Bogotá D.C., 28 de mayo de 2024

Señores
MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A.
MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.
CREDIMAPFRE S.A.
MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.
Atn. Doctora Ethel Cubides

REFERENCIA: Informe Proceso – Demanda Arbitral iniciada contra FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL quien es representado y administrado por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. - TRÁMITE ARBITRAL No. 145620

Estimados doctores:

De acuerdo con lo solicitado respecto al proceso de la referencia, procedemos a rendir el informe del estado de la demanda arbitral iniciada por las sociedades MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A. y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A. (en adelante, las **"Compañías" o "Mapfre"**) contra el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL quien es representado y administrado por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (en adelante, **"Inmoval"**), con ocasión del contrato de arrendamiento respecto de la casa y el edificio ubicados en la Calle 96 de la ciudad de Bogotá (en adelante, los **"Inmuebles"**); proceso dentro del cual las Compañías fueron también demandadas en reconvención por parte de Inmoval.

Para los efectos de este informe, primero presentaremos un extracto del proceso, seguido de su respectivo detalle, precisando algunos de los hechos y pretensiones que son objeto de este debate.

I. EXTRACTO DEL PROCESO

1.1. Ante el incumplimiento de Inmoval de realizar las reparaciones a los Inmuebles objeto de arriendo, y en particular, la labor de impermeabilización del edificio, de manera oportuna, adecuada, planeada y eficiente como le era exigible en su calidad de arrendador, lo cual ocasionó la inundación de los Inmuebles con las lluvias del 2 de julio de 2023, frustrando desde entonces, la posibilidad de que Mapfre lo continuara usando y gozando pacífica e ininterrumpidamente, y en otras palabras, imposibilitando la ejecución del contrato de arrendamiento, Mapfre aduciendo justa causa terminó el contrato, solicitando a Inmoval que procediera con el recibo los Inmuebles.

1.2. Ante la negativa de Inmoval de recibir los Inmuebles y aceptar la terminación, Mapfre presentó demanda arbitral en su contra y dada la cláusula compromisoria se integró Tribunal de Arbitramento.

1.3. En la demanda se pretende la declaración del incumplimiento de Inmoval y la consecuente justificada terminación del contrato, y el pago de los perjuicios patrimoniales ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de Inmoval, cuya cuantificación al 31 de diciembre de 2023 es aproximadamente de $4.800.000.000, y los demás daños que se prueben en el proceso, más el valor de cláusula penal correspondiente al valor de cinco (5) cánones de arrendamiento mensuales, que equivalen a $1.667.154.015. Esta cuantía se va a revisar y ajustar en la reforma de la demanda que se está preparando en la oportunidad permitida por la ley para el efecto, teniendo en cuenta la suspensión de términos solicitada de mutuo acuerdo entre las partes desde el 17 de mayo hasta el 17 de junio de 2024.

1.4. Inmoval, una vez notificada de la admisión de la demanda, negó los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones de Mapfre y alega que Mapfre habría incumplido porque carecería de una justa causa para terminar el arrendamiento, desconociendo que efectivamente se configura una justa causa para ello.

1.5. Además de la contestación de la demanda, Inmoval presentó demanda de reconvención, aduciendo que Mapfre habría incumplido el contrato y que le habría producido perjuicios por la ejecución del contrato hasta septiembre de 2026, y por lo tanto está cobrando los cánones dejados de recibir hasta la fecha inicial de terminación del contrato y la cláusula pena, más los perjuicios ocasionados, que cuantificados arrojan una suma aproximada de $21.973.334.679.

1.6. Trabada la Litis, con la notificación del auto admisorio de la demanda y presentada la demanda de reconvención por parte de Inmoval, las partes se han pronunciado recíprocamente frente a las posturas que cada una de ellas ha manifestado.

1.7. El Tribunal mediante auto del 6 de mayo corrió traslado a Mapfre de la objeción del juramento estimatorio formulada por Inmoval, así como a esta última de la objeción del juramento estimatorio que Mapfre formuló en la contestación de la demanda de reconvención, ambos hasta el 14 de mayo de 2024. Mapfre se pronunció, pero Inmoval no lo hizo, conforme lo acreditó el Tribunal mediante auto del 14 de mayo.

1.8. Se encuentra pendiente la posibilidad de que ambas partes presenten reformas de sus respectivas demandas, para lo cual el pasado 20 de mayo de 2024 solicitaron de mutuo acuerdo al Tribunal la suspensión de términos del proceso por un mes, con fecha efectiva de inicio del 17 de mayo de 2024 y hasta el siguiente 17 de junio.

1.9. Por parte de Mapfre ya se presentó una prueba pericial técnica, y está pendiente la presentación de otras pruebas periciales técnicas, financieras, de perjuicios y de lo ocurrido en los últimos meses del año 2023 y lo que va corrido del año 2024, así como de la contradicción a los dictámenes técnico y financiero, ambos presentados por Inmoval el 17 de mayo de 2024.

1.10. En el referido auto del 14 de mayo, el Tribunal Arbitral dio surtido los trámites correspondientes a la integración de la litis, con lo cual, una vez reanudado el proceso a partir del 17 de junio de 2024, las partes deberán acordar la fecha para llevar a cabo en forma virtual la audiencia de conciliación que el Tribunal había propuesto para el 27 de mayo de 2024; por lo cual es importante consultar las alternativas que prosiguen, independientemente de la actividad procesal que estamos cumpliendo dentro del proceso.

II. DETALLE DEL PROCESO

2.1. **Hechos:**

La inundación y los daños sucedidos, desde el 2 de julio de 2023, por causa de las filtraciones y el paso del agua en el edificio, que en efecto cascada y por filtración lo afectaron junto con los contenidos a partir de la terraza o superficie (piso 7), alcanzando hasta la primera planta, ocurrieron y se facilitaron por las faltas incurridas por Inmoval y/o el administrador designado por él, la firma JULIO CORREDOR & CIA, al no iniciar las labores de reparación ni tomar las precauciones técnicas necesarias en el trabajo de impermeabilización que estaban desarrollando, evento que se suma a otra serie de defectos o fallas de la edificación cuya corrección o intervención le correspondía a Inmoval, quién no efectuó lo correspondiente, ni tampoco respondió oportuna y eficazmente las diversas solicitudes que sobre estos le habían hecho históricamente las Compañías, resultando de todo esto la imposibilidad total, y no parcial, de gozar y utilizar el bien para las finalidades definidas contractualmente, acorde con las necesidades de las Compañías.

Con base en lo anterior, las Compañías terminaron unilateral y justificadamente el contrato y ante la renuencia de Inmoval en recibir los Inmuebles dada la culminación de dicho acuerdo, presentaron demanda el 21 de septiembre de 2023 contra Inmoval, cuyas pretensiones principales se resumen a continuación:

2.2. **Pretensiones de la Demanda de Mapfre:**

En la Demanda Inicial de Mapfre se formularon las siguientes pretensiones más relevantes que se resumen así:

2.2.1. Que se declare la existencia del contrato.

2.2.2. Que se declare que las Compañías efectivamente terminaron unilateralmente y con justa causa el contrato, en ejercicio de la facultad contemplada en el Parágrafo Tercero de la Cláusula Décimo Primera, ante el incumplimiento de Inmoval de sus obligaciones, entre ellas, la de mantener los Inmuebles aptos para el uso y goce de las Compañías, la cual fue incumplida fruto de las acciones y/u omisiones de Inmoval por la carencia de planeación y/o inoportuna, inadecuada y/o desordenada ejecución de las reparaciones de los Inmuebles, que eran de su cargo o había asumido.

2.2.3. Que se declare que las Compañías sufrieron perjuicios patrimoniales ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de Inmoval que, al 24 de agosto de 2023, ascendían por lo menos a la suma de 4.753.075.668, - o la suma que se declare probada en el proceso-, sin perjuicio, de los demás daños cuya cuantificación no se había culminado a la fecha o que continuaban y que a la fecha incluso continúan causándose, como por ejemplo, el perjuicio futuro derivado del no uso y goce de los Inmuebles a que tenían derecho las Compañías hasta el 18 de septiembre de 2026 (pretensión 2.2.6.)

2.2.4. Que se declare que, fruto de la terminación justificada, las Compañías no están en la obligación de pagar canon de arrendamiento alguno a Inmoval desde el mes de julio de 2023 inclusive, máxime que la misma Inmoval, con sus propios actos, reconoció que no tenía derecho a su cobro (pretensión 2.2.5.)

Así las cosas, como consecuencia de las pretensiones anteriores, se solicitó condenar a Inmoval a:

(i) Restituir cualquier suma que las Compañías tuvieron que desembolsar a título de canon de arrendamiento después de julio de 2023 inclusive (debidamente indexada),

(ii) Pagar la suma de $1.667.154.015 correspondientes al valor de cinco (5) cánones de arrendamiento mensuales, -o la suma que resulte probada en el proceso-, en los términos de la Cláusula Penal Décima Octava del contrato.

(iii) Pagar la suma de $4.753.075.668 antes referida, o aquella que se terminase probando dentro del proceso.

(iv) Pagar el perjuicio futuro derivado del no uso y goce de los Inmuebles objeto de arrendamiento a que tenían derecho las Compañías hasta el 18 de septiembre de 2026.

Así, bajo la gravedad de juramento se estimó la cuantía de las pretensiones en un total de $6.420.229.683, sin perjuicio de aquellos perjuicios patrimoniales que se sigan causando y que se causen a futuro fruto del incumplimiento de Inmoval.

2.3. **Actuaciones procesales surtidas dentro del proceso:**

- 12 de diciembre de 2023: Se llevó a cabo Audiencia de instalación del Tribunal, en la que (i) se declaró legalmente instalado el Tribunal conformado por los doctores Gabriela Monroy Torres, Arturo Solarte Rodríguez y Antonio Aljure Salame, y la doctora Monroy designada como presidente por sus colegas, y (ii) se designó como secretaria del Tribunal la doctora Laura Marcela Rueda.

- 15 de enero de 2024: El Tribunal admitió la demanda formulada contra Inmoval, y en ese sentido, se procedió a notificar a la convocada, corriéndole traslado de la demanda y sus anexos por el término de 20 días hábiles.

- 12 de febrero de 2024: Inmoval contestó la demanda y demandó en reconvención, cuyos argumentos principales se resumen así:

  1. Una supuesta inexistencia de incumplimiento de Inmoval, por cuanto la obligación de *"Mantener la cosa arrendada en buen estado consistente en asumir, durante el arriendo, el valor de las reparaciones necesarias que exceda el valor disponible en el Monto de Imprevistos para la realización de dichas reparaciones de acuerdo con lo dispuestos en la cláusula séptima"* deja en evidencia que el Monto de Imprevistos estaba a cargo de las Compañías, y estas de mala fe lo desconocen y quieren apropiarse de dicho Monto.

  2. Una supuesta inexistencia de nexo de causalidad respecto de la actuación de Inmoval, porque las Compañías de manera soterrada e inconsulta abrieron huecos en las placas de los pisos 2 a 6 para pasar cableado sin avisar a Inmoval, y dicha situación fue la causa por la que el agua se filtró entre pisos, de manera que si las Compañías no hubieran realizado estas perforaciones en la placa estructural del edificio,

o los hubiera hecho y luego cerrado como debería ocurrir para el paso de cableado, la inundación ocurrida el 2 de julio de 2023 no habría superado el piso 6 del Inmueble.

3. En efecto, según Inmoval existe una culpa exclusiva de Mapfre, porque la causa del paso de aguas fue la falta de mantenimiento a las aperturas entre placas y pisos que las Compañías realizaron.

4. Alegando además que las Compañías no solo incumplieron su deber de mitigar el supuesto daño al abrir los huecos o perforaciones en las placas de los pisos sin su autorización, sino al supuestamente obstaculizar o impedir de manera injustificada el ingreso del personal de obra que pretendía ejecutar las reparaciones en el Inmueble.

5. La cláusula 29 del contrato que prevé su terminación se refiera al caso específico de una pérdida o daño total es decir del 100% del Inmueble, situación que según Inmoval no ocurrió en el caso en concreto.

6. Siendo entonces, injustificada la terminación, pues según Inmoval no puede considerarse como un "embarazo prologando" el hecho de que entre el 2 de julio de 2023 y el 7 de julio de 2023 no se hubiera podido usar el edificio.

7. Concluyendo entonces, que Inmoval no se encontraba en mora de cumplir obligaciones, sino que fueron las Compañías quienes incumplieron su obligación de realizarle mantenimientos al Inmueble (contrato no cumplido).

En virtud de lo anterior, Inmoval pretende lo siguiente en su demanda de reconvención:

(i) Que se declara la existencia de contrato, cuya cláusula segunda para su terminación se debía dar preaviso de mínimo seis (6) meses.
(ii) Que las Compañías incumplieron el Contrato al terminarlo de forma intempestiva y unilateral en un término inferior con apenas cuatro (4) días calendario
(iii) Que las partes con el Otrosí No. 2 del 8 de marzo de 2021 se obligaron a mantener vigente el contrato hasta el 19 de septiembre de 2026.
(iv) Que las Compañías incumplieron el contrato al terminarlo unilateralmente, sin justa causa y de manera anticipada, y sin el pago de la indemnización prevista en la cláusula once del citado Contrato.
(v) Que según la cláusula sexta del contrato las Compañías se obligaron a conservar el inmueble en condiciones adecuadas y/o hacer el mantenimiento requerido, y que dicha obligación fue incumplida al no realizar mantenimiento, permitir el taponamiento de los desagües de canalización y realizar la apertura de placas entre pisos para el paso de cables sin un cierre posterior.
(vi) Que las Compañías incumplieron además al no realizar el pago de forma oportuna y cabal de los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2023 y siguientes, así como la sanción prevista en el parágrafo de la cláusula décimo primera del Contrato de Arrendamiento.
(vii) Que las Compañías según el numeral 2 literal (h) de la cláusula séptima del contrato se obligaron a mantener disponibles para cuando se requiera su uso las sumas del Monto de Imprevistos, y también incumplieron tal obligación al no tener disponibles las sumas correspondientes al Monto de Imprevistos.

Por lo que se solicitó condenar a las Compañías al pago de los siguientes conceptos:

(viii) La suma de $ 12.336.939.711 o lo que resultare probado en el proceso al ser *"una suma equivalente a todos los cánones mensuales de arrendamiento que faltaren para el vencimiento del Periodo Inicial"* según el parágrafo primero de la cláusula décima primera, más intereses moratorios, que a la fecha de radicación de dicha demanda correspondían a$2.166.220.642.
(ix) La suma de $3.602.361.162 o lo que resultare probado en el proceso, que equivale al (10%) del valor del contrato de compraventa del Inmueble que se haya celebrado entre las Partes" de conformidad con el inciso final del parágrafo primero de la cláusula décima primera del contrato.
(x) La suma de $1.667.154.015. o lo que resultare probado en el proceso, al ser *"una suma equivalente a cinco (5) cánones mensuales de arrendamiento vigentes para el momento del incumplimiento"* prevista en la cláusula décima octava del contrato, más intereses moratorios que a la fecha de radicación correspondían a $302.976.856.

(xi) La suma de $69.962.804 que corresponde al Monto de Imprevistos causados para la fecha de radicación.
(xii) La suma de $ 1.222.234.185 que corresponde las erogaciones patrimoniales realizadas por Inmoval para atender la reclamación de Mapfre.
(xiii) La suma de $ 166.055.579 que corresponde al valor equivalente a los costos financieros generados frente a entidades financieras debido al impago de los cánones mensuales de arrendamiento a cargo de Mapfre.
(xiv) La suma de $ 400.973.588 que corresponde al valor equivalente al impuesto al valor agregado -IVA- que Inmoval declaró y pagó ante la DIAN en razón del contrato de arrendamiento, más intereses moratorios que a la fecha eran de $38.456.137.

En conclusión, Inmoval estimó la cuantía de la demanda de reconvención en una suma de $ 21.973.334.679. M/CTE a la fecha de su radicación más los perjuicios que se sigan causando.

- 8 de marzo de 2024: El Tribunal admitió la demanda de reconvención de Inmoval y corrió traslado a las Compañías para su respectiva contestación.

- 19 de febrero de 2024: Se descorrió el traslado de las excepciones de mérito formuladas por Inmoval en su contestación, desvirtuando cada una de las pretensiones antes descritas.

- 18 de marzo de 2024: Las Compañías presentaron el dictamen pericial técnico titulado *"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"* confeccionado por los peritos: Javier Gustavo Carrasco Tovar, quien es Ingeniero Civil y Avaluador, Cesar Augusto Roa Ariza, quien es ingeniero industrial y profesional de salud ocupacional, con especialización en gestión y control de calidad, así como en gerencia de recursos humanos y desarrollo organizacional, y Nathalya Munévar Peña, quien también es Ingeniero Civil.

- 10 de abril de 2024: Se contestó la demanda de reconvención presentada por Inmoval, desvirtuando cada una de las pretensiones antes descritas.

- 6 de mayo de 2024: El Tribunal concedió a Inmoval plazo hasta el 11 de junio de 2024 para que aportara el dictamen pericial técnico de contradicción anunciado; y también corrió traslado a las Compañías de la objeción del juramento estimatorio de la contestación de la demanda inicial, hasta el 14 de mayo, mismo término que le concedió a Inmoval de la objeción del juramento estimatorio de la contestación de la demanda de reconvención.

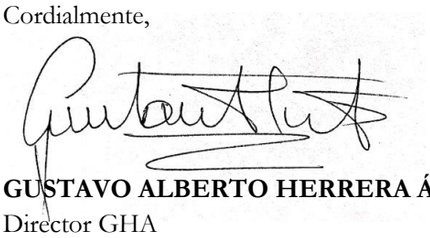
- 14 de mayo de 2024: El Tribunal confirmó que las Compañías sí se habían pronunciado frente a la objeción, pero no lo hizo Inmoval, por lo que dio surtido los trámites correspondientes a la integración de la litis, con lo cual, se fijará la fecha para que, de contarse con la solicitud conjunta de las partes, se lleve a cabo en forma virtual la audiencia de conciliación, proponiendo el día 27 de mayo de 2024 a las 5:30 p.m.

- 17 de mayo de 2024: Inmoval aportó dictamen pericial técnico de ingeniería civil y dictamen pericial financiero, cuya contradicción será anunciado por Mapfre una vez se reanude el proceso.

- 20 de mayo de 2024: Las partes solicitaron de mutuo acuerdo la suspensión de términos del proceso durante un mes, con fecha efectiva de inicio del 17 de mayo de 2024 hasta el siguiente 17 de junio, fecha a partir de la cual se fijará fecha para llevar a cabo la audiencia de conciliación.

Quedamos atentos a sus comentarios y/o inquietudes.

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
Director GHA