocante los siguientes documentos:

1. Estados financieros de la Convocada desde el inicio del contrato de arrendamiento entre Inmoval y las Convocantes objeto de la litis hasta el ejercicio contable de 2024, notas a los estados financieros, indicación del centro de costo y herramienta de administración contable definida en la contabilidad de Inmoval o su administradora para el manejo de la relación contractual con las sociedades convocantes, detalle de los libros auxiliares de contabilidad que den cuenta de las transacciones producto del contrato de arrendamiento, comprobantes de contabilidad con sus soportes internos y externos de las transacciones relativos al contrato de arrendamiento y al contrato con su administrador.
2. Estado de cuenta donde aparezca el saldo o valor actual disponible en el denominado “Monto de Imprevistos”, incluyendo los registros de los movimientos hechos, todo conforme con lo acordado en el contrato de arrendamiento.
3. Copia de todos los documentos relativos a los asientos contables sobre los ingresos y egresos del fondo o “Monto de Imprevistos” mencionado en el numeral anterior, acordado en el contrato de arrendamiento, incluyendo los soportes, comprobantes, registros, constancias de pagos, contratos, documentos que corresponden a las cuentas bancarias o de cualquier tipo en los que se han depositado y se encuentran actualmente esos

recursos, documentos sobre auditorías y arqueos para el control o supervisión de ese “Monto de Imprevistos”.

4. Copia del contrato y de todos los documentos relacionados con el mismo, específicamente del contrato de administración celebrado con Julio Corredor & Cía. S. A. S., en virtud del cual se les delegó la función de administrador de los inmuebles objeto del arrendamiento citado, así como de los correos y comunicaciones cruzados entre Inmoval y el administrador en la fase preparatoria del contrato de administración que concertaron, y durante toda la vigencia del mismo y del contrato de arrendamiento.

5. Copia de actas, fotografías, registros de reuniones en medios magnéticos o como mensajes de datos y, en general, todos los documentos que haya extendido Inmoval y/o el administrador, referidos a instrucciones o condiciones definidas y relativas al contrato de arrendamiento ya citado, incluyendo lo relacionado con el estado de los inmuebles, los planes, programas y proyectos de reparaciones, los contratos que debían celebrar y los que se celebraron para ejecutarlas, las actas de seguimiento de las obras o trabajos de los contratistas que hubieran vinculado para cumplir con las reparaciones que debieron o debían efectuar en el segundo semestre de 2022, en el primer semestre de 2023 y con ocasión de los episodios de filtraciones presentadas el 2 de julio de 2023 y aquellos eventos subsiguientes.

6. Copia de los informes y/o reportes de Inmoval, sus funcionarios, contratistas y/o subcontratistas y/o del administrador, a cargo de las reparaciones realizadas a los inmuebles durante la vigencia del contrato de arrendamiento, y aquellas que se encuentran ejecución, discriminando lo relacionado con aquellas efectuadas en el segundo semestre de 2022, en el primer semestre de 2023 y a partir de los episodios de filtración del 2 de julio de 2023 y los eventos subsiguientes.

7. Documentos presentados por los contratistas y/o subcontratistas que fueron contratados para efectuar las labores de reparación de los inmuebles desde el segundo semestre de 2022 y hasta la fecha de exhibición, incluyendo las respectivas propuestas, términos de referencia, órdenes de servicio, órdenes de trabajo, órdenes de compra, requisición de materiales, acta de inicio del trabajo y actas de seguimiento o avance de obra.

8. Copia de los informes, reportes, programa de trabajo, nombramiento de interventor, si se hizo, contratos celebrados para la impermeabilización, y, en general, todos los documentos que soporten la relación, las comunicaciones, los avances de los trabajos,

etc., asociados a los inmuebles objeto de arrendamiento y los episodios de filtración ocurridos desde el 18 de enero de 2023 a la fecha.

9. Informes, reportes y/o soportes donde conste la labor de supervisión de Inmoval de las reparaciones que derivaron las filtraciones y ocasionaron la inundación del edificio el 2 de julio de 2023, el cambio de personal y las nuevas contrataciones que debieron efectuarse para subsanar las omisiones en las que se incurrió, reparar los daños ocasionados y, en general, tomar las medidas correctivas correspondientes.

10. Copia de los reclamos, peticiones o quejas que Inmoval formuló a los contratistas y/o subcontratistas con ocasión de los episodios de filtración del 2 de julio de 2023 y en los días subsiguientes.

11. Copia de los planes de trabajo que se tenían para la impermeabilización antes y después de la inundación del 2 de julio de 2023.

12. Copia de correspondencia física y/o electrónica entre funcionarios de Julio Corredor & Cía. S. A. S., Inmoval y/o C&MM Construcciones Cía. Ltda. –o cualquier otro contratista– en relación con la impermeabilización de la cubierta del Edificio que era objeto de arrendamiento con Mapfre.

13. Información detallada sobre las obras y/o actividades que se han desarrollado en la cubierta del Edificio que era objeto de arrendamiento con Mapfre desde marzo de 2023 hasta la fecha de la respuesta, directamente o a través de contratistas, con soportes.

14. El presupuesto inicial establecido por Inmoval o Julio Corredor & Cía. S. A. S. (como administrador delegado) para realizar la impermeabilización de la cubierta.

15. Los costos y el centro de costos y gastos efectivamente incurridos por Inmoval o Julio Corredor & Cía. S. A. S. (como administrador delegado) para realizar la impermeabilización de la cubierta, con sus respectivos soportes.

16. Copia de la licencia de demolición para las actividades de demolición de la cubierta.

17. Copia de la información soporte que dé cuenta del inicio y de la terminación de los trabajos en el Inmueble, con el alcance exacto de cada obra, copia del contrato de obra o equivalente y el valor incurrido, en especial, pero sin limitarse en relación con las obras de la cubierta desde junio de 2023 hasta la fecha de la exhibición y

18. Actas inicio y de terminación de los trabajos en los Inmuebles, documentos con el alcance exacto de cada obra para cada contratista o subcontratista contratado (en especial, Julio Corredor & Cía. S. A. S., Integra Diseños, Impro o Cooling Services y/o Mangle) y el valor incurrido en cada contrato, en especial, pero sin limitarse en relación con las obras de la cubierta, información desde junio de 2023 hasta la fecha de la exhibición.

Según lo previsto en el primer inciso del artículo 266 del C. G. P., se ordena a la Convocada poner a disposición de la Convocante los mencionados documentos mediante enlace que será remitido en copia al Tribunal, incluyendo un índice de los mismos, en un término que vence el **22 de agosto de 2025**. Se precisa que si alguno de los documentos ya obra en el expediente, deberá manifestarlo con la indicación de la oportunidad en la que fue aportado, así como de su correspondiente ubicación.

Vencido dicho plazo, la Convocante deberá realizar la selección de aquellos documentos que desea se incorporen al expediente y aportarlos al mismo con un índice detallado que los identifique, dentro de un término que vence el **5 de septiembre de 2025**.

4. Interrogatorio de Parte

Se decreta el interrogatorio de parte del representante legal Credicorp Capital Colombia S. A., quien ejerce la representación legal de Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliaria Inmoval, prueba que deberá practicarse en la oportunidad que el Tribunal señalará posteriormente.

5. Declaración de Parte

Se decreta la declaración de parte de los representantes legales de Mapfre Seguros Generales de Colombia S. A., Mapfre Colombia Vida Seguros S. A., Credimapfre S. A. S. y Mapfre Servicios Exequiales S. A. S., prueba que deberá practicarse en la oportunidad que el Tribunal señalará más adelante.

Dicha diligencia se realizará siguiendo las reglas del testimonio, advirtiendo que no hay lugar a la aportación de documentos por parte de los declarantes, y que así será valorado.

6. Testimonios

Se decreta la práctica de los siguientes testimonios, que se recibirán en audiencias para las que se determinará fecha y hora de práctica más adelante:

Santiago García Aguillón
Fabián Alfredo Ávila Aponte
Diana Catherine Angulo Reyes
Luisa Fernanda Paz
Juan Alejandro Aristizábal
Carlos Andrés Olivella
Diego Carvajal
Jhon Castro
Uriel Castro
Elber Castro
Sleides Velásquez
Manuel Antonio Zamora Coronada
Adriana María Hurtado Uriarte
Paola Spicker
Yuri Leonilde González
Thiana Marcela Sepúlveda Zabala
Esteban Torres Ramírez
Carolina García Olivares
Santiago Arango Mejía
María Jaramillo Gutiérrez
Nubia Garzón
Pedro Tapasco
Carlos Arturo Bernal
Julio Rodríguez
Hermes Yesid Cuervo Sierra y
Edgar Alfonso González Toscano

El testimonio de quienes tengan la condición de representantes legales de alguna de las partes se decreta y se recibirá, siempre y cuando la persona citada no haya comparecido ante este Tribunal a rendir interrogatorio o declaración de parte como representante legal.

7. Dictámenes Periciales

7.1. Dictamen Pericial Técnico

Por haber sido anunciado y aportado oportunamente y por reunir los requisitos legales, se tiene como prueba el “Peritaje técnico de los daños y perjuicios ocasionados a Mapfre Seguros Colombia por los daños del edificio ubicado en la Cra.14 # 96-34, Bogotá – Colombia”, de fecha 18 de marzo de 2024, elaborado por Javier Gustavo Carrasco Tovar de la firma Javier Carrasco S. A. S. – Ingelúdica.

Respecto de la anterior experticia, Inmoval se pronunció con memorial del 21 de marzo de 2024 y, además de anunciar una experticia de contradicción, solicitó la declaración del perito. En vista de lo anterior, se decreta el interrogatorio del experto autor del mismo para que comparezca a audiencia y sea indagado sobre su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido de la experticia a su cargo, para la cual se fijará fecha posteriormente.

7.2. Dictámenes Periciales Financieros y Contables

Respecto del dictamen pericial financiero anunciado por la Convocante con el que se pretende “demostrar los daños y perjuicios, así como su cuantía, ocasionados a la DEMANDANTE por los hechos, omisiones y demás incurridos por la DEMANDADA, incluida la inundación y los eventos al 2 de julio de 2023, identificándolos y cuantificándolos”, se fijará el plazo para su presentación una vez se surta la exhibición de documentos a cargo de la Convocada.

Igual decisión se adopta respecto del dictamen pericial financiero y contable anunciado cuyo objeto es “entre otros aspectos, determinar desde la práctica financiera y contable el total de reparaciones realizadas por MAPFRE al Edificio hasta la fecha de terminación del Contrato de Arrendamiento, y por INMOVAL hasta la fecha de presentación del Dictamen, para así demostrar que las reparaciones no podían ser soportadas por el Monto de Imprevistos, que este último era insuficiente más allá de si estaba destinado para tales gastos, y que con posterioridad a la fecha prevista por INMOVAL en la que se suponía terminaría las labores de reparación e impermeabilización de la cubierta, siguió pagando a proveedores y terceros obras y elementos asociados a tales labores, determinando el valor efectivamente pagado a la fecha para ello, así como demostrar y calcular la Cláusula Penal objeto de reclamación, los daños y perjuicios, así como su cuantía, ocasionados a la DEMANDANTE por los hechos, omisiones y demás incurridos por la DEMANDADA,

incluida la inundación y los eventos al 2 de julio de 2023, identificándolos y cuantificándolos”.

Se advierte a la Convocante que, en los términos del inciso segundo del artículo 226 del C. G. P., “sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial.”

7.3. Dictámenes periciales de contradicción

Por reunir los requisitos legales, con el valor legal que les corresponde, se decretan los siguientes dictámenes periciales de contradicción aportados por la Demandante para controvertir dos experticias presentadas por la Demandada, así:

(i) “Dictamen técnico de contradicción para analizar, contestar y refutar el dictamen elaborado por De Valdenebro Ingenieros en mayo de 2025 y presentado por Inmoval relacionado con la causa y la naturaleza de la filtración de aguas lluvias en el edificio ubicado en la carrera 14 # 96-34, Bogotá – Colombia”, de fecha 18 de julio de 2025, elaborado por Javier Gustavo Carrasco Tovar de Ingelúdica.

(ii) “Dictamen pericial de contradicción de parte de las empresas Mapfre”, de fecha 18 de julio de 2025, cuyo autor es Carlos Eduardo Jaimes Jaimes y cuyo propósito es la contradicción del dictamen elaborado por la experta Marcela Gómez Clark.

De oficio se decreta el interrogatorio de los expertos autores de los anteriores dictámenes para que comparezcan a audiencia y sean indagados sobre su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido de las experticias a su cargo, para la cual se fijará fecha posteriormente.

8. Inspección Judicial

Se niega la inspección judicial solicitada por la parte demandante en el aparte “**H. INSPECCIÓN JUDICIAL DEL INMUEBLE**” del capítulo de pruebas de la contestación a la demanda de reconvención reformada, teniendo en consideración lo previsto en el artículo 236 del Código General del Proceso que determina que la inspección judicial solo es procedente “cuando sea imposible verificar los hechos (...) por cualquier otro medio de prueba”.

En su lugar, atendiendo lo dispuesto en el inciso final del citado artículo 236 del estatuto procesal, el Tribunal ordenará, que, a más tardar el **22 de agosto de 2025**, la Convocante allegue con destino al expediente un video con fecha posterior a la de esta diligencia, en el que se evidencien los aspectos de su interés referidos en la solicitud de la prueba. Para el efecto, las partes coordinarán las gestiones necesarias para que la Convocada, si lo estima necesario pueda concurrir en el momento de la realización del video.

II. PRUEBAS SOLICITADAS POR FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL, ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A. EN LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA INICIAL REFORMADA, EN LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN REFORMADA Y EN EL ESCRITO CON EL CUAL DESCORRIÓ EL TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. Documentos

Ténganse como pruebas, con el valor que legalmente les corresponde y en el estado en que fueron allegados, los documentos aportados por la parte demandada al contestar la demanda inicial reformada, con la demanda de reconvencción reformada y con el escrito con el cual describió el traslado de las excepciones de mérito, los cuales se encuentran incorporados en el expediente digital y cuya valoración se hará por el Tribunal en la oportunidad legal.

En cuanto a los documentos identificados con los números 55 y 56 allegados con la demanda de reconvencción reformada, respecto de los cuales la Convocante ha expresado oposición, el Tribunal los acepta como pruebas, en tanto que están relacionados con la conciliación celebrada entre la Convocante y Zürich Colombia Seguros S. A., que fue informada al Tribunal y cuya Acta fue allegada al expediente por la Convocante.

Asimismo, se ordena a la Demandante aportar los documentos relacionados en el aparte **“C. Solicitud de Prueba a la contraparte”** del acápite **“III. PRUEBAS ADICIONALES”** del escrito con el cual la Convocada describió el traslado de las excepciones de mérito. Para el efecto, se le concede un término hasta el **22 de agosto de 2025**. Los documentos que deberá aportar son los siguientes:

“1. Copia de los contratos de subarriendo aludidos en la contestación de los hechos 33, 57, 67 y 68.

2. Copia de cualquier otro contrato de subarriendo celebrado por los Arrendatarios del Edificio cuyo contrato de Arrendamiento con la compañía que represento es materia del Litis.
3. Copia de las autorizaciones del Arrendador para que el Arrendatario pudiera celebrar dichos subarriendos”.

2. Interrogatorio de Parte

Se decreta el interrogatorio de parte de los representantes legales de Mapfre Seguros Generales de Colombia S. A., Mapfre Colombia Vida Seguros S. A., Credimapfre S. A. S. y Mapfre Servicios Exequiales S. A. S., que deberán absolverse en la oportunidad que el Tribunal señalará posteriormente.

3. Declaración de Parte

Se decreta la declaración de parte del representante legal de Credicorp Capital Colombia S. A., sociedad que ejerce la representación legal de Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliaria Inmoval, que deberá absolverse en la oportunidad que el Tribunal señalará más adelante.

Dicha diligencia se practicará siguiendo las reglas del testimonio, advirtiéndole que no hay lugar a la aportación de documentos por parte del declarante, y que así será valorado.

4. Testimonios

Se decreta la práctica de los siguientes testimonios, que se recibirán en audiencias para las que se determinará fecha y hora de práctica más adelante:

Adriana María Hurtado Uriarte
Juan Alejandro Aristizábal Valencia
Paola Spicker
Carlos Andrés Olivella de Andreis
Diego Carvajal
Yuri Leonilde González
Thania Marcela Sepúlveda Zabala
Santiago García Aguillón
Fabián Alfredo Ávila Aponte
Diana Catherine Angulo Reyes

Luisa Fernanda Paz
Manuel Antonio Zamora Coronada
Esteban Torres Ramírez
Ximena Benavides
Carolina García Olivares
Santiago Arango Mejía
Pablo Andrés Jackson Alvarado
María Jaramillo Gutiérrez
Nubia Garzón
Pedro Tapasco
Carlos Arturo Bernal
Julio Rodríguez
Hermes Yesid Cuervo Sierra
Edgar Alfonso González Toscano
Andrés Ernesto Pacheco Rincón
Oscar Herrera
Martha Gómez
Mauricio Salgar Vegalara
Daniel Mejía Calderón
Ricardo Norman
Alejandro Camargo
Julián Díaz Osorio
Alberto Escobar Gutiérrez y
Diana Cristina Ibarra Castiblanco

El testimonio de quienes tengan la condición de representantes legales de alguna de las partes, se decreta y se recibirá, siempre y cuando la persona citada no haya comparecido ante el Tribunal a rendir interrogatorio o declaración de parte como representante legal.

5. Exhibición de documentos a cargo de la Demandante

Se decreta la práctica de una exhibición de documentos a cargo de Mapfre Seguros Generales de Colombia S. A., Mapfre Colombia Vida Seguros S. A., Credimapfre S. A. S. y Mapfre Servicios Exequiales S. A. S., con el fin de que exhiban y pongan a disposición de la Convocada los siguientes documentos:

1. Copia de cualquier reclamación hecha a cualquier aseguradora con ocasión a los hechos del presente trámite arbitral, en especial, a Chubb Seguros Colombia S. A. y a Zúrich Colombia Seguros S. A.
2. Copia de cualquier comunicación (correo electrónico, carta, escrito, documento en físico) cruzado con cualquier aseguradora con ocasión a los hechos del presente trámite arbitral y, en especial, a Chubb Seguros Colombia S.A. y a Zúrich Colombia Seguros S. A.
3. Copia de cualquier pago, transferencia, conciliación, demanda, transacción, realizado por Mapfre con cualquier aseguradora con ocasión a los hechos del presente trámite arbitral.
4. Copia de cualquier comunicación (correo electrónico, carta, chat, escrito, documento en físico) cruzado con Mint Management S. A. S., Arame S. A. S., Promoinvertir S. A. S., Inversiones Montanel S. A. S., Soleo Capital S. A. S., Inversiones Ovalle & Cía. S. en C., Espartillal S. A. S., Noki S. A. S., Savegal Inmobiliaria S. A. S., RLU y Cía. S. A. S., Edificio Torre 92 + PH y/o MAS Developers S. A. S. en los últimos 5 años.
5. Copia de cualquier pago soporte contable, constancia de ingreso o egreso contable, reconocimiento, transferencia que tenga o haya tenido Mapfre con Mint Management S. A. S., Arame S. A. S., Promoinvertir S. A. S., Inversiones Montanel S. A. S., Soleo Capital S. A. S., Inversiones Ovalle & Cía S. en C., Espartillal S. A. S., Noki S. A. S., Savegal Inmobiliaria S. A. S., RLU y Cía S. A. S., Edificio Torre 92 + PH y/o MAS Developers S. A. S. en los últimos 5 años.
6. Copia de cualquier comunicación (correo electrónico, carta, chat, escrito, documento en físico) cruzado con cualquier corredor o bróker inmobiliario para la celebración del negocio jurídico sobre el Edificio Torre 92 + PH con Mint Management S. A. S., Arame S. A. S., Promoinvertir S. A. S., Inversiones Montanel S. A. S., Soleo Capital S. A. S., Inversiones Ovalle & Cía S. en C., Espartillal S. A. S., Noki S. A. S., Savegal Inmobiliaria S. A. S., RLU y Cía S. A. S. y/o MAS Developers S. A. S. en los últimos 5 años.
7. Copia de cualquier pago soporte contable, constancia de ingreso o egreso contable, reconocimiento, transferencia que tenga o haya tenido Mapfre con cualquier corredor o bróker inmobiliario para la celebración del negocio jurídico sobre el Edificio Torre 92 + PH con Mint Management S. A. S., Arame S. A. S., Promoinvertir S. A. S., Inversiones Montanel S. A. S., Soleo Capital S. A. S., Inversiones Ovalle & Cía S. en C., Espartillal

S. A. S., Noki S. A. S., Savegal Inmobiliaria S. A. S., RLU y Cía S. A. S. y/o MAS Developers S. A. S. en los últimos 5 años.

8. Copia del contrato de arrendamiento/concesión o cualquier otro negocio jurídico celebrado por Mapfre para la tenencia y ubicación de sus nuevas oficinas corporativas en el Edificio Torre 92 + PH con MAS Developers S. A. S., Mint Management S. A. S., Arame S. A. S., Promoinvertir S. A. S., Inversiones Montanel S. A. S., Soleo Capital S. A. S., Inversiones Ovalle & Cía. S. en C., Espartillal S. A. S., Noki S. A. S., Savegal Inmobiliaria S. A. S. y/o RLU y Cía. S. A. S. en los últimos 5 años.

9. Estado de cuenta donde aparezca el saldo o valor actual disponible en el denominado “Monto de Imprevistos”, incluyendo los registros de los movimientos hechos, conforme con lo acordado en el contrato de arrendamiento a cargo de Mapfre.

10. Copia de todos los documentos relativos a los asientos contables sobre los ingresos y egresos del fondo o “Monto de Imprevistos” mencionado en el numeral anterior, acordado en el contrato de arrendamiento, incluyendo los soportes, comprobantes, registros, constancias de pagos, contratos, documentos que corresponden a las cuentas bancarias o de cualquier tipo en los que se han depositado y se encuentran actualmente esos recursos, documentos sobre auditorias y arqueos para el control o supervisión de ese “Monto de Imprevistos” a cargo de Mapfre.

11. Copia de todos los correos electrónicos, comunicaciones cruzadas, mensajes de datos y comunicaciones físicas en las que Mapfre informe a Julio Corredor & Cía. sobre el estado de cuenta ese “Monto de Imprevistos” a cargo de Mapfre y

12. Copia de todos los correos electrónicos enviados por cualquier empleado o contratista de las sociedades Mapfre en que se realice un reporte sobre el “Monto de Imprevistos” en los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023.

Según lo previsto en el primer inciso del artículo 266 del C. G. P., se ordena a la Convocante poner a disposición de la Convocada los mencionados documentos mediante enlace que será remitido en copia al Tribunal, incluyendo un índice de los mismos, en un término que vence el **22 de agosto de 2025**. Se precisa que si alguno de los documentos ya obra en el expediente, así deberá manifestarlo con la indicación de la oportunidad en la que fue aportado así como de su correspondiente ubicación.

Vencido dicho plazo, la Convocada deberá realizar la selección de aquellos documentos que desea se incorporen al expediente y aportarlos al mismo con un índice detallado que los identifique, dentro de un término que vence el **5 de septiembre de 2025**.

6. Exhibición de documentos a cargo de terceros

Se decreta la práctica de una exhibición de documentos a cargo de Mas Developers S. A. S., Mint Management S. A. S., Arame S. A. S., Promoinvertir S. A. S., Inversiones Montanel S. A. S., Soleo Capital S. A. S., Inversiones Ovalle & Cía. S. en C., Espartillal S. A. S., Noki S. A. S., Savegal Inmobiliaria S. A. S. y RLU y Cía. S. A. S., con el fin de que exhiban y pongan a disposición de la Convocada los siguientes documentos:

1. Copia de cualquier comunicación, carta, correo electrónico, con su respectiva fecha de envío entre las Nuevas Sociedades Arrendadoras y Mapfre con ocasión al arrendamiento donde actualmente se encuentran las oficinas de Mapfre en la Calle 92 con Cra. 15 de la ciudad de Bogotá D.C.
2. Copia de la totalidad de las tratativas precontractuales para la celebración de cualquier negocio jurídico celebrado con ocasión al arrendamiento/concesión/tenencia donde actualmente se encuentran las oficinas de Mapfre en la Calle 92 con Cra. 15 de la ciudad de Bogotá D.C.
3. Copia de la totalidad de cualquier negocio jurídico y sus modificaciones celebradas con ocasión al arrendamiento donde actualmente se encuentran las oficinas de Mapfre en la Calle 92 con Cra. 15 de la ciudad de Bogotá D.C.
4. Copia de cualquier pago realizado por cualquier concepto con ocasión al arrendamiento/concesión/tenencia donde actualmente se encuentran las oficinas de Mapfre en la Calle 92 con Cra. 15 de la ciudad de Bogotá D.C.
5. Copia de cualquier pago soporte contable, constancia de ingreso o egreso contable, reconocimiento, transferencia que tenga o haya tenido para la celebración del negocio jurídico sobre el Edificio Torre 92 + PH con Mint Management S. A. S., Arame S. A. S., Promoinvertir S. A. S., Inversiones Montanel S. A. S., Soleo Capital S. A. S., Inversiones Ovalle & Cía. S. en C., Espartillal S. A. S., Noki S. A. S., Savegal Inmobiliaria S. A. S., RLU y Cía. S. A. S. y/o MAS Developers S. A. S. en los últimos 5 años”.

Para el efecto, respectivamente se les concede un término hasta el **22 de agosto de 2025**. Los documentos deberán ser remitidos acompañados de un índice, a través de un enlace electrónico, sin restricciones de acceso ni limitaciones temporales. Oficiése por secretaría.

Se requiere a la Convocada que suministre en un plazo de **dos (2) días**, los correos de destino para la remisión de los oficios, con excepción de aquel de Mas Developers S. A. S., que sí se informó en la petición de la prueba.

7. Dictámenes Periciales

7.1. Dictamen Pericial Técnico de Ingeniería Civil

Por haber sido anunciado y aportado oportunamente y por reunir los requisitos legales, se tiene como prueba pericial, con el valor legal que le corresponde el “Dictamen Pericial Técnico Ingeniería Civil”, elaborado por el ingeniero Francisco de Valdenebro Bueno de la firma De Valdenebro Ingenieros Ltda., de fecha mayo de 2025.

7.2. Dictamen pericial Financiero

Por haber sido anunciado y aportado oportunamente y por reunir los requisitos legales, se tiene como prueba pericial, con el valor legal que le corresponde, el “Dictamen Pericial Financiero”, cuya autora es la economista Marcela Gómez Clark, fechado mayo de 2025.

Teniendo en consideración lo que respecto de las anteriores experticias solicitó la Demandante con memorial del pasado 22 de mayo de 2025, se decreta el interrogatorio de los peritos autores de los anteriores dictámenes, para que comparezcan a audiencia y sean interrogados sobre su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido de las experticias a su cargo, para lo cual se determinará fecha posteriormente.

7.3. Dictamen pericial de contradicción

Por reunir los requisitos legales, se tiene como prueba, con el valor legal que le corresponde, el “DICTAMEN PERICIAL DE CONTRADICCIÓN AL DICTAMEN DE JAVIER CARRASCO TOVAR S.A.S. - (INGELÚDICA)”, fechado junio de 2024, elaborado por Francisco de Valdenebro, vinculado a De Valdenebro Ingenieros Ltda.

Para atender lo solicitado por la Demandante en su memorial del 3 de julio de 2024, se decreta la comparecencia del experto antes citado para ser interrogado con los fines previstos en el artículo 228 del C. G. P., para lo cual se fijará fecha posteriormente.

SEGUNDO: En relación con las pruebas testimoniales decretadas, conforme con lo previsto en el artículo 217 del C. G. P. se previene a las peticionarias de las pruebas que tienen la carga de procurar la comparecencia de los testigos, para lo cual, si lo requieren, deben solicitar a la secretaría las citaciones o comunicaciones del caso, según lo regulado en el artículo 212 del Código General del Proceso. Igualmente, se advierte que el Tribunal “podrá limitar la recepción de los testimonios cuando considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba, mediante auto que no admite recurso”, así como que, según lo prevé el artículo 218 del mismo estatuto, la inasistencia de cualquier testigo en la oportunidad fijada para su declaración traerá consigo prescindir del respectivo testimonio. Para efectos del orden en que deberán comparecer los testigos, se otorga a las partes un plazo de **tres días** para que de común acuerdo lo definan e informen al Tribunal lo correspondiente. De no lograrse acuerdo los testigos deberán comparecer en el siguiente orden: primero los testigos comunes, en el orden señalado en el decreto de pruebas testimoniales a petición de la Demandante y, luego, alternados los de cada una de las partes, iniciando con los de la Demandante.

TERCERO: En el caso de las exhibiciones de documentos decretadas a cargo de terceros, notifíquese a cada uno de ellos sobre esa decisión, en los términos del inciso 2º del artículo 266 del C. G. P., en concordancia con el artículo 292 *ibidem* y el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012.

La providencia anterior quedó notificada en estrados.

A continuación, se profirió el siguiente

AUTO NÚMERO 38

Bogotá D.C., 30 de julio de 2025

En los términos del artículo 272 del C. G. P. se corre traslado a la Demandante por el término de **tres días** de la manifestación de desconocimiento de documentos que hizo la Demandada en el aparte **“VIII. OPOSICIÓN A LAS PRUEBAS DEL DEMANDANTE”** de su escrito de contestación a la demanda inicial reformada, en relación con los siguientes documentos: “5. Registro fotográfico del edificio y las reparaciones que se encontraban realizando antes del 2 de julio de 2023”; “7. Registro fotográfico y filmico del

episodio de filtraciones presentado el 18 de enero de 2022”; “24. Registro fotográfico del episodio de inundación del 2 de julio de 2023”; “29 Registro fotográfico del nuevo episodio de inundación presentado el día 7 de julio de 2023” y “34 Video de la cubierta del edificio del 25 de julio de 2023, donde consta que, a dicha fecha, las labores de reparación en la cubierta del edificio aún no habían sido terminadas por la DEMANDADA”.

La providencia anterior quedó notificada en estrados.

Finalmente, para el impulso del proceso se profirió el siguiente

AUTO NÚMERO 39
Bogotá D.C., 30 de julio de 2025

PRIMERO: Para la práctica de las pruebas que se indican a continuación se señalan la siguiente fecha y hora:

PRUEBA	FECHA	HORA
Interrogatorio de parte del representante legal de Credicorp Capital Colombia S. A. quien representa legalmente al Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliaria Inmoval	Jueves 4 de septiembre de 2025	A partir de las 9:00 a.m.
Declaración de parte del representante legal de Credicorp Capital Colombia S. A. quien representa legalmente al Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliaria Inmoval	Jueves 4 de septiembre de 2025	A partir de las 9:00 a.m.
Interrogatorio de parte del representante legal de Mapfre Seguros Generales de Colombia S. A.	Jueves 4 de septiembre de 2025	A partir de las 9:00 a.m.
Declaración de parte del representante legal de Mapfre Seguros Generales de Colombia S. A.	Jueves 4 de septiembre de 2025	A partir de las 9:00 a.m.
Interrogatorio de parte del representante legal de Mapfre Colombia Vida Seguros S. A.	Jueves 4 de septiembre de 2025	A partir de las 9:00 a.m.
Declaración de parte del representante legal de Mapfre Colombia Vida Seguros S. A.	Jueves 4 de septiembre de 2025	A partir de las 9:00 a.m.
Interrogatorio de parte del representante legal de Credimapfre S. A. S.	Jueves 4 de septiembre de 2025	A partir de las 9:00 a.m.
Declaración de parte del representante legal de Credimapfre S. A. S.	Jueves 4 de septiembre de 2025	A partir de las 9:00 a.m.
Interrogatorio de parte del representante legal de Mapfre Servicios Exequiales S. A. S.	Jueves 4 de septiembre de 2025	A partir de las 9:00 a.m.
Declaración de parte del representante legal de Mapfre Servicios Exequiales S. A. S.	Jueves 4 de septiembre de 2025	A partir de las 9:00 a.m.

Sobre las demás diligencias, se proveerá más adelante.

SEGUNDO: En los términos del artículo 2.14 del Reglamento, se dispone que las audiencias para la práctica de las pruebas del trámite se llevarán a cabo virtualmente con el apoyo del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

La providencia anterior quedó notificada en estrados.

En este estado de la audiencia, las partes solicitaron la suspensión del proceso desde el 11 de agosto al 21 de agosto de 2025 y del 23 de agosto al 3 de septiembre de 2025, todas las fechas incluidas.

Por lo anterior, el Tribunal profirió el siguiente

AUTO NÚMERO 40

Bogotá D.C., 30 de julio de 2025

Con ocasión de la solicitud de las partes se suspende el proceso desde el 11 de agosto al 21 de agosto de 2025 y del 23 de agosto al 3 de septiembre de 2025, todas las fechas incluidas.

La providencia quedó notificada en estrados.

CONTROL DE LEGALIDAD

A CONTINUACIÓN, SE INDICÓ QUE, EN CUMPLIMIENTO DE LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 132 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, SE EXAMINÓ LA ACTUACIÓN SURTIDA HASTA LA FECHA SIN OBSERVAR, EN LO HASTA AHORA ACTUADO, NINGÚN MOTIVO QUE PUEDA CONFIGURAR CAUSAL DE NULIDAD U OTRA IRREGULARIDAD DEL PROCESO Y SE SOLICITÓ A LOS INTERVINIENTES PONERLO DE PRESENTE SI ASÍ LO CONSIDERAN.

Ninguna de las partes advirtió defectos o irregularidades en el trámite y manifestaron su conformidad con la actuación surtida.

Agotada la finalidad de esta primera audiencia de trámite, el Tribunal la tiene por concluida en la fecha y a partir de mañana empieza a correr el término para fallar el presente proceso.

Culminado el propósito de la audiencia, la presidente la dio por terminada.

(Compareció por medios virtuales)

GABRIELA MONROY TORRES

Presidente

(Compareció por medios virtuales)

ANTONIO ALJURE SALAME

Árbitro

(Compareció por medios virtuales)

ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ

Árbitro

(Compareció por medios virtuales)

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

Apoderado reconocido de la Demandante

(Compareció por medios virtuales)

DAVID LEONARDO LÓPEZ ZULUAGA

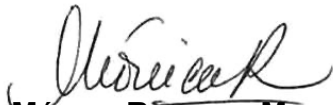
Apoderado reconocido de la Demandante

(Compareció por medios virtuales)

JUAN IGNACIO GAMBOA URIBE

Apoderado reconocido de la Demandada

Suscribo la presente acta en mi condición de secretaria del mismo.



MÓNICA RUGELES MARTÍNEZ

Secretaria