

TRIBUNAL ARBITRAL
Centro de Arbitraje y Conciliación
Cámara de Comercio de Bogotá

Caso No. 145620

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL quien es
representado y administrado por **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.**

(Demandante en Reconvención)

— v —

**MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA
SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE SAS, y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.**

(Demandadas en Reconvención)

CONTESTACIÓN DEMANDA EN RECONVENCIÓN

G HERRERA & ASOCIADOS

Calle 69 No. 4 – 48 Oficina 502

Bogotá, Colombia

Teléfono: (+57) (1)7616436

Email: gherrera@gha.com.co,

notificaciones@gha.com.co

NOVIT ABOGADOS S.A.S.

Calle 93B No. 11A-44 Oficina 403

Bogotá, Colombia

Teléfono: (+57) 3204714602

Email: juanlombana@novit.law,

juanlombanasierra@gmail.com,

llarbitraje@gmail.com

10 de abril de 2024

Contenido

I.	PARTES	3
A.	PARTE DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN / DEMANDADA INICIAL.....	3
B.	PARTE DEMANDADA EN RECONVENCIÓN / DEMANDANTE INICIAL.....	4
II.	DEFINICIONES	4
III.	OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR LA DEMANDA.....	5
IV.	PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LAS PRETENSIONES	5
V.	PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA EN RECONVENCIÓN	14
VI.	EXCEPCIONES DE MÉRITO	67
VII.	OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.....	90
VIII.	PRUEBAS	96
IX.	ANEXOS.....	99
X.	NOTIFICACIONES	99
A.	PARTE DEMANDADA EN RECONVENCIÓN.....	99
B.	APODERADO PARTE DEMANDADA EN RECONVENCIÓN.....	100
C.	PARTE DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN.....	100

Honorables Árbitros,
Dra. Gabriela Monroy Torres – Presidente
Dr. Arturo Solarte Rodríguez
Dr. Antonio Aljure Salame
E. S. D.

ASUNTO:	CONTESTACIÓN	DEMANDA	EN
DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN:	FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL quien es representado y administrado por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.		
DEMANDADAS EN RECONVENCIÓN:	MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE SAS, y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.		
RADICADO:	TRÁMITE ARBITRAL No. 145620		

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la C.C. No. 19.395.114 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 39.116 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado especial de (i) **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.**, (ii) **MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.**, (iii) **CREDIMAPFRE S.A.S.** y (iv) **MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.** (en adelante conjuntamente, la “**DEMANDADA EN RECONVENCIÓN**”, la “**DEMANDANTE INICIAL**”, “**MAPFRE**”, la “**ARRENDATARIA**” o la “**CONVOCANTE**”), cuyos generales se indican posteriormente, lo cual se acredita con el memorial poder que obra en el expediente, otorgado por su correspondiente representante legal, mediante este escrito se presenta **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA EN RECONVENCIÓN** formulada por el **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL**, representado y administrado por la sociedad **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.** (en adelante la “**DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN**”, la “**DEMANDADA INICIAL**”, “**INMOVAL**”, la “**ARRENDADORA**” o “**CONVOCADA**”), cuyos generales y condición se indican posteriormente, conforme lo siguiente:

I. PARTES

A. PARTE DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN / DEMANDADA INICIAL

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL, con NIT 900.315.674-1 (antes CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL), domiciliada en Bogotá D.C. y representado legalmente por el doctor HÉCTOR ANDRÉS JULIAO VILLALOBOS, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con C.C. 72199457, o quien haga sus veces; fondo que es representado y administrado por **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.**, sociedad constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con NIT. 860.068.182-5 (antes CORREVAL S.A.), lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, cuya dirección electrónica de notificación judicial es notificacionesjuridica@credicorpcapital.com

B. PARTE DEMANDADA EN RECONVENCIÓN / DEMANDANTE INICIAL

MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S. y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S., son sociedades comerciales constituidas bajo las leyes de la República de Colombia, que se identifican respectivamente con los NIT. 891.700.037-9, 830.054.904-6, 860.524.337-6 y 900621719 – 6, las cuales se encuentran domiciliadas en la ciudad de Bogotá D.C., representadas legalmente por la doctora ETHEL MARGARITA CUBIDES CUBILLOS, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.787.204, todo lo cual se acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, respecto de las dos primeras, y de la Cámara de Comercio de Bogotá, respecto de las dos últimas sociedades mencionadas, cuya dirección electrónica de notificación judicial es njudiciales@mapfre.com.co

II. DEFINICIONES

1. Para facilidad del H. Tribunal y de las Partes, la Demandante Inicial usará las mismas definiciones señaladas en la Demanda Inicial, las cuales se diferencian con mayúscula inicial -sin perjuicio del obvio sentido y definición que tengan- adicionando las siguientes definiciones:

(i) **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA EN RECONVENCIÓN:** Es el presente escrito de contestación a la Demanda en Reconvencción radicado por INMOVAL.

(ii) **DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN, DEMANDADA INICIAL, CONVOCADA o INMOVAL:** FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL, con NIT 900.315.674-1 (antes CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL), domiciliado en Bogotá D.C., quien es representado y administrado por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A., sociedad constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con NIT. 860.068.182-5 (antes CORREVAL S.A.)

(iii) **DEMANDADA EN RECONVENCIÓN, DEMANDANTE INICIAL, CONVOCANTE o MAPFRE:** De manera conjunta, las sociedades MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S. y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S., constituidas bajo las leyes de la República de Colombia, que se identifican respectivamente con los NIT. 891.700.037-

9, 830.054.904-6, 860.524.337-6 y 900621719 – 6, las cuales se encuentran domiciliadas en la ciudad de Bogotá D.C.

(iv) **DEMANDA EN RECONVENCIÓN.** El escrito de Demanda en Reconvención Subsanaada radicada por INMOVAL.

(v) **DICTAMEN TÉCNICO MAPFRE:** Es el Dictamen Técnico aportado por MAPFRE el 18 de marzo de 2024 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*” realizado por los peritos JAVIER CARRASCO TOVAR S.A.S, CESAR AUGUSTO ROA ARIZA, y NATHALYA MUNÉVAR PEÑA (Ingelúdica).

III. OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR LA DEMANDA

1. El Auto No. 5 por el cual se admitió la Demanda en Reconvención fue notificado electrónicamente el 8 de marzo de 2024, por lo que el término de veinte (20) días hábiles para su contestación, culmina el miércoles 10 de abril de 2024. Por lo que esta Contestación se presenta en tiempo.

IV. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LAS PRETENSIONES

Me opongo a la totalidad de las pretensiones de la Demanda de Reconvención presentada por INMOVAL por cuanto carece de fundamentos fácticos y jurídicos, y por tanto ruego negar cada una de ellas, conforme se expone a continuación en el mismo orden presentado por la Convocada, teniendo en cuenta la respuesta a los hechos y los fundamentos de las excepciones, así como la constitución, la ley y el contrato:

- (i) **Frente a la Pretensión Primera:** Me opongo a la primera pretensión, pues si bien entre el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL y las sociedades Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. se celebró el Contrato de Arrendamiento el 19 de septiembre de 2013, con otrosíes modificatorios firmados el 1 de febrero de 2018 y el 8 de marzo de 2021, lo cierto es que dicha convención ya no existe, pues terminó ante el incumplimiento sustancial y grave de las obligaciones de INMOVAL, en particular (i) por no haber garantizado y logrado el uso y goce pacífico del Edificio objeto de arrendamiento, a pesar de los numerosos requerimientos de MAPFRE para que así lo hiciera, (ii) por haber incurrido en graves falencias con ocasión y durante las obras de reparación y demolición en la cubierta del Edificio, que afectaron gravemente a MAPFRE, y/o en consideración a que tales reparaciones embarazaron absolutamente o de manera sustancial y prolongada la posibilidad del disfrute del inmueble por parte de Mapfre, tal como se describe en detalle en la respuesta a los hechos de la Demanda de Reconvención, ya que el bien arrendado fue afectado por un vicio o hecho sobreviniente que impidió continuar haciendouso de él de conformidad con el Contrato de Arrendamiento.

- (ii) **Frente a la Pretensión Segunda:** También me opongo a la pretensión segunda, pues si bien la cláusula segunda del Contrato de Arrendamiento establece un preaviso para la terminación por decisión unilateral y voluntaria (*ad libitum*) de las Partes, **dicho plazo no es aplicable a este caso en particular**, en el cual el Contrato de Arrendamiento terminó en virtud de lo dispuesto en el Parágrafo Tercero de la Cláusula Décimo Primera que contempla que cada una de las Partes tiene derecho a darlo por terminado en caso de incumplimiento de la otra Parte y, en caso de que tal incumplimiento no se tenga por probado en el curso de este proceso, de conformidad con el derecho de terminación del arrendatario establecido en el artículo 1986 del Código Civil en aquellos casos en los que las reparaciones a un inmueble arrendado afectan gran parte de la cosa (sin que el resto aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo) -incluso bajo lo señalado en la Cláusula Vigésima Novena del Contrato- o cuando embarazan el goce de la cosa por demasiado tiempo, o, en su defecto, en virtud del derecho de rescisión del arrendatario contemplado en el artículo 1990 del Código Civil cuando un vicio de la cosa, aún siendo sobreviniente, impide hacer de ella el uso para el cual fue arrendada conforme el objeto del contrato. Adicionalmente, MAPFRE concedió amplias oportunidades a INMOVAL para que remediara su incumplimiento, como lo demuestra el hecho de que entre el primer requerimiento escrito sobre la necesidad de reparar la cubierta de manera urgente (pese a haber sido en todo caso advertidas desde el 2019), y el inicio de las actividades de reparación, a las que INMOVAL sólo accedió después de una gran insistencia, transcurrieron más de 8 meses, a finales de mayo de 2023, luego de haber reprogramado y dilatado sin justa causa la fecha de inicio de las reparaciones en diversas oportunidades meses y, especialmente, el que INMOVAL, a través de su administrador delegado, hubiera presentado un cronograma para ejecutar estas obras que no fue cumplido, lo cual demuestra que de ninguna manera la terminación del Contrato de Arrendamiento fue intempestiva o sorpresiva.
- (iii) **Frente a la Pretensión Tercera:** Me opongo a la pretensión tercera, pues MAPFRE no incumplió el Contrato de Arrendamiento ni tampoco lo terminó de manera intempestiva. Lo cierto es que la Convocante cumplió puntual y oportunamente con todas y cada de las obligaciones que asumió como arrendatario mientras el Contrato de Arrendamiento estuvo vigente.

El Contrato de Arrendamiento no terminó de manera intempestiva, sino después de numerosos y consecutivos incumplimientos de INMOVAL, respecto de los cuales disfrutó de amplias oportunidades de remediación oportuna y efectiva que, al no ser aprovechadas, condujeron el estado del Edificio a una situación tal en la que se hizo imposible gozar del mismo, así como también devino operativamente inviable y riesgoso mantener allí al personal, bienes y equipos tecnológicos de Mapfre, por lo cual esta última se vio en la necesidad de invocar la terminación del Contrato mediante la comunicación enviada el 4 de junio de 2023. MAPFRE concedió a INMOVAL numerosas oportunidades para remediar su incumplimiento respecto de la obligación de garantizar el uso del bien en condiciones idóneas para su disfrute así como frente al incumplimiento en el cronograma de obra que fue ofrecido por INMOVAL respecto de las reparaciones en la cubierta del edificio. Lo anterior como quiera que, según lo anunciado por el contratista de INMOVAL y administrador designado por aquel (Julio Corredor), las referidas reparaciones habrían de ser ejecutadas en un plazo máximo de 2 meses contados a partir del 6 de marzo de 2023, fecha en la que supuestamente iniciaría su ejecución [**Ver Prueba 14 de la Demanda Inicial** - Correo del 7 de marzo de 2023 enviado por Julio Corredor], lo cual no ocurrió,

pues ni siquiera para el momento de terminación del Contrato de Arrendamiento las obras habían sido finalizadas. Es por tanto evidente que de ninguna manera MAPFRE estaba obligada a conceder plazos adicionales a INMOVAL antes de declarar la terminación del Contrato de Arrendamiento, por lo cual su terminación no fue intempestiva y estuvo plenamente justificada.

La terminación fue fruto de los incumplimientos graves de INMOVAL ante la omisiva e indebida planeación y ejecución de la impermeabilización de la cubierta del Inmueble **-sin contar siquiera con la requerida licencia de demolición**, sin cumplir con el cronograma ofrecido y sin haber realizado un plan detallado de contingencias, precisamente para evitar que durante las labores de reparación se materializara el riesgo de inundación, tal y como ocurrió, entre otras falencias de INMOVAL. Estos incumplimientos devinieron en graves afectaciones materiales y operacionales para MAPFRE, derivados de la inundación de los pisos del 6 al 2 del Edificio, incluyendo pero no limitándose a las graves afectaciones al Data Center que existía en el piso 4º (que quedó inservible) y a las instalaciones físicas del **66,48%** de los puestos de trabajo **-[Ver Dictamen Técnico Mapfre]**, lo que de suyo desdibuja la pretensión de incumplimiento señalada por INMOVAL.

- (iv) **Frente a la Pretensión Cuarta:** Me opongo a la pretensión cuarta, por cuanto no es cierto que MAPFRE se haya obligado a *“mantener vigente el Contrato de Arrendamiento en un término mínimo de trece (13) años y hasta el 19 de septiembre de 2026”*, en el sentido de que dicho plazo impidiera la terminación anticipada del Contrato por el incumplimiento sustancial de las obligaciones de una de las Partes, como ocurrió con ocasión de los numerosos incumplimientos de INMOVAL, que no remediados de forma oportuna y efectiva. Por el contrario, tal facultad de terminación anticipada es un derecho de MAPFRE, expresamente contemplado en Parágrafo Tercero de la Cláusula Décimo Primera y en las normas legales ;que la conceden al arrendatario en aquellos casos en los cuales las reparaciones de la cosa arrendada afectan de manera sustancial su uso, lo embarazan de forma prolongada o cuando la cosa es afectada por vicios, incluso sobrevinientes, que impiden darle el uso para el cual fue arrendada.
- (v) **Frente a la Pretensión Quinta:** Me opongo a la pretensión quinta, pues la terminación al Contrato de Arrendamiento invocada por MAPFRE de ninguna manera constituye un incumplimiento, dado que dicha terminación ocurrió por justa causa en atención a los numerosos incumplimientos en que incurrió INMOVAL o, en caso de que dicho incumplimiento no fuere reconocido en este proceso, al hecho de que la Ley le conceda al arrendatario (en este caso MAPFRE) el derecho a la terminación del contrato de arrendamiento cuando se efectúan reparaciones que afectan sustancialmente el uso de la cosa, que embarazan su disfrute por tiempo prolongado o cuando la cosa sufre vicios, incluso sobrevinientes, que impiden darle el uso pactado.
- (vi) **Frente a la Pretensión Sexta:** Me opongo a la pretensión sexta, pues INMOVAL pretende desconocer su obligación, expresa y **ampliamente documentada**, de realizar la impermeabilización de la cubierta, trabajos que acometió a través de su administrador delegado Julio Corredor, de manera tardía y sin tomar las medidas de planeación, ejecución y atención de contingencias debidas. Por lo anterior, es absolutamente infundado pretender trasladar dicha responsabilidad a MAPFRE, máxime cuando las conductas omisivas de INMOVAL fueron la causa eficiente de la inundación del Inmueble del 2 de julio de 2023 y de aquellas posteriores que

ocurrieron mientras se efectuaban las labores de impermeabilización, las cuales no ocurrieron por circunstancias que puedan ser consideradas ser imprevisibles e imprevistas [Ver Dictamen Técnico Mapfre].

En todo caso, valga señalar que las graves filtraciones ocurridas a partir del 2 de julio de 2023 -que se repitieron en numerosas ocasiones luego de esa fecha- demandaban reparaciones necesarias, las cuales legal y contractualmente correspondían a INMOVAL, en su calidad de Arrendador, y respecto de las cuales, además asumió plena responsabilidad, como un asunto de **urgente solución**, tal como queda evidenciado en las Actas de Comité y en los correos cruzados con Julio Corredor, particularmente en el correo del 9 de agosto de 2022, en el Acta de Comité No. 01/2022 de la misma fecha y en el Acta de Comité No. 01/23 del 21 de diciembre de 2022 [Ver Pruebas 8, 9 y 10 de la Demanda Inicial]. También debe destacarse que luego de las graves inundaciones al Inmueble, Julio Corredor (como administrador delegado por la Convocada) garantizó expresamente que no volvería a haber filtraciones “*de por vida*” [Ver Prueba 30 de la Demanda Inicial], lo que evidencia una vez más no solo la causa eficiente de la inundación del 2 de julio de 2023 y de aquellas posteriores, sino también de responsabilidad indiscutible de INMOVAL en este asunto que ocupará la atención del H. Tribunal, lo que acredita la justa causa de la terminación del Contrato de Arrendamiento por parte de MAPFRE.

- (vii) **Frente a la Pretensión Séptima:** Me opongo a la pretensión séptima, pues INMOVAL, yendo contra sus propios actos, pretende trasladar la responsabilidad de las inundaciones del Inmueble, cuando quien estaba **totalmente a cargo** de la obra de impermeabilización de la cubierta, incluyendo su planeación, ejecución y terminación era INMOVAL.

Por ello no es cierto que MAPFRE haya incumplido sus obligaciones y menos que los ductos de cableado -que son propios de cualquier edificación que tenga servicios de electricidad y teléfono- hayan sido la causa de la inundación del Inmueble. Quien incumplió sus obligaciones fue INMOVAL, ante la deficiente planeación y ejecución de la impermeabilización del Edificio, que no solo no contó con licencia de demolición requerida para dichas labores (demoler la placa de la cubierta), sino que tampoco tuvo un idóneo manejo de escombros, de tal manera que estos taponaron las bajantes de la cubierta y ocasionaron la grave inundación del Edificio de los pisos del 6 al 2 y los demás daños materiales que MAPFRE reclama en este Proceso. [Ver Dictamen Técnico Mapfre]

- (viii) **Frente a la Pretensión Octava:** Me opongo a la pretensión octava, pues MAPFRE cumplió puntual y oportunamente con la obligación de pagar los cánones de arrendamiento durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento, por lo cual la pretensión es irrelevante para los efectos de lo discutido en este Proceso. En todo caso, la Convocante cumplió dicha obligación mientras tuvo el uso y goce efectivo del Inmueble, pero ante la terminación del Contrato de Arrendamiento por las razones explicadas, ya no se encontraba en la obligación de hacerlo, máxime cuando insistió a la Convocada en numerosas ocasiones para que recibiera la tenencia el Inmueble, a lo cual esta última expresa y reiteradamente se negó [Ver Pruebas 30 a 32 de la Demanda Inicial].

- (ix) **Frente a la Pretensión Novena:** Me opongo a la pretensión novena pues, como ya se señaló,

MAPFRE cumplió cabal y oportunamente con el pago de los cánones de arrendamiento, mientras el Contrato de Arrendamiento estuvo vigente. INMOVAL pretende ahora achacar a Mapfre un incumplimiento en el pago de los cánones porque su posición es desconocer los efectos de la terminación del Contrato de Arrendamiento, el cual, se reitera, terminó por justa causa. Por las mismas razones, no está MAPFRE obligada al pago de la sanción prevista en el párrafo de la cláusula undécima del Contrato de Arrendamiento.

En todo caso, la Convocante cumplió dicha obligación mientras tuvo el uso y goce efectivo del Inmueble, pero ante la terminación del Contrato de Arrendamiento por las razones indicadas, MAPFRE ciertamente no se encontró desde entonces en la obligación de hacerlo, máxime cuando insistió a la Convocada en numerosas ocasiones para que recibiera la tenencia el Inmueble, a lo cual esta última expresa y reiteradamente se negó [Ver Pruebas 31 y 36 de la Demanda Inicial].

- (x) **Frente a la Pretensión Décima:** Me opongo a la pretensión décima, pues no es cierto que Mapfre haya incumplido con su obligación de mantener disponibles las sumas correspondientes al Monto de Imprevistos, no solo por cuanto INMOVAL desconoce la responsabilidad total y exclusiva que asumió respecto de la ejecución y el costo de las reparaciones, tal como quedó señalado en diversos correos y Actas del Comité, sino además porque desconoce las afectaciones al Monto de Imprevistos, y además en dichos documentos también queda en evidencia que dicha impermeabilización no era imprevista, requisito necesario para afectar o tomar dinero disponible del Monto de Imprevistos.

En todo caso, tal pretensión es irrelevante para el objeto de este proceso, pues lo cierto es que, la Convocada reconoció de manera libre y espontánea su responsabilidad exclusiva en la reparación de las filtraciones que, durante mucho tiempo, afectaron la cubierta del Edificio, actividad que acometió de manera no planeada, tardía y descuidada, lo que condujo a las sucesivas inundaciones del Edificio que se presentaron a partir del 2 de julio de 2023 y produjo, en últimas, una afectación tan sustancial de dicho inmueble, y la materialización de diversos riesgos, que impidieron su uso pleno e ininterrumpido de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento.

- (xi) **Frente a la Pretensión Décima Primera:** Me opongo a su prosperidad, pues no es cierto que Mapfre haya incumplido con su obligación de mantener disponibles las sumas correspondientes al Monto de Imprevistos, no solo por cuanto INMOVAL desconoce la responsabilidad total y exclusiva que asumió respecto de la ejecución y el costo de las reparaciones, tal como quedó señalado en diversos correos y Actas del Comité, sino además porque en dichos documentos también queda en evidencia que dichas reparaciones no eran imprevistas, requisito necesario para afectar o tomar dinero disponible del Monto de Imprevistos.

En todo caso, tal pretensión es irrelevante para el objeto de este proceso, pues lo cierto es que, la Convocada reconoció de manera libre y espontánea su responsabilidad exclusiva en la reparación de las filtraciones que, durante mucho tiempo, afectaron la cubierta del Edificio, actividad que acometió de manera no planeada y descuidada, lo que condujo a las sucesivas inundaciones del Edificio que se presentaron a partir del 2 de julio de 2023 y produjo, en últimas, a una afectación tan sustancial de dicho inmueble, y a riesgos tan importantes para Mapfre, que impidieron su uso

de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento.

- (xii) **Frente a la Pretensión Décima Segunda:** Me opongo a su prosperidad, pues MAPFRE ejecutó el Contrato de Arrendamiento de buena fe como lo evidencia entre otras: (i) la insistencia a INMOVAL en diversas oportunidades respecto a la urgencia de realizar las reparaciones y en particular las labores de impermeabilización a la cubiertal; (ii) su disposición a colaborar, con responsabilidad, en la ejecución de dichas actividades a cargo de INMOVAL; (iii) la convocatoria y asistencia a reuniones con INMOVAL sobre asuntos pendientes en el Inmueble mientras se ejecutaban las obras de impermeabilización, lo que evidencia **la confianza** que tenía MAPFRE en que las mismas serían idóneas, eficientes y oportunas para atender y solucionar definitivamente el problema de filtraciones que sufría el Inmueble de tiempo atrás y que se empezó a agravar a finales de 2022, por lo cual MAPFRE jamás esperó que durante la ejecución de dichas labores la Convocada incurriera en las graves omisiones que devinieron en la inundación del Edificio el 2 de julio de 2023. **[Ver Pruebas 6 a 23 de la Demanda Inicial]**

Por ello, la decisión de invocar la terminación del Contrato de Arrendamiento solo se produjo cuando el efecto acumulado de los sucesivos incumplimientos de INMOVAL provocaron una situación de tal magnitud que el Edificio perdió su idoneidad y utilidad para continuar siendo usado para el objeto contractual.

- (xiii) **Frente a la Pretensión Décima Tercera:** Me opongo a su prosperidad, pues MAPFRE ejecutó el Contrato de Arrendamiento de buena fe como lo evidencia entre otras: (i) la insistencia a INMOVAL en diversas oportunidades respecto a la urgencia de realizar las reparaciones y en particular las labores de impermeabilización a la cubiertal; (ii) su disposición a colaborar, con responsabilidad, en la ejecución de dichas actividades a cargo de INMOVAL; (iii) la convocatoria y asistencia a reuniones con INMOVAL sobre asuntos pendientes en el Inmueble mientras se ejecutaban las obras de impermeabilización, lo que evidencia **la confianza** que tenía MAPFRE en que las mismas serían idóneas, eficientes y oportunas para atender y solucionar definitivamente el problema de filtraciones que sufría el Inmueble de tiempo atrás y que se empezó a agravar a finales de 2022, por lo cual MAPFRE jamás esperó que durante la ejecución de dichas labores la Convocada incurriera en las graves omisiones que devinieron en la inundación del Edificio el 2 de julio de 2023. **[Ver Pruebas 6 a 23 de la Demanda Inicial]**

Por ello, la decisión de invocar la terminación del Contrato de Arrendamiento solo se produjo cuando el efecto acumulado de los sucesivos incumplimientos de INMOVAL provocaron una situación de tal magnitud que el Edificio perdió su idoneidad y utilidad para continuar siendo usado para el objeto contractual.

- (xiv) **Frente a la Pretensión Décima Cuarta:** Me opongo a la pretensión Décima Cuarta, pues MAPFRE no incurrió en ningún incumplimiento del Contrato de Arrendamiento sino que se vio forzada a invocar su terminación por el estado en el que quedó el Edificio derivado del resultado acumulado de los sucesivos incumplimientos en que incurrió INMOVAL respecto de su obligación de reparar la cubierta y por la forma no planeada, tardía, descuidada y negligente en que se ejecutaron los trabajos de reparación, lo cual encuentra su respaldo precisamente en el Parágrafo

Tercero de la Cláusula Décima Primera, por lo que la Cláusula Penal indemnizatoria señalada en la Cláusula Décima Primera no es aplicable y no puede ser reconocida a favor de INMOVAL.

- (xv) **Frente a la Pretensión Décima Quinta:** Me opongo a la pretensión Décima Quinta, que es consecencial a las pretensiones tercera y quinta de la Demanda de Reconvención, pues dado que el Contrato de Arrendamiento no terminó de manera intempestiva ni su terminación constituyó un incumplimiento de las obligaciones a cargo de MAPFRE, no puede haber lugar al reconocimiento de una indemnización “*equivalente a todos los cánones mensuales de arrendamiento que faltaren para el vencimiento del Periodo Inicial*”, prevista en el Parágrafo Primero de la Cláusula Décima Primera.
- (xvi) **Frente a la Pretensión Décima Sexta:** Me opongo a la pretensión Décima Sexta, consecencial de la Décima Quinta, por las mismas razones que sustentan mi oposición a esta última pretensión, arriba indicadas.
- (xvii) **Frente a la Pretensión Décima Séptima:** Me opongo a la pretensión Décima Séptima, consecencial de la décima quinta, por las mismas razones que sustentan mi oposición a esta última pretensión, arriba indicadas y, especialmente porque MAPFRE no ha incurrido en mora respecto del pago de ninguna obligación derivada del Contrato de Arrendamiento, menos aún la de pagar la indemnización reclamada en la pretensión Décimo Séptima.. Además, valga señalar que bajo la ley colombiana la constitución en mora de una obligación de esta naturaleza está sujeta a requerimiento previo al deudor y que no es posible acumular las cláusulas penales y los intereses moratorios, por ser dichas disposiciones de naturaleza sancionatoria, de modo que tal pretensión implica una vulneración al principio de *non bis in idem*.
- (xviii) **Frente a la Pretensión Décima Octava:** Me opongo a la pretensión décima octava, consecencial de la décima séptima, por las mismas razones que sustentan mi oposición a esta última pretensión. Máxime cuando: (i) MAPFRE no ha incurrido en mora alguna, ni se ha constituido en ella; (ii) No es procedente acumular cláusulas penales más intereses moratorios, por la naturaleza sancionatoria de dichas figuras, por lo cual tal pretensión implica una vulneración al principio de *non bis in idem*.
- (xix) **Frente a la Pretensión Décima Novena:** Me opongo a la pretensión décima novena, consecuencia de la Décimo Quinta, por las mismas razones que sustentan la oposición a esta última pretensión, y además porque la Demandante en Reconvención pretende, de manera acumulada y contraria a la ley, cobrar una indemnización de perjuicios y una cláusula penal compensatoria, sin que dicha acumulación haya sido expresamente pactada en el Contrato de Arrendamiento, pues, de hecho, el mismo contrato en el Parágrafo de la Cláusula Décima Octava dice que son excluyentes-, lo cual en todo caso es contrario a la Constitución y al principio de buena fe, por pretender aplicarse varias sanciones por un mismo supuesto incumplimiento, en oposición al principio de *non bis in idem*, lo cual se torna evidente al querer aplicar la cláusula penal compensatoria, más intereses moratorios, más una sanción del 10%.
- (xx) **Frente a la Pretensión Vigésima:** Me opongo a la pretensión vigésima, consecencial de la

Décimo Novena, por las mismas razones que sustentan la oposición a esta última pretensión, donde es evidente la intención de la Convocada de acumular cláusulas penales, intereses moratorios y una sanción adicional del 10% por un mismo incumplimiento, cuando las tres figuras son de naturaleza sancionatoria y conminatoria, lo cual es contrario a la Ley y la Constitución, y que por demás, aunque no sería válido, tampoco fue acordado entre las partes.

- (xxi) **Frente a la Pretensión Vigésima Primera:** Me opongo a la pretensión vigésima primera, consecuencial de las pretensiones Séptima, Novena y Undécima, por las mismas razones que sustentan la oposición estas últimas pretensiones, y además, porque la Demandante en Reconvencción pretende cobrar, de manera acumulada y contraria a la ley, una cláusula penal conminatoria con una indemnización de perjuicios, aunado a una cláusula penal compensatoria, y además cuando el Contrato de Arrendamiento, tal como lo reconoce la propia Demandante en Reconvencción, ya ha terminado, opor lo que perseguir la imposición de dicha pena ya no tiene sentido y es evidentemente abusivo y contrario a la naturaleza de dicha estipulación. De hecho, el Contrato de Arredamiento en el Parágrafo de la Cláusula Décima Octava **expresamente** excluyó dicha posibilidad de acumulación, lo cual hace indiscutible la falta de prosperidad de esta pretensión. [Ver Prueba 1 de la Demanda Inicial]
- (xxii) **Frente a la Pretensión Vigésima Segunda:** Me opongo a la pretensión vigésima segunda, consecuencial de la vigésima primera, por las mismas razones que sustentan mi oposición a esta última pretensión.
- (xxiii) **Frente a la Pretensión Vigésima Tercera:** Me opongo a la pretensión vigésima tercera, consecuencial de la pretensión Vigésimo Primera por las mismas razones que sustentan mi oposición a esta última pretensión.
- (xxiv) **Frente a la Pretensión Vigésima Cuarta:** Me opongo a su prosperidad por ser consecuencial a la Pretensión anterior y por desconocer el tenor literal del Contrato y la Ley colombiana, respecto a la acumulación de cláusulas penales.
- (xxv) **Frente a la Pretensión Vigésima Quinta:** Me opongo a su prosperidad, no solo por ser consecuencial de la Pretensión Décima Primera de la Demanda, sino porque dicha solicitud desconoce la obligación directa adquirida por INMOVAL de impermeabilizar la cubierta a su costo y riesgo; las reparaciones que ha hecho MAPFRE al Edificio desde el inicio de la ejecución del Contrato y la improcedencia de aplicar el Monto de Imprevistos para la reparación y la contingencia. Sin dejar de lado que si la Demandante en Reconvencción está reclamando una cláusula penal compensatoria, no puede ni debe pedir perjuicios adicionales y, en todo caso, toda la contingencia se debe a un incumplimiento **exclusivo** de la Convocada.
- (xxvi) **Frente a la Pretensión Vigésima Sexta:** Me opongo a su prosperidad por ser consecuencial a la Pretensión anterior y por los mismos argumentos expuestos.
- (xxvii) **Frente a la Pretensión Vigésima Séptima:** Me opongo a su prosperidad no solo por ser consecuencial a las Pretensiones Séptima, Novena, Décima Primera o Décima Tercera, sino

también por desconocer que los perjuicios o “erogaciones” que INMOVAL debe reconocerle a MAPFRE son **consecuencia exclusiva** del incumplimiento de INMOVAL al no planear, ejecutar y/o atender la contingencia oportunamente, en debida forma y con la diligencia requerida. En todo caso, la Demandante en Reconvención pretende acumular la cláusula penal resarcitoria con perjuicios adicionales, lo cual es ajeno al Contrato y en todo caso, contrario a la Ley colombiana.

(xxviii) Frente a la Pretensión Vigésima Octava: Me opongo a su prosperidad por ser consecencial a la Pretensión anterior y por pretender indemnizaciones acumuladas a la cláusula penal resarcitoria, lo cual no solo desconoce el Contrato y la Ley colombiana, sino que implica una ineptitud sustancial de la Demanda en Reconvención.

(xxix) Frente a la Pretensión Vigésima Novena: Me opongo a su prosperidad no solo por ser consecencial a las Pretensiones Séptima, Novena, Décima Primera o Décima Tercera, sino también por desconocer que los perjuicios o “erogaciones” que debe reconocerle a MAPFRE son **consecuencia exclusiva** del incumplimiento de INMOVAL al no planear, ejecutar y/o atender la contingencia oportunamente, en debida forma y con la diligencia requerida. En todo caso, la Demandante en Reconvención pretende acumular la cláusula penal resarcitoria con perjuicios adicionales, lo cual es ajeno al Contrato y contrario a la Ley colombiana, e incluso implica una ineptitud sustancial de la Demanda en Reconvención.

(xxx) Frente a la Pretensión Trigésima: Me opongo a su prosperidad por ser consecencial a la Pretensión anterior y por pretender indemnizaciones acumuladas a la cláusula penal resarcitoria, lo cual no solo desconoce el Contrato y contraría la Ley colombiana, sino que, se reitera, implica una ineptitud sustancial de la Demanda en Reconvención.

(xxxi) Frente a la Pretensión Trigésima Primera: Me opongo a su prosperidad no solo por ser consecencial a las Pretensiones Séptima, Novena, Décima Primera o Décima Tercera, sino también desconocer que los perjuicios o “erogaciones” que debe reconocerle a MAPFRE son **consecuencia exclusiva** del incumplimiento de INMOVAL al no planear, ejecutar y/o atender la contingencia oportunamente, en debida forma y con la diligencia requerida. En todo caso, la Demandante en Reconvención pretende acumular la cláusula penal resarcitoria con perjuicios adicionales, lo cual es ajeno al Contrato y contrario a la Ley colombiana, e incluso implica una ineptitud sustancial de la Demanda en Reconvención. Ello sin perjuicio de que INMOVAL **es la única y exclusiva causante de dicho supuesto perjuicio ante la DIAN**, por emitir facturas que no corresponden a servicios efectivamente prestados en los términos del artículo 772 del Código de Comercio.

(xxxii) Frente a la Pretensión Trigésima Segunda: Me opongo a su prosperidad por ser consecencial a la Pretensión anterior y por los mismos argumentos expuestos frente a los hechos anteriores.

(xxxiii) Frente a la Pretensión Trigésima Tercera: Me opongo a su prosperidad no solo por ser consecencial a las Pretensiones Séptima, Novena, Décima Primera o Décima Tercera, sino porque en todo caso INMOVAL desconoce que los perjuicios o “erogaciones” que debe

reconocerle a MAPFRE son **consecuencia exclusiva** de su incumplimiento al no planear, ejecutar y/o atender la contingencia oportunamente, en debida forma y con la diligencia requerida. En todo caso, la Demandante en Reconvención pretende acumular la cláusula penal resarcitoria con perjuicios adicionales, lo cual es ajeno al Contrato y contrario a la Ley colombiana, e incluso implica una ineptitud sustancial de la Demanda en Reconvención. Además la Demandante **no indica desde que fecha y como está haciendo la tasación de intereses moratorios**, máxime cuando aún no hay un derecho cierto y exigible que genere la causación de intereses, como quiera que el Contrato de Arrendamiento terminó con justa causa desde el mes de julio de 2023.

(xxxiv) **Frente a la Pretensión Trigésima Cuarta:** Me opongo a su prosperidad, no solo por ser consecencial a la Pretensión anterior, sino porque la Demandante **pretende cobrar intereses sobre intereses moratorios**, lo cual está prohibido por la ley colombiana, por lo cual es absolutamente improcedente esta Pretensión.

(xxxv) **Frente a la Pretensión Trigésima Quinta:** Me opongo a su prosperidad, en el sentido de que MAPFRE ha solicitado a INMOVAL recibir el Inmueble desde la terminación misma del Contrato. Sin embargo, MAPFRE **no puede, ni debe realizar las reparaciones necesarias y derivadas de la contingencia** que fue causada por la mora de la Convocada en recibir el inmueble objeto de arrendamiento, por lo cual cualquier deterioro posterior a la terminación del Contrato de Arrendamiento es responsabilidad de INMOVAL y debe recibirlo en las condiciones en que se encuentra.

(xxxvi) **Frente a la Pretensión Trigésima Sexta:** Me opongo a su prosperidad, en el sentido de que MAPFRE ha solicitado y requerido a INMOVAL para recibir el Inmueble desde la terminación misma del Contrato de Arrendamiento. Sin embargo, se reitera, MAPFRE **no puede, ni debe realizar las reparaciones necesarias** para restituirlo en el mismo estado en que fue entregado, como quiera que cualquier defecto se ha **derivado de las contingencias** causadas por la negligencia de la Convocada y/o de su mora en recibirlo, por lo que INMOVAL debe recibir el inmueble en las condiciones en que se encuentra.

(xxxvii) **Frente a la Pretensión Trigésima Séptima:** Me opongo a su prosperidad, ante la improcedencia de las Pretensiones anteriormente formuladas.

V. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA EN RECONVENCIÓN

Me permito dar respuesta a los hechos formulados en la Demanda en Reconvención en el mismo orden propuesto por la Convocada:

Al Hecho 1: **Es cierto.** Y lo anterior implica que INMOVAL, como **profesional en la materia**, no solo conoce los riesgos inherentes al mantenimiento en buenas condiciones de las edificaciones que arrienda sino que también asumió voluntaria y expresamente que las reparaciones necesarias, puntualmente las de

impermeabilización de la cubierta, estaban a su cargo, costa y riesgo, no solo por lo indicado en el Contrato, Cláusula Séptima [**Prueba 1 de la Demanda Inicial**], sino por lo expresamente indicado en diversos correos con Julio Corredor (Administrador delegado) y en las Actas de Comité correspondientes, como se expondrá más adelante. [**Ver Pruebas 6 a 23 de la Demanda Inicial**]

En todo caso, este hecho no implica responsabilidad y/o incumplimiento alguno de MAPFRE.

Al Hecho 2: **No es cierto como se plantea.** Si bien existe un grupo empresarial entre diferentes empresas de MAPFRE, no todas ellas se dedican a actividades aseguradoras.

Al Hecho 3: **Es cierto** que el Inmueble 1 se encuentra en dicha dirección y cuenta con dicha área.

Sin embargo, este hecho no implica responsabilidad y/o incumplimiento alguno de MAPFRE.

Al Hecho 4: **Es cierto** que el Inmueble 2 se encuentra en dicha dirección y cuenta con dicha área.

Sin embargo, este hecho no implica responsabilidad y/o incumplimiento alguno de MAPFRE

Al Hecho 5: **Es cierto,** tal como se evidencia en los certificados de libertad y tradición del Inmueble 1 y el Inmueble 2.

Sin embargo, este hecho no implica responsabilidad y/o incumplimiento alguno de MAPFRE.

Al Hecho 6: **Es cierto.** Y precisamente ante el incumplimiento contractual de INMOVAL, MAPFRE no pudo continuar ejerciendo el uso y el goce del Inmueble, por lo que debe ser resarcida en sus perjuicios solicitados en la Demanda Inicial.

En todo caso, este hecho no implica responsabilidad y/o incumplimiento alguno de MAPFRE.

Al Hecho 7: **No es cierto como se plantea.** En ninguna línea o inciso de las escrituras aportadas se califica la operación como *Sale and Leaseback*. De hecho, la Escritura 2255 califica el acto como una compraventa [**Ver Prueba 8 – Contestación de la Demanda Inicial**]:

Prueba 8 – Contestación de la Demanda Inicial

Escritura 2255 del 19 de septiembre de 2013

Se Ejecuta
Acto Espora

44008216558

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2 2 5 5
DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO

OTORGADA EN LA NOTARÍA TREINTA Y CINCO (35) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: DIECINUEVE (19) -- DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE (2.013)

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA -

OTORGANTES: MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. - MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A. - CREDIMAPFRE S.A. - CORREVAL S.A., SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA ADMINISTRADORA DE LA CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL.

INMUEBLES OBJETO DEL ACTO:

- 1) LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CONSTRUCCION EN EL LEVANTADA, CONSISTENTE EN UNA EDIFICACION EN SEIS (6) PISOS Y UN (1) SÓTANO, UBICADO EN LA CARRERA 14 #96 - 34 DE BOGOTA D.C..
- 2) UNA CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA, UBICADA EN LA CARRERA 14 #96-82 DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., URBANIZACION EL CHICO RESERVADO - SEGUNDO SECTOR, LOTE MARCADO CON EL NÚMERO UNO (1) DE LA MANZANA 64.

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: 50C-1614919 Y 50C-463021
CÉDULA CATASTRAL: 00830153130000000 Y U 96 13A 2-

11-07-2013 10:51:48 AM INMOVAL
República de Colombia
Unidad para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

En todo caso, suponiendo que el Acto fuese un *Leaseback*, tal situación es irrelevante e inmaterial para el presente asunto, pues lo que se discute es el incumplimiento de INMOVAL a sus obligaciones relativas al Contrato de Arrendamiento, en cumplimiento del cual MAPFRE ostentó la tenencia de buena fe casi 10 años y cuya terminación ocurrió por causas **exclusivamente** imputables a INMOVAL.

Al Hecho 8: **No es cierto como se plantea.** La Convocada no aporta soporte alguno de dicho hecho salvo su afirmación. En todo caso, suponiendo que se haya realizado la señalada oferta, tal circunstancia es irrelevante e inmaterial para el presente asunto, pues lo que se discute es el incumplimiento de INMOVAL a sus obligaciones relativas al Contrato de Arrendamiento, en cumplimiento del cual MAPFRE ostentó la tenencia de buena fe casi 10 años y cuya terminación ocurrió por causas **exclusivamente** imputables a INMOVAL.

Al Hecho 9: **No es cierto como se plantea.** La Convocada no aporta soporte alguno de dicho hecho salvo su afirmación. En todo caso, suponiendo que se haya realizado la señalada oferta, tal circunstancia es irrelevante e inmaterial para el presente asunto, pues lo que se discute es el incumplimiento de INMOVAL a sus obligaciones relativas al Contrato de Arrendamiento, en cumplimiento del cual MAPFRE ostentó la tenencia de buena fe casi 10 años y cuya terminación ocurrió

por causas **exclusivamente** imputables a INMOVAL.

- Al Hecho 10:** **No es cierto como se plantea.** La Convocada no aporta soporte alguno de dicho hecho salvo su afirmación. En todo caso, suponiendo que se haya realizado la señalada oferta, tal circunstancia es irrelevante e inmaterial para el presente asunto, pues lo que se discute es el incumplimiento de INMOVAL a sus obligaciones relativas al Contrato de Arrendamiento, en cumplimiento del cual MAPFRE ostentó la tenencia de buena fe casi 10 años y cuya terminación ocurrió por causas **exclusivamente** imputables a INMOVAL.
- Al Hecho 11:** **No es cierto como se plantea.** La Escritura 2255 se celebró de manera simultánea con el Contrato de Arrendamiento que MAPFRE ejecutó por casi 10 años de buena fe. Sin embargo, el mismo Contrato de Arrendamiento contemplaba la procedencia de su terminación en caso incumplimiento, sin perjuicio de las demás causales contempladas en la Ley, por lo que ciertamente el hecho de que el Contrato haya terminado de manera anticipada ocurrió por circunstancias imputables **exclusivamente** a INMOVAL y, en todo caso, ante el embarazo sustancial y prolongado en el uso y goce del Inmueble o por la existencia de vicios sobrevinientes que afectaron sustancialmente la posibilidad de usarlo para el objeto por el que fue arrendado.
- Al Hecho 12:** **No es cierto.** En ninguna línea o inciso de la Escritura de Compraventa se indicó que la misma estaba condicionada a la suscripción del arrendamiento, por lo cual no era una venta sujeta a condición. Cosa diferente es que se firmara al tiempo con el Contrato de Arrendamiento, el cual MAPFRE ejecutó por casi 10 años de buena fe y que terminó por incumplimiento de INMOVAL y, en todo caso, ante el embarazo sustancial y prolongado en el uso y goce del Inmueble o por la existencia de vicios sobrevinientes que afectaron sustancialmente la posibilidad de usarlo para el objeto por el que fue arrendado.
- Al Hecho 13:** **No es cierto como se plantea.** El Contrato de Arrendamiento es un contrato principal e independiente del Contrato de Compraventa, el cual fue cumplido por MAPFRE de buena fe hasta su terminación por causas imputables a INMOVAL o, en todo caso, ante el embarazo sustancial y prolongado en el uso y goce del Inmueble o por la existencia de vicios sobrevinientes que afectaron sustancialmente la posibilidad de usarlo para el objeto por el que fue arrendado.
- Al Hecho 14:** **No es cierto como se plantea.** MAPFRE ejecutó y pagó los cánones de arrendamiento de buena fe casi por 10 años y que el Contrato de Arrendamiento, en el párrafo tercero de la Cláusula Décima Primera, expresamente señalaba como causal de terminación el incumplimiento de la otra parte, así [**Ver Prueba 1 – Demanda Inicial**]:

Prueba 1 – Demanda Inicial

Contrato de Arrendamiento

PARÁGRAFO TERCERO: Cualquiera de las Partes podrá dar por terminado anticipadamente el presente Contrato durante la vigencia del mismo, en caso de incumplimiento grave de las obligaciones de la otra Parte, sin perjuicio de la posibilidad de exigir el cumplimiento del Contrato, el pago de la cláusula penal más la correspondiente indemnización de perjuicios.

Al Hecho 15:

Es cierto. Y MAPFRE cumplió su obligación de pagar dicho canon de arrendamiento mientras el Contrato de Arrendamiento estuvo vigente y pudo usar y gozar el Inmueble, esto es antes de las graves inundaciones que iniciaron el 2 de julio de 2023, que se presentaron en los pisos 6 a 2 del Edificio y afectaron el 66,48% de los puestos de trabajo, además de dejar al conjunto de oficinas sin acceso internet y el servidor de MAPFRE, dada la **afectación irreparable** del Data Center ubicado en el piso 4, por lo que los colaboradores de MAPFRE debieron ser enviados a trabajo remoto, ante la existencia de riesgos para su salud y para la seguridad de los equipos y bienes de MAPFRE.

Lo anterior se acredita plenamente con el Dictamen Técnico aportado por MAPFRE el cual indica:

Ver Dictamen Técnico MAPFRE

Página 84

En cuanto a la afectación a las áreas y la funcionalidad del edificio:

- Aproximadamente el 66.48% de los puestos de trabajo del arrendatario se vieron afectados en los pisos del tercero al sexto debido a las condiciones físicas.
- El personal de la empresa está trabajando de forma virtual o ha sido reasignado a otras oficinas debido a la imposibilidad de utilizar los pisos afectados. Dado que la imposibilidad de trabajar en un edificio inundado radica en los riesgos asociados con la seguridad y la funcionalidad del espacio afectado. Las inundaciones causo daños a la edificación, lo que pone en peligro la integridad del edificio y la seguridad de las personas. Además, la presencia de agua afecto los sistemas eléctricos, equipos informáticos y otros elementos críticos para la operación diaria. La necesidad de reparaciones extensas, evaluaciones de seguridad y la imposibilidad de acceder a áreas afectadas hacen que sea impracticable operar

Al Hecho 16:

No es cierto como se plantea, pues ese no es el alcance de la Cláusula Cuarta. Dicha Cláusula es expresa en indicar que el Inmueble se entrega en buen estado, por lo que el Inventario realizado en 2013 fue para **hacer constar el buen estado del Inmueble** y no del estado en que lo recibía INMOVAL por la Compraventa, como da a entender el Hecho.

Ver Prueba 1 – Demanda Inicial

Contrato de Arrendamiento – Cláusula Cuarta

CUARTA.- ENTREGA: Con la firma de este Contrato, el ARRENDADOR entrega materialmente el Inmueble al ARRENDATARIO a su entera satisfacción, en buen estado, y en aptitud de ser utilizados inmediatamente para la finalidad prevista en este Contrato (la “Fecha de Entrega”).

Como constancia del estado del Inmueble, el ARRENDADOR, por sí o por interpuesta persona, levantará un inventario del Inmueble, en el cual se dejará indicado, en forma detallada, el estado en que se encuentra, y se acompañará del registro fotográfico. Dentro de los quince (15) días siguientes a la firma del presente contrato, el administrador inmobiliario Julio Corredor & Cia elaborará el inventario final con el estado detallado del Inmueble, documento que formará parte integral del presente Contrato. Así mismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el contrato de compraventa en virtud del cual el ARRENDADOR adquirió el Inmueble del ARRENDATARIO, en el inventario final se incluirán de manera detallada cada uno de los bienes que conforman el Inmueble que deberán ser entregados a la finalización de este Contrato en buen estado, salvo el uso normal y el paso del tiempo, por haber sido parte de los bienes que se adquirieron en la compraventa.

Al Hecho 17: No es cierto como se plantea, INMOVAL no puede excusarse en el presunto estado del Inmueble con base en el inventario de 2013, cuando lo cierto es que durante los 10 primeros años de ejecución del Contrato de Arrendamiento **jamás se había presentado una inundación de tal magnitud**, como la del 2 de julio de 2023, que coincidió con la ejecución deficiente de la impermeabilización de la cubierta, actividad que estaba total y exclusivamente a cargo de INMOVAL, a través de su administrador delegado Julio Corredor.

Al Hecho 18: No es cierto. Tal no era ni el alcance ni el objeto del inventario de 2013, pues como **expresamente señala la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento**, el inventario se hizo como constancia del estado en el que INMOVAL entregaba el Inmueble a MAPFRE en arrendamiento, -no lo contrario, como indica la Convocada-, el cual, en todo caso, de ninguna manera podía señalar que el Edificio estaba expuesto a inundarse del piso 6º al 2º, como ocurrió 10 años después a partir del 2 de julio de 2023, por razones imputables a INMOVAL.

Al Hecho 19: No es cierto, INMOVAL pretende excusar su grave incumplimiento del Contrato de Arrendamiento en un inventario del 2013 **que, se insiste, no fue preparado para hacer constar el estado en que recibía INMOVAL**, sino del estado en que, en calidad de arrendataria, recibía MAPFRE.

En todo caso, cabe señalar que en diversas pruebas documentales la Demandante en Reconvención se **comprometió a impermeabilizar la cubierta** (documentos de los años 2022 y 2023), pues entre el inventario que señala en este hecho y las obras deficientes realizadas **transcurrieron 10 años**, por lo que sorprende que INMOVAL pretenda excusar su responsabilidad, y de cierta forma, dar a entender que el Inmueble ya sufría de filtraciones cuando fue entregado a MAPFRE, cuando lo cierto es que: (i) el inventario era para acreditar la aptitud del Inmueble para ser ocupado; (ii) las filtraciones reportadas no tienen relación y **no se comparan** con la inundación (no filtración) ocurrida 10 años después con

ocasión de trabajos deficientes realizados por INMOVAL; (iii) INMOVAL desde agosto de 2022 **expresamente** se obligó a realizar dichas intervenciones en la cubierta a su costo y riesgo, sin que en ningún momento hubiera hecho la salvedad que ahora alega, por lo que excusarse en un inventario de entrega a MAPFRE (no a INMOVAL) del 2013 no solo desconoce el deterioro del uso normal del edificio, sino en todo caso denota una mala fe de la Convocada, quien pretende trasladar el riesgo de la inundación a MAPFRE en desconocimiento del Contrato de Arrendamiento y de sus propios actos.

En verdad, **de las Actas de Comité resulta indiscutible que la impermeabilización de la cubierta fue asumida total y exclusivamente por INMOVAL y que estaba a cargo de Julio Corredor** (administrador designado por INMOVAL) y no era un riesgo o actividad a cargo de MAPFRE como se evidencia a continuación:

Ver Prueba 9 – Demanda Inicial
Acta de Comité del 9 de agosto de 2022

1. Mejoras y actualizaciones sugeridas:

- Mantenimiento de cubierta por filtraciones - Encargado: Julio Corredor.
- Filtraciones por fachada, intervención zona de decks por filtración en parqueadero.
- Tubería contra incendios: Revisar la tubería que requiere cambio por oxidación debido al paso del tiempo.
- Validar el traslado del ducto de AA y generar un mantenimiento dado que transcurrieron 2 años después de la última intervención.
- Puerta de acceso principalmente los torniquetes se requiere una evaluación para mirar la responsabilidad de Inmoval

Ver Prueba 10 – Demanda Inicial
Acta de Comité del 21 de diciembre de 2022

3. Propuesta impermeabilización y ampliación terraza.

El día 04/01/2023 Mapfre enviará a Inmoval la propuesta del proyecto a realizarse en la terraza, con el fin de que Inmoval sea notificada de estas mejoras y pueda pronunciarse al respecto. Mapfre propone a Inmoval, aprovechar la oportunidad y realizar los arreglos necesarios en la terraza con ocasión a las filtraciones de agua que se están presentando desde hace ocho (8) años y que están afectando la superficie del piso, el techo del piso 6, puestos de trabajo de algunos funcionarios, y sus elementos de trabajo Cabe señalar que, Inmoval ha realizados varios arreglos sin que ninguno de ellos haya solucionado la afectación de forma definitiva por esto la solicitud de Mapfre de intervenir

Ver Prueba 16 – Demanda Inicial
Acta de Comité del 10 de abril de 2023

2. Inicio de obra piso 7 – terraza.

Mapfre da el visto para iniciar intervención de impermeabilización e instalación de enchape el día 21 de abril en la terraza del edificio, con el compromiso de dejar la zona despejada y lista para que Julio Corredor inicie desmontes y demoliciones.

Nótese como **el encargado** de la intervención era Julio Corredor, por lo que es indiscutible que **la reparación de la cubierta estaba a cargo de INMOVAL** (a través de su administrador delegado Julio Corredor), actividad que asumió de conformidad con sus obligaciones contractuales y después de una gran insistencia por parte de MAPFRE. El inventario de 2013 solo evidencia el estado en que MAPFRE recibió el edificio y la aptitud de este para ser ocupado, sin que las filtraciones de dicha época tuvieran relación alguna con las graves inundaciones que muchos años después fueron provocadas por la negligencia de INMOVAL.

Al Hecho 20:

No es cierto. Y sorprende que ahora la defensa de INMOVAL sea indicar que el inmueble ya tenía filtraciones, en desconocimiento de sus propios actos y de su asunción expresa y espontánea, aunque tardía, de la responsabilidad de la impermeabilización de la cubierta realizada en 2023 y pretendiendo ignorar que su contratista **Julio Corredor se comprometió a realizar las reparaciones para que de por vida no volviese a haber filtraciones**, cosa que ciertamente no ocurrió.

Ver Prueba 30 de la Demanda
Correo del 7 de julio de 2023 de Julio Corredor a Mapfre

From: "Carlos Andrés Olivella de Andreis" <fondo3@juliorredor.co>
Sent: Friday, 07 July 2023 21:02
To: FABIAN ALFREDO AVILA APONTE" <FAAVILA@mapfre.com.co>
Cc: "DIANA CATHERINE ANGULO REYES"
<DCANGUL@MAPFRE.COM.CO>; "SANTIAGO GARCIA AGUILLON"
<GASANT6@MAPFRE.COM.CO>; "Juan Alejandro Aristizabal Valencia"
<jaaristizabal@credicorpcapital.com>; "Sergio Camargo" <operaciones@juliorredor.co>; "Carlos Andrés Olivella de Andreis" <fondo3@juliorredor.co>; "Paola Spicker" <fondo@juliorredor.co>
Subject: Culminación de trabajos de cubierta

REMITENTE EXTERNO: ATENCIÓN, especialmente con enlaces y archivos adjuntos / EXTERNAL SENDER: be CAUTIOUS, particularly with links and attachments / REMETENTE EXTERNO: ATENÇÃO, principalmente com links e anexos.

Estimado Fabian buenas tardes.

Cordial saludo.

El presente es para solicitar su gran colaboración para dejarnos terminar la obra de la cubierta del edificio Mapfre.

Es muy importante trabajar lo más rápido posible y culminar la obra para que la cubierta quede totalmente impermeabilizada sin riesgo de filtraciones.

En este momento la cubierta se encuentra impermeabilizada, pero es necesario darle el acabado correspondiente con poliuria para garantizar cero filtraciones a largo plazo, (muchos años). Según el cronograma que tenemos establecido, hacen falta dos actividades para terminar. Aplicar mortero, trabajando todo el fin de semana, culminaríamos esta actividad el día miércoles 12 de julio. Importante darle 8 días de secado hasta el día miércoles 19 de julio. Los días 20 y 21 se aplica la poliuria de secado instantáneo. ~~Terminaríamos todo el trabajo para garantizarle cero filtraciones de por vida~~ el día 21 de julio. Paralelamente, trabajamos a partir de hoy por debajo de la placa del piso 7 (en piso 6) instalando tubería de desagües y conectándolo a la red principal. Actividad muy importante porque es la que va a evacuar toda el agua lluvia que caiga. Esta actividad se termina el día lunes 10 de Julio.

En este momento es muy impórtate que nos dejen terminar la actividad completa para garantizar que no va a haber otra filtración de por vida. En este momento está la cubierta impermeabilizada, pero al no estar el trabajo completo siempre hay mínimos riesgos.

Son fechas que no se pueden acortar más porque es necesario dejar secar los productos, les agradezco de todo corazón, me permitan terminar la obra.

Quedo muy atento a su respuesta.

Cordialmente
ARQ. DI. Carlos Andrés Olivella de Andreis
Coordinador Operativo
JULIO CORREDOR - INMOBILIARE
Tel 57-1- 485 3000
Carrera 9 No. 80-15 Of. 1006
Bogotá-Colombia
fondo3@juliorredor.co

Nótese entonces como **una vez ocurrida la segunda inundación el 7 de julio de 2023**, Julio Corredor jamás hizo la salvedad de que el edificio estuviera así desde 2013, como pretende ahora señalar INMOVAL en su Demanda de Reconvención, sino que indica que van a trabajar lo más rápido posible para culminar la obra de la cubierta y **“garantizar cero filtraciones a largo plazo”**, lo que evidencia la obligación asumida por INMOVAL en relación con las obras de la cubierta y su responsabilidad por las inundaciones que iniciaron el 2 de julio de 2023.

A pesar de ello, las inundaciones continuaron ocurriendo y no hubo un plan serio y directo para atender la contingencia ni se cumplió con los tiempos ofrecidos para culminar la reparación, lo cual agrava el incumplimiento de INMOVAL.

Al Hecho 21:

Es cierto. Destaco las siguientes obligaciones de INMOVAL, incumplidas por la tardía y deficiente planeación y ejecución de la impermeabilización de la cubierta,

lo que devino en la perturbación al uso y goce pleno del Inmueble por parte de MAPFRE:

Ver Prueba 1 – Demanda Inicial
Contrato de Arrendamiento
Cláusula Sexta

SEXTA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDADOR:

- 1- Proporcionar al ARRENDATARIO el uso y goce plenos del Inmueble para los fines previstos, y entregar en la fecha establecida en este Contrato el Inmueble dado en arrendamiento, en buen estado de conservación y servicio de acuerdo con lo pactado, y poner a disposición del ARRENDATARIO los servicios, cosas y usos conexos, y los adicionales aquí convenidos.
- 2- Garantizar la tenencia y el pleno goce del Inmueble en forma quieta, pacífica e ininterrumpida y en el evento que sea perturbada, tomar las medidas necesarias para lograr que cese de inmediato la causa que dio origen a la perturbación.
- 3- Entregar el Inmueble al ARRENDATARIO, al inicio de este Contrato de arrendamiento, y recibir el Inmueble de manos del ARRENDATARIO, a la terminación de este Contrato.
- 4- Abstenerse de incurrir, por acción u omisión, en conductas que menoscaben el disfrute del Inmueble por parte del ARRENDATARIO.
- 5- Asumir el pago de todo impuesto, gravamen, contribución y demás que corresponde pagar respecto de la propiedad del Inmueble.
- 6- Dar aviso de desahucio al ARRENDATARIO con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del Contrato de arrendamiento, manifestando su intención de darlo por terminado, dentro de lo permitido por la Ley, so pena que éste se considere renovado en las mismas condiciones y por el término pactado en este Contrato para los Periodos Prorrogables.
- 7- 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 a lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato.

Al Hecho 22: Es cierto. MAPFRE dio cabal cumplimiento a sus obligaciones contractuales, siendo INMOVAL el contratante incumplido puesto que, ante su omisión en la planeación y ejecución debida de la impermeabilización, provocó la inundación del piso 6° a 2° que **impidió** la continuación del su uso y goce del Inmueble por parte de MAPFRE.

Al Hecho 23: Es cierto. INMOVAL incumplió varias de dichas obligaciones, en especial las señaladas en la respuesta al Hecho 21 de esta Contestación, pues ciertamente afectó y perturbó el uso y goce de MAPFRE con ocasión de la planeación y ejecución deficiente y tardía de la impermeabilización de la cubierta, la cual fue asumida bajo **su entera responsabilidad**, a través de su administrador delegado Julio Corredor.

En efecto, en correo del 3 de marzo de 2023, **Julio Corredor expresamente confirma el entendimiento de las partes sobre las responsabilidades de MAPFRE y de INMOVAL en relación con la cubierta, así:**

Ver Prueba 12 – Demanda Inicial
Correo del 3 de marzo de 2023 de Julio Corredor a MAPFRE

Para esta intervención, se trató el tema de responsabilidades acordados anteriormente, de acuerdo a lo que le corresponde a Inmoval y a Mapfre, respecto al cambio de imagen que quiere hacer Mapfre en la cubierta del edificio, por como mejoras para el activo.

Estas responsabilidades son las siguientes:

Inmoval se encarga de demoler e impermeabilizar toda el área de la cubierta, donde se encuentra el comedor cubierto y el perímetro separado por los vidrios instalados en este momento.

Mapfre se encarga del despeje de la zona, quitando las materas, divisiones, mobiliario y desinstalación del ducto de ventilación. La estructura de la cubierta no se va a desinstalar.

Se coordinó el espacio donde el contratista dejara las herramientas y la zona que utilizarían para cambiarse, con la ropa de trabajo adecuada. Se coordinó el cerramiento que

4

debía hacer el contratista en el punto fijo para evitar daños en el ingreso de material y el ascensor que se iba a utilizar con su respectiva pijama de protección.

Resulta incuestionable entonces que la **demolición e impermeabilización de la cubierta estaría a cargo de INMOVAL**, tal como señala su administrador delegado Julio Corredor.

Además, el mismo correo señala las condiciones de ejecución de dicha obra:

Ver Prueba 12 – Demanda Inicial
Correo del 3 de marzo de 2023 de Julio Corredor a MAPFRE

Ejecución de obra:

Para la ejecución de las obras se coordinó con Mapfre, que todo el proceso de demolición, de entrada y de cubierta, debía realizarse por la noche o los fines de semana.

Todo el ingreso de los trabajadores, debe ser por el parqueadero y solamente se va habilitar el ascensor que cuenta con la protección antes mencionada.

Está prohibido el ingreso de los trabajadores a los demás pisos del edificio, solamente a la cubierta.

Para las dos obras es necesario que el contratista cuente con un SIS0.

Se presentará un cronograma de obra por parte del contratista, para que Mapfre esté enterado de toda la operación.

Sin más particulares, estos puntos fueron tratados el día lunes 27 de febrero, para las obras pertinentes en el edificio.

Quedo atento a tus comentarios.

Cordialmente

ARQ. DI. Carlos Andrés Olivella de Andreis
Coordinador Operativo
JULIO CORREDOR - INMOBILIARE

Al Hecho 24:

No es cierto. INMOVAL pretende desconocer por completo su responsabilidad de cara a la impermeabilización de la cubierta y ahora, luego de ocurrida la contingencia, pretende desconocer su responsabilidad fante la la inundación de los pisos 6° a 2° del Edificio (con el daño irreparable al Data Center), por lo cual afirma sin sustento alguno que era MAPFRE la encargada de la reparación. Lo cierto es que:

- (i) INMOVAL asumió la impermeabilización de la cubierta total y exclusivamente, como lo confirman las Actas de Comité y los correos de Julio Corredor;
- (ii) **Las Actas de Comité tienen pleno sustento contractual como instancia e instrumento** para determinar las mejoras y/o reparaciones a realizar al Edificio a que hubiera a lugar y asegurar el cumplimiento en materia de administración, reparaciones y mantenimiento del Inmueble, como expresamente señala el Contrato **[Cláusula Séptima administración, reparaciones y mantenimiento – Sección 7.2 - Literal (g)]**:

g. Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en este Contrato en materia de administración, reparaciones y mantenimiento del Inmueble y los bienes que lo componen, las Partes acuerdan que en los primeros quince (15) días de cada trimestre calendario de ejecución de este Contrato, se llevará a cabo una reunión de un comité (el "Comité") conformado por un miembro designado por el ARRENDATARIO y un miembro designado por el ARRENDADOR, en el cual las Partes analizarán cómo se ha desarrollado el cumplimiento de las obligaciones contenidas en este Contrato en materia de administración, reparaciones y mantenimiento. En dicho Comité, podrán participar los terceros que sean invitados por cualquiera de las Partes cuando estimen que se requiere su presencia desde el punto de vista técnico para evaluar los temas a tratar en el mismo. El ARRENDADOR deberá convocar el Comité y en caso de que no sea convocado el mismo se realizará en el Inmueble a las 9:00 a.m. el día en que se cumplan los primeros quince (15) días de cada trimestre calendario si es un día hábil o el día hábil inmediatamente siguiente. En caso de que se requiera, el Comité podrá revisar y acordar los procedimientos y políticas en las áreas de seguridad y mantenimiento necesarias para la debida conservación del Inmueble y los bienes que lo componen, así como los procedimientos

- (iii) Por ello, las Actas de Comité, al indicar los mantenimientos y mejoras a cargo de MAPFRE y las reparaciones a cargo de INMOVAL para temas particulares, -ante el tamaño del Edificio-, **son acuerdos desarrollados en ejecución del Contrato de Arrendamiento que no pueden ser desconocidos a conveniencia por INMOVAL** (luego de ocurrida la contingencia), máxime cuando **Julio Corredor, en diversas comunicaciones, reconoció expresamente que lo acordado en los Comités fue que la impermeabilización de la cubierta sería realizada por INMOVAL.**
- (iv) E incluso si las Actas de los Comités no fueran suficientes, lo cierto es que INMOVAL emprendió las obras de impermeabilización, conducta que, de manera inequívoca y concluyente y sin que sea necesario ningún acuerdo o regla adicional, permite inferir su aceptación de la responsabilidad por dicha actividad y por los efectos derivados de su tardía y deficiente planeación y ejecución.
- (v) Las reparaciones necesarias, tales como las requeridas para impermeabilizar la cubierta, actividad indispensable para mantener al Edificio en condiciones de ser usado por el arrendatario, estaban a cargo del Arrendador por expresa disposición del Contrato y de la Ley.
- (vi) La afirmación de la Convocada parte de la base de que MAPFRE **jamás hizo mantenimiento al Edificio**, cuando las mismas Actas de Comité evidencian los mantenimientos que estaba realizando MAPFRE, que ciertamente no son tenidos en cuenta por INMOVAL para señalar que el Monto de Imprevistos estuvo intacto. Al mismo tiempo, pretende indicar que la impermeabilización estaba a cargo de MAPFRE con cargo al Monto de Imprevistos, lo que desconoce el Contrato en la Sección 7.2 (g) y las Actas de Comité, donde **expresamente** se señaló lo contrario.

Al Hecho 25:

No es cierto como se plantea. INMOVAL pretende señalar que el Comité solo era para que MAPFRE rindiera informe sobre el cumplimiento de sus obligaciones, cuando lo cierto es que era una instancia de coordinación y de seguimiento a las obligaciones de las dos Partes en torno a la administración, reparaciones y mantenimiento de un inmueble de cierta complejidad que, como el Edificio, así lo requería.

Lo anterior puede apreciarse al ver otras Actas del Comité que evidencian cómo operaba el Comité de cara a las reparaciones y mantenimientos que requería el Edificio, en las cuales de manera consistente MAPFRE presentaba los reportes de los mantenimientos e INMOVAL asumía las reparaciones necesarias. **[Ver Pruebas 10, 12 y 16 de la Demanda Inicial]**

En todo caso, respecto a la cubierta, a pesar de los mantenimientos realizados por MAPFRE, esta le informó el 8 de octubre de 2019 a INMOVAL que, **a pesar de dichos mantenimientos**, la condición de la cubierta ya no era mejorable mediante simples mantenimientos, sino que era necesario repararla mediante el cambio del revestimiento.

**Ver Prueba 1 – Contestación Demanda en Reconvención
Comunicación MAPFRE 8 de octubre de 2019**

Bogotá, octubre 8 de 2019

Señor:
Tomas Uribe Jaramillo
**Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL
CREDICORP capital**

Ref.: Contrato de arrendamiento del 19 de septiembre del 2013 entre Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S. A., Credimapfre S.A. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. en calidad de arrendatarios ("Mapfre") y el Fondo de inversión Colectiva Inmobiliario Inmoval administrado por Credicorp Capital Colombia S.A.

Estimado señor:

En atención a las reuniones sostenidas entre las partes representantes del contrato y en mi calidad de representante legal de Mapfre seguros me permito dar respuesta a la comunicación recibida así:

1. Dirección General.

En virtud de lo enunciado en la cláusula SEPTIMA – ADMINISTRACION, REPARACIONES Y MANTENIMIENTO del contrato de arrendamiento en referencia, se encuentran a cargo del arrendador las reparaciones necesarias tales como:

a. Cambio de material de impermeabilización área de cubierta (zona de máquinas:

- o A pesar del mantenimiento realizado a la cubierta y el tiempo de instalación, el material de revestimiento presenta múltiples fracturas que ocasionan filtraciones y afectaciones en el cielo raso del piso 6; el proveedor encargado del mantenimiento indica que ya no es posible reparar de manera parcial el manto y recomienda su cambio por un material más flexible y que tenga mejor comportamiento a las vibraciones de los equipos de aire acondicionado. También se deben contemplar las obras pertinentes a la reparación del cielo raso del piso 6.

Ante esta situación, INMOVAL asumió y reconoció de manera voluntaria que la impermeabilización de la cubierta era una actividad de su responsabilidad, pues su estado ya no podía mejorarse mediante simples mantenimientos, por lo cual se trataba de una reparación necesaria que estaba a su cargo de acuerdo con la ley, el el Contrato, las Actas de Comité y su propia conducta contractual.

Al Hecho 26:

Es cierto. Debo precisar que el Parágrafo Tercero de dicha Cláusula Décima Primera facultaba a las Partes a terminar el Contrato por incumplimiento grave de las obligaciones de la otra Parte, que fue precisamente el sustento de MAPFRE para terminar el Contrato con justa causa, además de que tal facultad también está reconocida por la ley en los casos en que, aún en ausencia de incumplimiento, las reparaciones causan embarazo sustancial o prolongado al uso del inmueble, como en efecto ocurrió, o incluso cuando ocurre un vicio del inmueble que impide su explotación de conformidad con el respectivo contrato, lo que también ocurrió. Por ende, es inaplicable la disposición citada por la Convocada en este hecho. [Ver Prueba 1 – Demanda Inicial – Contrato de Arrendamiento – Cláusula Décima Primera – Parágrafo Tercera]

Al Hecho 27: **No es cierto.** Ello corresponde a una interpretación unilateral y errada del texto citado en el Parágrafo de la Cláusula Décima Octava del Contrato, el cual es expreso en **excluir** la aplicación y acumulación de la cláusula penal sancionatoria -señalada en dicha Cláusula-, con la cláusula penal resarcitoria o compensatoria señalada en la Cláusula Décima Primera - Parágrafo primero.

En ese sentido, **es una ineptitud sustancial de la Demanda que INMOVAL pretenda acumular:** (i) una supuesta e inaplicable Cláusula Penal resarcitoria de la cláusula décima primera; (ii) unos supuestos intereses moratorios derivados de su impago; (iii) la sanción del 10% sobre el valor de la cláusula penal resarcitoria; (iv) la aplicación adicional de la cláusula penal sancionatoria de la Cláusula Décima Octava del Contrato, pues ello es contrario al acuerdo de las Partes, al Código Civil y, sobre todo, a la Constitución, pues MAPFRE estaría siendo sancionada más de tres veces por un único presunto incumplimiento, que se reitera, no ocurrió.

Al Hecho 28: **No es cierto como se plantea.** En primer lugar debo indicar que INMOVAL también se obligó a recibir el Inmueble una vez terminado el Contrato y, sin embargo, se ha abstenido a hacerlo, a pesar de las diversas solicitudes de MAPFRE a que se reciba el Inmueble luego de las inundaciones de julio de 2023 y **al hecho de que en su propia Demanda de Reconvención reconoce que el Contrato de Arrendamiento ha terminado**, lo cual constituye una **mora del acreedor** no imputable a la Convocante.

En efecto, **MAPFRE ha solicitado expresamente a INMOVAL recibir el Inmueble** en diversas comunicaciones, a pesar lo cual la Convocada **expresamente** se ha negado a recibirlo, por lo que la mora en la restitución es absolutamente imputable a la Convocada. Para referencia del H. Tribunal me permito citar:

**Ver Prueba 31 – Demanda Inicial
Comunicación INMOVAL del 12 de julio de 2023**

En este sentido, manifestamos firmemente que Inmoval no recibirá materialmente el Inmueble como consecuencia de la terminación unilateral que ustedes invocan, pues el Contrato no ha terminado y que de optar por la desocupación del mismo o cualquier otro acto que dé a entender que no quieren contar con la tenencia del mismo corresponderá a un abandono del Inmueble frente al cual nos reservamos el derecho de reclamar todos y cada uno de los perjuicios causados incluyendo como daño emergente (la afectación al Inmueble por la imposibilidad de realizar los trabajos y la obstaculización de Mapfre a las obras), así como lucro cesante (todas las rentas dejadas de percibir), entre otros.

**Ver Prueba 36 – Demanda Inicial
Comunicación MAPFRE 14 de agosto de 2023**

Insistiendo en el recibo del Inmueble

En consecuencia, les solicitamos proceder a recibir de manera voluntaria y oportuna la restitución de la tenencia de los Inmuebles, con el fin de evitar mayores perjuicios para las Arrendatarias y los costos que podrían seguirse de mantener esta situación de manera indefinida, los cuales serían objeto de reclamación en caso de que sea necesario acudir a acciones legales para efectos de la entrega.

Para realizar la entrega y con el fin de facilitar su disponibilidad, les proponemos las siguientes alternativas:

- 31 de agosto de 2023 a las 8:00am.
- 01 de septiembre de 2023 a las 8:00 am.

Les solicitamos dar respuesta a esta comunicación dentro de los cinco (5) hábiles días siguientes a la recepción de la comunicación o en la diligencia de conciliación extrajudicial fijada para el 23 de agosto de 2023. De no recibir respuesta oportuna, las Arrendatarias se reservan el derecho de acudir a las acciones legales del caso.

Al Hecho 29:

No es cierto como se plantea, pues dicha lectura debe interpretarse de manera sistemática con la segunda parte de la Cláusula Vigésima Novena, la cual somete la continuación a la gravedad o facilidad de las reparaciones:

Ver Prueba 1 – Demanda Inicial Contrato de Arrendamiento

VIGÉSIMA NOVENA.- DAÑO O DESTRUCCIÓN: Si el Inmueble fuese destruido totalmente por causas no imputables exclusivamente al ARRENDADOR, este Contrato se dará por terminado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2008 del Código Civil Colombiano. Si el Inmueble quedare parcialmente dañado o destruido en un porcentaje igual o superior al cuarenta por ciento (40%) o si su condición de destrucción impidiese la ejecución del Contrato por parte del ARRENDATARIO, y siempre y cuando la reconstrucción o reparación pueda ejecutarse sin la entrega o desocupación, o no tenga que ser demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva, el ARRENDATARIO quiera continuar con el presente Contrato de arrendamiento, los cánones mensuales de arriendo serán rebajados en proporción al área utilizable para las operaciones del ARRENDATARIO a juicio de ésta, durante el tiempo comprendido entre la fecha de tal daño o destrucción hasta el día en el que el trabajo de restauración del ARRENDADOR sea terminado.

Al Hecho 30:

No es cierto como se plantea. La cita realizada por INMOVAL es inexacta e incompleta, pues la frase “*siempre y cuando la reconstrucción o reparación pueda ejecutarse sin la entrega o desocupación*” es sustancial y relevante, para entender la gravedad de la situación y el porqué el Contrato terminó por justa causa.

En efecto, luego de la segunda inundación del 7 de julio de 2024, Julio Corredor envió un correo urgente en el que expresamente señaló que el alcance de las reparaciones abarcaba todos los pisos del Edificio, así:

Ver Prueba 2 – Contestación Demanda en Reconvencción Correo Julio Corredor del 7 de julio de 2023

Estimado Fabian, buenos días. Cordial saludo.

El presente es para informarles que, a partir del lunes 10 de Julio de 2023, se iniciarán las obras de reparación de las afectaciones causadas por la emergencia en el edificio Mapfre, las cuales se ejecutarán en cumplimiento de todos los parámetros que solicita el edificio para obras civiles.

De acuerdo con lo conversado el día de ayer, se requiere coordinar para que Mapfre reorganice sus puestos de trabajo en el área a intervenir, dejándolos totalmente asegurados, recogiendo y organizando lo que crean necesario ya que vamos a tener mucho personal de obra en estos sitios. La finalidad de esto es mitigar al máximo las incomodidades propias de la obra, de forma tal que las perturbaciones para Mapfre sean mínimas.

Las obras contemplan la intervención de los pisos 6, 5, 4, 3 y 2 del edificio, y consistirán en el cambio total de la alfombra, la reparación del cielorraso y el repinte general de muros y techos de cada uno de los pisos mencionados. Todo lo anterior lo cual se ejecutará atendiendo el proceso de coordinación de trabajos que se definirá de manera conjuntamente Mapfre.

Para la revisión del sistema de red de voz y datos de los puestos de trabajo, así como de los detectores de movimiento, RCI, y sensores de humo, les pedimos que en estas actividades se incluya un acompañamiento por parte de los técnicos correspondientes con los que cuenta Mapfre, de forma tal que puedan validar directamente el adecuado funcionamiento y/o debida reparación de estos equipos.

Quedo atento a todas las inquietudes que tengan respecto a la actividad.

Cordialmente

ARQ. DI. Carlos Andrés Olivella de Andreis
Coordinador Operativo

Julio Corredor - INMOBILIARIA

En ese sentido, el mismo Julio Corredor **indicó que en 5 de los 6 pisos que tiene el Edificio** (siendo el primero la recepción y estando el segundo subarrendado) se debía: **(i) cambiar toda la alfombra; (ii) reparar el cielorraso; (iii) repintar muros y techos,** -sin dejar de lado que el Edificio seguía inundándose y que el Data Center quedo inservible-, por lo cual ciertamente MAPFRE no entiende cómo INMOVAL pretendía que la Convocante se quedara en el Inmueble, si **todos los pisos requerían reparaciones mayores, y, además, había afectaciones que crearon riesgos para la salud de sus empleados y la seguridad de sus bienes y equipos.**

Al Hecho 31: **Es cierto.** Sin embargo, la suscripción del Otrosí No. 1 no implica responsabilidad y/o incumplimiento alguno de MAPFRE y tampoco modificó las obligaciones de INMOVAL de cara a las reparaciones del Edificio.

Al Hecho 32: **Es cierto.** MAPFRE ha dado cumplimiento a sus obligaciones contractuales, incluso luego de la inclusión de MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES, por lo que la suscripción del Otrosí No. 1 no implica responsabilidad y/o incumplimiento alguno de MAPFRE y tampoco modificó las obligaciones de INMOVAL de cara a las reparaciones del Edificio.

Al Hecho 33: **Es cierto.** MAPFRE ha dado cumplimiento a sus obligaciones contractuales, incluso luego de la inclusión de MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES, por lo que la suscripción del Otrosí No. 1 no implica responsabilidad y/o incumplimiento alguno de MAPFRE y tampoco modificó las obligaciones de INMOVAL de cara a las reparaciones del Edificio.

Al Hecho 34: **No es cierto como se plantea.** En el marco de la pandemia COVID-19, MAPFRE solicitó una conciliación con INMOVAL, pues el equilibrio económico y la conmutatividad del contrato se vieron seriamente y gravemente afectados ante la

emergencia sanitaria y el aislamiento restrictivo obligatorio decretado por el Gobierno, el cual constituye un hecho notorio. No obstante, INMOVAL era reticente a cumplir con su obligación, derivada del principio de buena fe, de reajustar el Contrato, a pesar de las dificultades que trajo consigo la pandemia.

Sin embargo, dicha diferencia **culminó** con una conciliación extrajudicial en derecho, celebrada el 8 de marzo de 2021 ante la Superintendencia de Sociedades [**Ver Prueba 13 – Demanda en Reconvención**], con efectos de cosa juzgada y que se plasmó en el Otrosí No. 2, por lo que los hechos relativos a esa diferencia económica motivo de la Pandemia no son ni pueden ser objeto de controversia.

En todo caso, valga indicar que las obligaciones de INMOVAL de garantizar el uso y el goce del Inmueble se mantuvieron intactas, no siendo objeto de diferencia y posterior conciliación con el Otrosí No. 2 y, por ende, la terminación del Contrato ocurrida en julio de 2023, derivada de hechos posteriores a dicho acuerdo conciliatorio, tiene plena validez.

Al Hecho 35: **No es cierto como se plantea.** En primer lugar, la Convocada no aporta la comunicación que refiere en el hecho. Pero en todo caso, como indiqué en la respuesta al Hecho anterior, en el marco de la pandemia, MAPFRE solicitó una conciliación con INMOVAL, pues el equilibrio y la conmutatividad del contrato se vieron seriamente y gravemente afectadas ante la emergencia sanitaria y el aislamiento restrictivo obligatorio decretado por el Gobierno el cual constituye un hecho notorio. INMOVAL era reticente a cumplir con su obligación, derivada del principio de buena fe, de reajustar el Contrato, a pesar de las dificultades que trajo consigo la pandemia y de las solicitudes formuladas por MAPFRE.

Dichas diferencias culminaron con una conciliación extrajudicial el 8 de marzo de 2021, con efectos de **cosa juzgada**, por lo que es una controversia que se encuentra zanjada entre las Partes y no puede ser objeto de controversia ante el H. Tribunal.

Al Hecho 36: **No es cierto como se plantea.** Debo insistir que todos estos hechos son irrelevantes para la presente controversia, no solo por los efectos de cosa juzgada derivados de la suscripción del Acta de Conciliación ante la Superintendencia de Sociedades, el 8 de marzo de 2021 [**Ver Prueba 13 – Demanda en Reconvención**], sino porque **la causa de dicha controversia** fueron los efectos imprevistos y extraordinarios de la pandemia, que afectaron el equilibrio y la conmutatividad del Contrato, lo que devino, de conformidad con la ley, en la necesidad de reajustar el Contrato. En todo caso, no existe mayor soporte de este hecho en los anexos de la Demanda.

Al Hecho 37: **No es cierto como se plantea.** Debo insistir que todos estos hechos son irrelevantes para la presente controversia, no solo por los **efectos de cosa**

juzgada derivados de la suscripción del Acta de Conciliación ante la Superintendencia de Sociedades, el 8 de marzo de 2021 [Ver Prueba 13 – Demanda en Reconvención], sino porque **la causa de dicha controversia** fueron los efectos imprevistos y extraordinarios de la pandemia, que afectaron el equilibrio y la conmutatividad del Contrato, lo que devino, de conformidad con la ley, en la necesidad de reajustar el Contrato. En todo caso, no existe mayor soporte de este hecho en los anexos de la Demanda.

Al Hecho 38: **No es cierto como se plantea.** Debo insistir que todos estos hechos son **irrelevantes** para la presente controversia, no solo por los **efectos de cosa juzgada** derivados de la suscripción del Acta de Conciliación ante la Superintendencia de Sociedades el 8 de marzo de 2021 [Ver Prueba 13 – Demanda en Reconvención], sino porque **la causa de dicha controversia** fueron los efectos imprevistos y extraordinarios de la pandemia, que afectaron el equilibrio y la conmutatividad del Contrato, lo que devino, de conformidad con la ley, en la necesidad de reajustar el Contrato. En todo caso, no existe mayor soporte de este hecho en los anexos de la Demanda.

Al Hecho 39: **No es cierto como se plantea.** Debo insistir que todos estos hechos son **irrelevantes** para la presente controversia, no solo por los **efectos de cosa juzgada** derivados de la suscripción del Acta de Conciliación ante la Superintendencia de Sociedades el 8 de marzo de 2021 [Ver Prueba 13 – Demanda en Reconvención], sino porque **la causa de dicha controversia** fueron los efectos imprevistos y extraordinarios de la pandemia, que afectaron el equilibrio y la conmutatividad del Contrato, lo que devino, de conformidad con la ley, en la necesidad de reajustar el Contrato. En todo caso, no existe mayor soporte de este hecho en los anexos de la Demanda.

Al Hecho 40: **No es cierto como se plantea.** Debo insistir que todos estos hechos son **irrelevantes** para la presente controversia, no solo por los **efectos de cosa juzgada** derivados de la suscripción del Acta de Conciliación ante la Superintendencia de Sociedades el 8 de marzo de 2021 [Ver Prueba 13 – Demanda en Reconvención], sino porque **la causa de dicha controversia** fueron los efectos imprevistos y extraordinarios de la pandemia, que afectaron el equilibrio y la conmutatividad del Contrato, lo que devino, de conformidad con la ley, en la necesidad de reajustar el Contrato. En todo caso, no existe mayor soporte de este hecho en los anexos de la Demanda.

Al Hecho 41: **Es cierto.** Y dicha solicitud de conciliación tiene todos los efectos de la entonces Ley 640 de 2001 y culminó con un Acuerdo de Conciliación que tiene plenos efectos de cosa juzgada, ante el arreglo directo de las Partes.

Al Hecho 42: **No es cierto y me opongo rotundamente a dicha afirmación** por lo siguiente:

- (i) El apoderado de la Convocada parece olvidar los principios básicos de la conciliación extrajudicial en derecho bajo la Ley aplicable, pues la entonces vigente Ley 23 de 1991 (de la mano con la Ley 640 de 2001) señalaba, en su artículo 76, lo siguiente:

“Artículo 76. La conciliación tendrá carácter confidencial. Los que en ella participen deberán mantener la debida reserva y las fórmulas de acuerdo que se propongan o ventilen, no incidirán en el proceso subsiguiente cuando éste tenga lugar.”

Dicho principio de confidencialidad, implica que lo ventilado en el marco de una conciliación (máxime si hubo arreglo) es confidencial y no puede tener incidencia en este proceso, por lo que sin dejar de lado la cosa juzgada sobre dicha controversia, sostener una **confesión** en el marco de una conciliación extrajudicial es contrario al deber de reserva y al artículo 76 de la Ley 23 de 1991, entonces vigente.

Valga señalar que dicho principio de confidencialidad fue incluido a su vez en la Ley 2220 de 2022, cuyo artículo 4º lo define así:

“Confidencialidad. El conciliador, las partes y quienes asistan a la audiencia, mantendrán y garantizarán el carácter confidencial de todos los asuntos relacionados con la conciliación, incluyendo las fórmulas de acuerdo que se propongan y los datos sensibles de las partes, los cuales no podrán utilizarse como pruebas en el proceso subsiguiente cuando este tenga lugar.” (Negrilla y subraya fuera de texto.)

Por ello, INMOVAL y la Convocada, al pretender utilizar en este proceso arbitral aspectos cobijados con cosa juzgada y en todo caso confidenciales, vulneran dicho principio y, ciertamente, no puede ni debe ser de recibo una “confesión” con base en algo expresado en la Solicitud de Conciliación de ese momento.

- (ii) Sin perjuicio de lo anterior, debo insistir que **todos estos hechos** están cubiertos por los efectos de cosa juzgada derivados del arreglo directo y conciliatorio al que llegaron las Partes, y por ende resulta **contrario a la lealtad procesal y, sobretudo, a la buena fe** que INMOVAL pretenda incluirlos en la controversia.
- (iii) En todo caso, la causa de la suscripción del Acta de Conciliación ante la Superintendencia de Sociedades el 8 de marzo de 2021 [**Ver Prueba 13 – Demanda en Reconvención**], fue la Pandemia, que afectó la conmutatividad del Contrato de Arrendamiento y devino en la necesidad de reajustar el Contrato, por lo que el hecho base de su afirmación resulta ser irrelevante, pues se reitera, la obligación de INMOVAL de garantizar el pleno

e ininterrumpido uso y goce la cosa arrendada se mantuvo intacto.

- Al Hecho 43:** **No es cierto como se plantea.** Debo insistir que todos estos hechos son **irrelevantes** para la presente controversia, no solo por los **efectos de cosa juzgada** derivados de la suscripción del Acta de Conciliación ante la Superintendencia de Sociedades el 8 de marzo de 2021 [**Ver Prueba 13 – Demanda en Reconvención**], sino porque **la causa de dicha controversia** fue la Pandemia, que afectó la conmutatividad del Contrato de Arrendamiento y devino en la necesidad de reajustar el Contrato.
- Al Hecho 44:** **Es cierto.** Y dicha suscripción del Otrosí No. 2 fue acompañada con la suscripción del Acta de Conciliación con efectos de cosa juzgada.
- Al Hecho 45:** **No es cierto como se plantea.** Si bien en el Otrosí No. 2 se reajustó el canon y la vigencia del Contrato, lo cierto es que las demás obligaciones de las Partes quedaron incólumes, en particular el Parágrafo Tercero de la Cláusula Décima Primera y la Cláusula Vigésima Novena del Contrato no sufrieron ninguna modificación.
- Al Hecho 46:** **No es cierto.** El preaviso de seis (6) meses **no se incluyó** para la terminación unilateral del Contrato, sino simplemente para la decisión de **no renovar automáticamente el Contrato**, lo cual es una figura sustancialmente diferente, para referencia del H. Tribunal.

Ver Prueba 4 – Demanda Inicial
Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento

*“**SEGUNDA.- DURACIÓN:** El término de duración del presente Contrato será de TRECE (13) años contados a partir del 19 de septiembre de 2013 (el “Periodo Inicial”), y se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de dos (2) años (los “Periodos Prorrogados”), salvo que, sin perjuicio del derecho de renovación que le asiste al ARRENDATARIO en los términos definidos en la ley, alguna de las Partes comunique por escrito a la otra parte su voluntad de darlo por terminado con seis (6) meses de antelación a la fecha de vencimiento del Periodo Inicial o cualquiera de sus Periodos Prorrogados. Las prórrogas del Contrato de arrendamiento se harán en idénticas condiciones a las establecidas en este Contrato, salvo el valor del canon que será renegociado. Para esto, las Partes deberán acordar el canon mensual de arrendamiento que deberá pagarse durante el periodo prorrogado antes del vencimiento del Periodo Inicial o de cualquiera de los Periodos Prorrogados correspondiente, lo cual deberá constar por documento escrito suscrito por las Partes. Sin embargo, si faltando dos (2) meses calendario para el*

- Al Hecho 47:** **No es cierto como se plantea.** Insisto el Otrosí No. 2 no modificó ni las obligaciones de las Partes, ni las Cláusulas Décima Primera y Vigésimo Novena, por lo que ciertamente, con independencia del plazo allí indicado, cualquiera de las Partes podía darlo por terminado unilateralmente ante el incumplimiento grave de la otra y también ante el grave embarazo en el uso y goce de la cosa en los términos del Código Civil, como ocurrió en el presente asunto.

Al Hecho 48: **No es cierto.** No fue como una contraprestación, fue en virtud de un arreglo conciliatorio en virtud del cual las Partes reajustaron el canon, ante los efectos adversos de la pandemia sobre la conmutatividad del Contrato de Arrendamiento para el momento de la suscripción del Otrosí No. 2.

Al Hecho 49: **No es un hecho son varias consideraciones jurídicas de la Demandante en Reconvención,** que son erradas por lo siguiente:

- (i) **No es cierto.** MAPFRE terminó el Contrato de Arrendamiento unilateralmente **con justa causa** por los motivos explicados en la Daemanda Inicial y en esta Contestación, por lo que no hubo incumplimiento alguno de MAPFRE.
- (ii) **No es cierto.** MAPFRE no terminó de forma intempestiva el Contrato, pues el incumplimiento de INMOVAL fue advertido por MAPFRE meses atrás de que se viera obligada a tomar esa decisión ante su falta de planeación e indebida ejecución, que derivaron en una situación que afectó afectaron gravemente el uso y goce del inmueble. En especial cabe destacar que MAPFRE concedió amplias oportunidades a INMOVAL para remediar su incumplimiento, e incluso esperó a la ejecución de las obras propuestas por Julio Corredor, las cuales no solo se realizaron de manera deficiente sino incumpliendo los plazos y resultados prometidos. Por lo tanto, MAPFRE no podía, ni debía esperar a que INMOVAL reparara todo el edificio o en palabras de Julio Corredor del Piso 2° a 6° de 6 pisos que tiene más la terraza (también ibjeto de reparación), para cambiar alfombra, pintar y reparar el cielo raso. **[Prueba 2 – Contestación Demanda en Reconvención]** Además el preaviso de seis (6) meses era para no renovar automáticamente el Contrato como señala la Cláusula Segunda modificada por el Otrosí No. 2 al Contrato **[Prueba 4 – Demanda Inicial]**
- (iii) **No es cierto.** MAPFRE realizó los mantenimientos a su cargo durante la ejecución del Contrato, pero el problema de filtraciones de la cubierta ya no podía ser resuelto mediante simple mantenimiento, sino que requería una reparación integral, como le señaló la Convocante a la Demandante en Reconvención en comunicación del 8 de octubre de 2019 **[Prueba 1 – Contestación Demanda en Reconvención]**. En todo caso, conforme acredita Quick,contratista a cargo del mantenimiento general del Edificio, los desagües de la cubierta y las bajantes de lluvia **no estaban taponadas** antes de la Obra **[Prueba 3 – Contestación Demanda en Reconvención]**.
- (iv) **No es cierto.** MAPFRE pagó los cánones de arrendamiento mientras el

Contrato estuvo vigente y tuvo el uso y goce efectivo del Inmueble.

- (v) **No es cierto.** Como evidencian las Actas de Comité y las demás pruebas en el expediente, MAPFRE asumió varios mantenimientos y mejoras que, en estricto sentido, han debido ser asumidas por INMOVAL, pero en la mayoría de los casos (como la impermeabilización de la cubierta) las Partes **expresamente acordaban**, según el tipo de actividad, quien asumía las obras y sus respectivos riesgos y costos. Para referencia del H. Tribunal:

**Ver Prueba 4 - Contestación Demanda en Reconvención
Acta del Comité del 21 de noviembre de 2017**



5. Propositiones y varios:

- ✓ Actividades aprobadas para ejecución por parte de Inmoval:
 - Mantenimiento urgente de equipos de bombeo y red contra incendio por valor de \$ 5.461.684 con la compañía Eulen de Colombia, para ser tomado del fondo de imprevistos.
 - El arrendatario informa que se está presentando filtraciones en el ingreso peatonal, toda vez que se está generado una contrapendiente por asentamiento de la Edificación. Se solicita al arrendatario que cotice la solución y presente las opciones para que se revise conjuntamente con el propietario la mejor solución y se defina quien asumirá el costo.
- ✓ Actividades pendientes de ejecución por definición de costos:
 - Instalación sensores de humo en cuartos técnicos: solicitud realizada por proveedor de mantenimiento preventivo para cumplimiento norma NFPA 72 – 72e. No se ha definido quien debe asumir el costo de dicha actividad.

**Ver Prueba 5 - Contestación Demanda en Reconvención
Acta del Comité del 30 de agosto de 2018**

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. Afectación fondo de imprevistos:

Se decide por las partes afectar el fondo de imprevistos mencionado en el literal h de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, que recauda y administra el arrendatario, en un valor de \$4.554.000, correspondientes al valor restante de la reparación del piso en madera del auditorio contratado con la firma Segmento Diseño 360 S.A.S., por valor total de \$22.580.250.

El saldo restante, es decir la suma de \$18.026.250, será asumido por el arrendador a través de la afectación de su póliza general todo riesgo.

Así las cosas, se suscribirá otrosí al contrato de obra suscrito con la firma Segmento Diseño, para que quede expresa la obligación de pago por cada una de las partes en los valores mencionados anteriormente.

De lo anterior es evidente que ante las diferentes actividades y mejoras que requería el Edificio, en las Actas de Comité se definía quien asumía los costos de cada actividad requeridas, e incluso si había sumas que debieran tomarse del Monto de Imprevistos, **lo que refuta el cálculo de la Demandante en Reconvención de que dicho Monto estuvo intacto durante los 10 años de ejecución.**

Al Hecho 50:

No es cierto. Es un hecho repetitivo con los Hechos 29 y 30 de la Demanda en Reconvención, por lo que no solo me remito a dicha respuesta, sino que insisto en que la lectura e interpretación de la Cláusula Vigésima Novena debe ser completa y sistemática, la cual indica para referencia del H. Tribunal.

**Ver Prueba 1 – Demanda Inicial
Contrato de Arrendamiento**

VIGÉSIMA NOVENA.- DAÑO O DESTRUCCIÓN: Si el Inmueble fuese destruido totalmente por causas no imputables exclusivamente al ARRENDADOR, este Contrato se dará por terminado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2008 del Código Civil Colombiano. Si el Inmueble quedare parcialmente dañado o destruido en un porcentaje igual o superior al cuarenta por ciento (40%) o si su condición de destrucción impidiese la ejecución del Contrato por parte del ARRENDATARIO, y siempre y cuando la reconstrucción o reparación pueda ejecutarse sin la entrega o desocupación, o no tenga que ser demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva, el ARRENDATARIO quiera continuar con el presente Contrato de arrendamiento, los cánones mensuales de arriendo serán rebajados en proporción al área utilizable para las operaciones del ARRENDATARIO a juicio de ésta, durante el tiempo comprendido entre la fecha de tal daño o destrucción hasta el día en el que el trabajo de restauración del ARRENDADOR sea terminado.

Al Hecho 51:

No es cierto. Es un hecho repetitivo con los Hechos 29 y 30 de la Demanda en Reconvención, por lo que no solo me remito a dicha respuesta, sino que insisto

en que la lectura e interpretación de la Cláusula Vigésima Novena debe ser completa y sistemática.

Al Hecho 52: **No es cierto.** Y sorprende que INMOVAL señale que una afectación al 40% del Edificio, y que generó riesgos para la salud del personal de MAPFRE y para la seguridad de sus equipos y bienes, deba ser considerada como “normal” .

En todo caso, valga señalar que la afectación no fue “normal” sino grave, pues afectó del piso 2º al 6º del Edificio y requirió extensas reparaciones, tal como lo reconoció Julio Corredor (administrador delegado de INMOVAL):

Ver Prueba 2 – Contestación Demanda en Reconvención
Correo Julio Corredor del 7 de julio de 2023

Estimado Fabian, buenos días. Cordial saludo.

El presente es para informarles que, a partir del lunes 10 de Julio de 2023, se iniciarán las obras de reparación de las afectaciones causadas por la emergencia en el edificio Mapfre, las cuales se ejecutarán en cumplimiento de todos los parámetros que solicita el edificio para obras civiles.

De acuerdo con lo conversado el día de ayer, se requiere coordinar para que Mapfre reorganice sus puestos de trabajo en el área a intervenir, dejándolos totalmente asegurados, recogiendo y organizando lo que crean necesario ya que vamos a tener mucho personal de obra en estos sitios. La finalidad de esto es mitigar al máximo las incomodidades propias de la obra, de forma tal que las perturbaciones para Mapfre sean mínimas.

Las obras contemplan la intervención de los pisos 6, 5, 4, 3 y 2 del edificio, y consistirán en el cambio total de la alfombra, la reparación del cielorraso y el repinte general de muros y techos de cada uno de los pisos mencionados. Todo lo anterior lo cual se ejecutará atendiendo el proceso de coordinación de trabajos que se definirá de manera conjuntamente Mapfre.

Para la revisión del sistema de red de voz y datos de los puestos de trabajo, así como de los detectores de movimiento, RCI, y sensores de humo, les pedimos que en estas actividades se incluya un acompañamiento por parte de los técnicos correspondientes con los que cuenta Mapfre, de forma tal que puedan validar directamente el adecuado funcionamiento y/o debida reparación de estos equipos.

Quedo atento a todas las inquietudes que tengan respecto a la actividad.

Cordialmente
ARQ. DI. Carlos Andrés Olivella de Andreis
Coordinador Operativo
JULIO CORREDOR - INMORTI TARE

En ese sentido, el mismo Julio Corredor **indicó que en 5 de los 6 pisos que tiene el Edificio** (siendo el primero la recepción y estando el segundo subarrendado) se debía: **(i) cambiar toda la alfombra; (ii) reparar el cielorraso; (iii) repintar muros y techos,** -sin dejar de lado que el Edificio seguía inundándose y que el Data Center quedó inservible-. Por lo anterior, MAPFRE no entiende cómo INMOVAL pretendía que la Convocante se quedara en el Inmueble o que aceptara la afectación como “normal”, si **todos los pisos requerían reparaciones mayores, que naturalmente impedían el uso de los puestos de trabajo, y además de la inundación se generaron riesgos para la salud del personal y la seguridad de los bienes y equipos de MAPFRE.**

Al Hecho 53: **No es cierto.** No puede ni debe INMOVAL excusar su incumplimiento en tales motivos y menos aún comparar las inundaciones sufridas en 2023 con las condiciones del Edificio para el año 2013, pues ciertamente tal inmueble **jamás** se había inundado en la forma y con la extensión y gravedad en que ocurrió en julio de 2023. Además, insisto, diversas Actas de Comité y correos de Julio

Corredor hacen constar la responsabilidad asumida por la Convocada en relación con la planeación y ejecución de la impermeabilización de la cubierta. Julio Corredor sintetizó el acuerdo al que se llegó así:

Ver Prueba 12 – Demanda Inicial
Correo del 3 de marzo de 2023 de Julio Corredor a MAPFRE

Para esta intervención, se trató el tema de responsabilidades acordados anteriormente, de acuerdo a lo que le corresponde a Inmoval y a Mapfre, respecto al cambio de imagen que quiere hacer Mapfre en la cubierta del edificio, por como mejoras para el activo.

Estas responsabilidades son las siguientes:

Inmoval se encarga de demoler e impermeabilizar toda el área de la cubierta, donde se encuentra el comedor cubierto y el perímetro separado por los vidrios instalados en este momento.

Mapfre se encarga del despeje de la zona, quitando las materas, divisiones, mobiliario y desinstalación del ducto de ventilación. La estructura de la cubierta no se va a desinstalar.

Se coordinó el espacio donde el contratista dejara las herramientas y la zona que utilizarían para cambiarse, con la ropa de trabajo adecuada. Se coordinó el cerramiento que

4

debía hacer el contratista en el punto fijo para evitar daños en el ingreso de material y el ascensor que se iba a utilizar con su respectiva pijama de protección.

Al Hecho 54:

No es cierto. INMOVAL basa su defensa en inspecciones de 8 años atrás, cuando lo cierto es que MAPFRE realizó mantenimientos a la cubierta hasta el punto en que fue claro que se requería de una **reparación integral de dicha estructura**, tal como MAPFRE se lo indicó a INMOVAL en 2019, por lo que INMOVAL **expresamente** asumió en los Comités las actividades necesarias para la impermeabilización de la cubierta. **[Pruebas 8 a 14 de la Demanda Inicial]**. Además, cuando ocurrieron las inundaciones, **quien inmediatamente se comprometió a hacer las reparaciones fue Julio Corredor**, sin salvedad alguna y sin haberle indicado en ningún momento a MAPFRE que debiera asumir responsabilidad alguna sobre lo ocurrido. **[Prueba 30 – Demanda Inicial]**

Al Hecho 55:

No es cierto. INMOVAL no puede desconocer que el mantenimiento de la cubierta fue suspendido porque la misma ya no podía ser objeto de reparación parcial, que fue precisamente la razón por la cual INMOVAL se comprometió a demoler e impermeabilizar la cubierta.

Ver Prueba 1 – Contestación Demanda en Reconvención
Comunicación MAPFRE 8 de octubre de 2019

Bogotá, octubre 8 de 2019

Señor:
Tomas Uribe Jaramillo
**Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL
CREDICORP capital**

Ref.: Contrato de arrendamiento del 19 de septiembre del 2013 entre Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S. A., Credimapfre S.A. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. en calidad de arrendatarios ("Mapfre") y el Fondo de inversión Colectiva Inmobiliario Inmoval administrado por Credicorp Capital Colombia S.A.

Estimado señor:

En atención a las reuniones sostenidas entre las partes representantes del contrato y en mi calidad de representante legal de Mapfre seguros me permito dar respuesta a la comunicación recibida así:

1. Dirección General.

En virtud de lo enunciado en la cláusula SEPTIMA – ADMINISTRACION, REPARACIONES Y MANTENIMIENTO del contrato de arrendamiento en referencia, se encuentran a cargo del arrendador las reparaciones necesarias tales como:

a. Cambio de material de impermeabilización área de cubierta (zona de máquinas:

- o A pesar del mantenimiento realizado a la cubierta y el tiempo de instalación, el material de revestimiento presenta múltiples fracturas que ocasionan filtraciones y afectaciones en el cielo raso del piso 6; el proveedor encargado del mantenimiento indica que ya no es posible reparar de manera parcial el manto y recomienda su cambio por un material más flexible y que tenga mejor comportamiento a las vibraciones de los equipos de aire acondicionado. También se deben contemplar las obras pertinentes a la reparación del cielo raso del piso 6.

Al Hecho 56:

No es cierto como se plantea. Reitero que MAPFRE le informó de manera oportuna y completa a INMOVAL que el mantenimiento y la reparación parcial no se superaría con mantenimientos y arreglos parciales, por lo que en el Acta de Comité de agosto de 2022 –**posterior a la citada en este hecho, que es del 2017-**, INMOVAL asumió la obligación de impermeabilizar la totalidad de la cubierta:

**Ver Prueba 9 – Demanda Inicial
Acta de Comité del 9 de agosto de 2022**

1. Mejoras y actualizaciones sugeridas:

- Mantenimiento de cubierta por filtraciones - Encargado: Julio Corredor.
- Filtraciones por fachada, intervención zona de decks por filtración en parqueadero.
- Tubería contra incendios: Revisar la tubería que requiere cambio por oxidación debido al paso del tiempo.
- Validar el traslado del ducto de AA y generar un mantenimiento dado que transcurrieron 2 años después de la última intervención.
- Puerta de acceso principalmente los torniquetes se requiere una evaluación para mirar la responsabilidad de Inmoval

**Ver Prueba 10 – Demanda Inicial
Acta de Comité del 21 de diciembre de 2022**

3. Propuesta impermeabilización y ampliación terraza.

El día 04/01/2023 Mapfre enviará a Inmoval la propuesta del proyecto a realizarse en la terraza, con el fin de que Inmoval sea notificada de estas mejoras y pueda pronunciarse al respecto. Mapfre propone a Inmoval, aprovechar la oportunidad y realizar los arreglos necesarios en la terraza con ocasión a las filtraciones de agua que se están presentando desde hace ocho (8) años y que están afectando la superficie del piso, el techo del piso 6, puestos de trabajo de algunos funcionarios, y sus elementos de trabajo Cabe señalar que, Inmoval ha realizados varios arreglos sin que ninguno de ellos haya solucionado la afectación de forma definitiva por esto la solicitud de Mapfre de intervenir

**Ver Prueba 16 – Demanda Inicial
Acta de Comité del 10 de abril de 2023**

2. Inicio de obra piso 7 – terraza.

Mapfre da el visto para iniciar intervención de impermeabilización e instalación de enchape el día 21 de abril en la terraza del edificio, con el compromiso de dejar la zona despejada y lista para que Julio Corredor inicie desmontes y demoliciones.

Al Hecho 57: **No es cierto.** Dicha afirmación desconoce las Actas de Comité posteriores, en las que sin salvedades se acordó que INMOVAL realizaría la impermeabilización ante el grave estado de la cubierta, actividades que, de manera inequívoca, efectivamente emprendió, aunque de forma tardía e ineficiente.

Al Hecho 58: **No es cierto.** Como se probará en el proceso, **antes de la intervención**, ni las bajantes ni los ductos de la cubierta estaban taponados. En realidad, hubo un manejo indebido de escombros por parte de INMOVAL (a través de sus contratistas), lo cual se demuestra con el Dictamen Pericial Técnico, que indica:

Ver Dictamen Pericial Técnico MAPFRE
Páginas 53 y 54

Durante la ejecución de la actividad, se han identificado múltiples acciones y omisiones que no cumplen con las prácticas recomendadas. La evidencia fotográfica sugiere que los procedimientos técnicos recomendados no se han seguido rigurosamente, especialmente durante la fase de preparación. Esta falta de cumplimiento se evidencia en varios aspectos.

En primer lugar, la gestión inadecuada de los escombros se evidencia en las siguientes imágenes.

Imagen 12. Demolición de Sobrepiso.

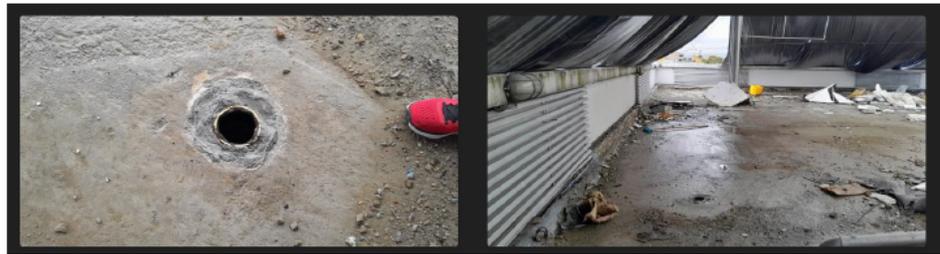


Fuente: Registro Fotográfico Suministrado por Mapfre Seguros Colombia. (02-07-2023)

Durante la demolición del sobrepiso, se observa una acumulación considerable de escombros en la cubierta, lo que constituye una infracción de las prácticas. Adicionalmente, estos escombros no estaban debidamente protegidos, implicando un riesgo adicional, especialmente en condiciones climáticas adversas como la lluvia. La falta de una gestión adecuada de los escombros podría llevar a la contaminación del sitio y áreas circundantes. La presencia de estos materiales en la cubierta también agrega una carga no planificada a la estructura del edificio, poniendo en peligro su integridad. Por último, estos escombros podrían interferir con las etapas posteriores del proyecto, incluyendo la reparación de grietas y la aplicación de la membrana impermeabilizante, complicando aún más el proceso y comprometiendo la eficacia general de la obra.

Además, en las siguientes fotografías no se observa la protección de los puntos de drenaje, lo cual es esencial para prevenir obstrucciones y asegurar un funcionamiento eficiente del sistema de drenaje. La ausencia de estas medidas es una falta clara de las prácticas y puede contribuir a problemas de acumulación de agua y filtraciones.

Imagen 14. Bajantes



Fuente: Registro Fotográfico Suministrado por Mapfre Seguros Colombia. (02-07-2023)

54

Al Hecho 59:

No es cierto. INMOVAL trata de trasladarle de alguna forma los riesgos y efectos derivados de la ejecución tardía y deficiente de una reparación necesaria a MAPFRE, lo cual no solo va en contra del Contrato y de la ley, sino también de sus propios actos, pues los correos de Julio Corredor reconocen la responsabilidad asumida de impermeabilizar y reparar todos los pisos, sin hacerle requerimiento alguno a la Demandada en Reconvencción. Valga indicar que **todos los edificios modernos tienen ductos de cableado**, y que el hecho de que el agua haya pasado por esos ductos no fue la causa de la inundación, sino todo lo contrario se debió a que, ante la deficiente impermeabilización de la cubierta y el manejo inapropiado de los escombros de la obra, el agua, al no poder ser evacuada por las vías normales, buscó su paso por el resto del Edificio **no solo a través de los ductos de cableado**, sino mediante los sistemas de extracción de aire, el cielo raso, las escaleras, etc.

Lo anterior es señalado en diversos puntos por el Dictamen Técnico de Mapfre, donde para referencia de los H. Árbitros me permito citar:

Ver Dictamen Técnico MAPFRE
Páginas 76 y 77

Séptimo Piso: Este piso no se analizó en términos de signos, lesiones o síntomas físicos en los acabados debido a las actividades constructivas relacionadas con la impermeabilización y redes de aguas lluvias que se estaban llevando a cabo. Durante la inspección técnica, se

76

Informe Pericial

Presentado a: MAPFRE SEGUROS COLOMBIA



observaron diversas intervenciones en curso, incluyendo la demolición de sobrepisos en la cubierta, la acumulación de desechos de construcción y la modificación de los sistemas de drenaje pluvial. Además, de la aplicación de mortero como parte del proceso de impermeabilización.

En resumen, los pisos más afectados por la inundación de la cubierta del edificio, fueron del sexto al segundo piso, con daños predominantes en cielorrasos, pisos, muebles, sistemas eléctricos, telecomunicaciones y sistemas de extracción de aire, principalmente debido al ascenso de agua por capilaridad desde la placa durante la inundación.

Al Hecho 60:

No es cierto. Como se evidencia con las diversas pruebas documentales del expediente y en el Dictamen Técnico aportado por MAPFRE, sin perjuicio de las demás pruebas que se practiquen en el Proceso Arbitral, lo cierto es que **la causa eficiente** de las inundaciones fue la tardía y deficiente planeación y ejecución de la impermeabilización de la cubierta, sin contar con medidas idóneas para mitigar el riesgo de inundación, desconociendo el cronograma y las buenas prácticas para este tipo de obras.

En palabras del Perito, las causas de toda la contingencia fueron las siguientes:

Ver Dictamen Técnico MAPFRE

Página 18

- Se han identificado numerosas acciones erradas y omisiones en la ejecución de la impermeabilización que contravienen las prácticas recomendadas. Desde la fase inicial de planificación, donde no se obtuvieron los permisos necesarios de las autoridades competentes, hasta la ejecución, se evidencian deficiencias significativas. La falta de licencia urbanística es un incumplimiento legal que podría acarrear consecuencias severas. Además, la discrepancia en el cronograma, donde se plantean actividades de impermeabilización con manto cuando la ejecutada es con poliurea, refleja una falta de planificación y coordinación adecuadas, lo que generó retrasos y descoordinación. Adicionalmente, de acuerdo con la visita realiza por el equipo de este perito entre el 5 y 7 de julio de 2023, la gestión inadecuada de escombros durante la demolición, sin protección y acumulación en la cubierta, así como la ausencia de protección en los puntos de drenaje, son indicadores claros de falta de control y cuidado en la ejecución de las obras. Estas infracciones comprometen no solo la efectividad del proyecto, sino también ponen en peligro la operación y funcionamiento de los espacios del edificio. Estos problemas afectaron la seguridad y la habitabilidad de las instalaciones.

Al Hecho 61:

No es cierto. El área afectada del Inmueble -sin contar la grave afectación al Data Center que dejó al edificio sin Wifi y sin servidor- es del **66,48%** de los puestos de trabajo del Edificio. Al respecto, el Dictamen Técnico de MAPFRE, que analiza las afectaciones sufridas **piso por piso**, llegó a la siguiente conclusión:

Ver Dictamen Técnico MAPFRE

Página 96

Espacios de Trabajo

- **Inhabilitación de Oficinas:** Numerosos pisos han experimentado daños que han resultado en la inhabilitación de aproximadamente el 66.48% de los puestos de trabajo. Esto significa que una gran parte del espacio de trabajo es inutilizable debido a los daños sufridos.
- **Trabajo Remoto:** Dada la inoperatividad del edificio, todo el personal se ha visto obligado a adoptar modalidades de trabajo remoto o ha sido reubicado en otras oficinas operativas.

Servicios e Infraestructura

- **Sistemas Críticos Afectados:** Los sistemas eléctricos, de telecomunicaciones, servidores y otros equipos de cómputo han resultado afectados. Esto ha ocasionado una interrupción sustancial en funciones esenciales como la comunicación, la gestión de datos y la seguridad.
- **Revisión Técnica Requerida:** Debido a la exposición a condiciones adversas, surge la causa que podría dar lugar a varios riesgos en los sistemas de seguridad y HVAC (Calefacción, Ventilación y Aire Acondicionado) del edificio. Esta exposición plantea el riesgo de daños significativos, los cuales presentan una amenaza directa para la seguridad y el bienestar a largo plazo de los ocupantes del edificio. Por lo tanto, se requiere de una revisión técnica para revelar deficiencias y problemas que, de no abordarse adecuadamente, podrían comprometer

Al Hecho 62:

No es cierto. En primer lugar, la terminación del Contrato de Arrendamiento ocurrió por justa causa, por las razones ya explicadas en esta Contestación. Además, la Convocada no puede desconocer lo dicho por el propio Julio Corredor en correo del 7 de julio de 2023 [**Prueba 2 – Contestación Demanda en Reconvención**], quien **indicó que en 5 de los 6 pisos que tiene el Edificio** (siendo el primero la recepción y estando el segundo subarrendado) se debía: **(i) cambiar toda la alfombra; (ii) reparar el cielorraso; (iii) repintar muros y techos,** -sin dejar de lado que el Edificio seguía inundándose y que el Data Center

quedo inservible-.

Al Hecho 63: **No es cierto como se plantea.** La afirmación parte de la base errónea de que la inundación de 5 pisos, de un edificio de 6 pisos, es algo “normal” y soportable, cuando los daños al Inmueble y a la operación de MAPFRE y los riesgos derivados de la situación en que quedó el inmueble fueron graves.

Y es que en esos pisos 6 a 2 no solo había colaboradores de MAPFRE, incluyendo la presidencia y diversas vicepresidencias, sino también terceros en el piso segundo, a quienes se les subarrendó dicho piso, y estaba el Data Center en el piso 4º, que **quedó inservible y es un daño del que MAPFRE** no se ha recuperado.

No podía INMOVAL pretender que MAPFRE dejará a sus más de **288** empleados dentro del Edificio, [Ver Prueba 6 – Contestación Demanda en Reconvención] con inundaciones el cielo raso dañado y sin comunicación, lo cual no solo implicaba que no podían trabajar desde allí, **sino que era un riesgo para su salud.** [Ver Dictamen Técnico MAPFRE – Página 97 y siguientes]

Adicionalmente, ante el grave daño del Data Center, la operación fue **seria y gravemente afectada**, pues los puestos fijos quedaron incomunicados a la plataforma CITRIX y por ende **no solo se debió implementar de urgencia la modalidad de trabajo remoto**, sino que fue necesario dotar de portátiles a los colaboradores para que pudieran conectarse a la plataforma. [Ver Prueba 7 – Contestación de la Demanda – Reporte de Incidencia – Vicepresidencia TI]

Al Hecho 64: **No es cierto.** En absoluto eso fue lo señalado en el Otrosí No. 2, pues este no modificó la Cláusula Décima Primera, en su Parágrafo Tercero, o la Cláusula Vigésima Novena. El preaviso de seis (6) meses allí señalado es para la no renovación automática del Contrato, fenómeno completamente diferente. [Ver Prueba 4 – Demanda Inicial – Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento]

Al Hecho 65: **No es cierto.** Ese no es el alcance del preaviso de seis (6) meses, el cual expresamente se refiere a la renovación automática, para referencia del H. Tribunal:

**Ver Prueba 4 – Demanda Inicial
Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento**

*“**SEGUNDA.- DURACIÓN:** El término de duración del presente Contrato será de TRECE (13) años contados a partir del 19 de septiembre de 2013 (el “Periodo Inicial”), y se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de dos (2) años (los “Periodos Prorrogados”), salvo que, sin perjuicio del derecho de renovación que le asiste al ARRENDATARIO en los términos definidos en la ley, alguna de las Partes comunique por escrito a la otra parte su voluntad de darlo por terminado con seis (6) meses de antelación a la fecha de vencimiento del Periodo Inicial o cualquiera de sus Periodos Prorrogados. Las prórrogas del Contrato de arrendamiento se harán en idénticas condiciones a las establecidas en este Contrato, salvo el valor del canon que será renegociado. Para esto, las Partes deberán acordar el canon mensual de arrendamiento que deberá pagarse durante el periodo prorrogado antes del vencimiento del Periodo Inicial o de cualquiera de los Periodos Prorrogados correspondiente, lo cual deberá constar por documento escrito suscrito por las Partes. Sin embargo, si faltando dos (2) meses calendario para el*

Al Hecho 66: No es cierto como se plantea. Los problemas de la cubierta no aparecieron apenas en 2022, sino que habían sido advertidos, y debieron haber sido atendidos por INMOVAL, desde que MAPFRE le informó en octubre de 2019 que resultaba insuficiente el mantenimiento sin realizar una reparación **integral** a dicha estructura, a través de una impermeabilización, razón por la cual el mismo Julio Corredor proponía actividades que representaran una "solución definitiva" [Ver Prueba 1 – Contestación Demanda en Reconvención-Comunicación MAPFRE 8 de octubre de 2019].

Al Hecho 67: No es cierto. MAPFRE estuvo siempre presta a que INMOVAL iniciase las obras de la cubierta y a cooperar con responsabilidad en su ejecución tal y como lo hizo retirando y despejando la terraza, a pesar de lo cual el cronograma remitido en ese correo del 24 de febrero de 2023 **se incumplió por INMOVAL** y contó con serias deficiencias en su planeación y ejecución, como concluye el Dictamen Pericial así:

Ver Dictamen Técnico MAPFRE
Página 17

- Los encargados de la impermeabilización presentaron únicamente un cronograma de obras el 14 de marzo de 2023, careciendo de un plan de obra detallado, documento técnico que establece sistemáticamente las actividades, recursos, tiempos y responsabilidades necesarias para ejecutar una intervención específica en una infraestructura. Su objetivo es garantizar una ejecución eficiente, segura y conforme a las especificaciones técnicas. Este documento debe incluir el objeto de la intervención, diagnóstico inicial, alcance de los trabajos, programación, recursos requeridos, procedimientos de seguridad, responsabilidades, plan de contingencia, métodos de supervisión y control, así como el protocolo de finalización. Este cronograma, inicialmente diseñado para la impermeabilización con manto asfáltico, mostró una secuencia coherente de actividades. Sin embargo, la posterior preferencia por la poliurea resaltó la necesidad de una actualización, ya que esta técnica implica procesos diferentes con impacto en los tiempos de ejecución. La carencia de un cronograma adaptado a los métodos finales evidencia deficiencias en la planificación. En resumen, las obras de impermeabilización se iniciaron sin un plan detallado, solo con un cronograma que no se alineaba con la metodología finalmente establecida.

Al Hecho 68: **No es cierto.** Las afirmaciones de INMOVAL no solo carecen de soporte probatorio, sino desconocen las Pruebas que ya obran en el expediente, en las que existen varias comunicaciones previas que se refieren a la necesidad de la intervención de la cubierta. De hecho, en el Acta de Comité del 10 de abril de 2023 se indica lo siguiente:

Ver Prueba 16 – Demanda Inicial
Acta de Comité del 10 de abril de 2023

2. Inicio de obra piso 7 – terraza.

Mapfre da el visto para iniciar intervención de impermeabilización e instalación de enchape el día 21 de abril en la terraza del edificio, con el compromiso de dejar la zona despejada y lista para que Julio Corredor inicie desmontes y demoliciones.

Julio Corredor se compromete, según la decisión tomada por Inmoval, a entregar cerramiento de ascensores y escaleras de emergencia en piso 7 el día lunes 17 de abril.

Mapfre notifica la decisión de realizar las mejoras arquitectónicas expuestas anteriormente (reuniones pasadas) en el piso 7, para lo cual solicita formalmente aprobación de Inmoval para el inicio de la obra, adicionalmente, solicitamos considerar adicionar las siguientes actividades de obra civil, sumadas a la impermeabilización:

1. Demolición de muros (plano enviado a Julio Corredor)
2. Relleno y demolición de tarima en las zonas donde se retiran los muros.
3. Fabricación de rampa para acceso.

Por lo anterior, a pesar de que el cronograma enviado por el contratista de INMOVAL indicaba que las reparaciones iniciarían en marzo, en el Acta de Comité se dejó expresado que iniciarían el **21 de abril**, por lo que afirmar que MAPFRE solicitó iniciar tales intervenciones apenas hasta el 30 de mayo de 2023, desconoce esta Acta, los correos que obran en el expediente y la realidad de los hechos.

Al Hecho 69: **No es cierto como se plantea.** Las obras iniciaron el 31 de mayo de 2023 y se ejecutaron en junio de 2023 pero **no fueron oportunamente culminadas ni eficientes**, tanto así que durante su ejecución se continuaron presentando filtraciones e incluso luego de la supuesta fecha en la que INMOVAL las culminaría. Además, hubo serias deficiencias en la planeación y en la ejecución, al punto de que se procedió a **demoler** parte de la cubierta **no se solicitó licencia de demolición**, como era necesario de acuerdo con las normas aplicables, por lo que es claro que, desde el inicio, la obra estuvo mal planeada por INMOVAL, entre otras graves falencias. Al respecto, el Dictamen Técnico MAPFRE evidenció lo siguiente:

Ver Dictamen Pericial MAPFRE
Página 54

Informe Pericial

Presentado a: MAPFRE SEGUROS COLOMBIA



En resumen, la impermeabilización de una cubierta es un proceso complejo que involucra diversas fases, desde la planificación hasta la ejecución y el mantenimiento. Se identificaron deficiencias en la ejecución de la impermeabilización como:

- **Falta de licencia urbanística:** La ejecución sin la licencia urbanística necesaria indica que las obras se llevaron a cabo sin la autorización legal requerida por las autoridades competentes. Este incumplimiento puede conllevar consecuencias legales, multas y la invalidación de las actividades realizadas. La falta de licencia también podría generar dudas sobre la seguridad estructural y la calidad del trabajo.
- **Discrepancia en cronograma:** La discrepancia en el cronograma indica una diferencia notable entre la metodología de impermeabilización programada y la realmente ejecutada. Esta discrepancia refleja una falta de planificación y logística adecuadas. Puede resultar en retrasos en la finalización del proyecto, costos adicionales y descoordinación en la logística de las obras.
- **Gestión inadecuada de escombros:** La acumulación sin protección de escombros durante la demolición señala una falta de control y cuidado en la gestión de los residuos generados durante la obra. Este manejo deficiente puede derivar en riesgos medioambientales, contaminación del sitio y carga adicional no planificada en la estructura del edificio. Además, podría complicar fases posteriores del proyecto y afectar la seguridad en el lugar de trabajo.
- **Ausencia de protección en los puntos de drenaje:** La falta de protección en los puntos de drenaje indica que estas áreas críticas no fueron resguardadas durante la ejecución de las obras. Este descuido puede resultar en obstrucciones en el sistema de drenaje, acumulación de agua y posibles filtraciones.

Al Hecho 70:

No es cierto. La causa de la inundación grave del Edificio fue **la falta de planeación, indebida e inoportuna ejecución de INMOVAL** en la impermeabilización de la cubierta, puesto que, entre otras: (i) no hubo licencia urbanística, a pesar de requerirse para las actividades de demolición de la cubierta; (ii) hubo incumplimiento con el cronograma; (iii) hubo inconsistencias en la metodología que debió aplicarse para la impermeabilización; (iv) hubo un indebido manejo de escombros; (v) hubo una falta de protección en los puntos de drenaje.

Todo ello, y la falta de capacidad de reacción a la contingencia, fue lo que condujo a la situación de las **inundaciones** de julio y agosto de 2023.

Por ello el Perito concluyó lo siguiente:

Ver Dictamen Técnico MAPFRE
Página 55

Todo lo anterior, demuestran una clara falta de adhesión a las prácticas recomendadas para la impermeabilización de cubiertas. Estas infracciones no solo comprometen la efectividad del proyecto, sino que también ponen en peligro la integridad del edificio y pueden resultar en problemas a largo plazo, como filtraciones y daños estructurales.

Al Hecho 71:

No es cierto. La comunicación de MAPFRE fue con justa causa y razonable, pues eran evidentes tanto el incumplimiento no remediado de INMOVAL como el grave embarazo que sufrió MAPFRE en su uso y goce al inundarse de los pisos 6 a 2 del Edificio, lo que implicó **graves daños al mobiliario y a la operación de MAPFRE**. Además, se debe considerar que:

- (i) Por temas de salud y ante las afectaciones al cielo raso, junto con la humedad del Edificio no era prudente mantener allí personal, por lo que insistir en que, a pesar de la inundación, se mantuviera la operación normal de MAPFRE en el Edificio, como lo insinúa INMOVAL, era poner en riesgo la integridad de los trabajadores e incumplir las normas de salud y seguridad en el trabajo. **[Ver Dictamen Técnico MAPFRE- Páginas 91 y siguientes]**.
- (ii) Las inundaciones persistieron en el transcurso del mes de julio y agosto de 2023 (lo y que demuestra que Julio Corredor no había reparado el problema), lo cual MAPFRE documentó e informó a INMOVAL; **[Ver Prueba 28 a 34 de la Demanda Inicial]**, en particular los días 7 de julio, 5, 7 y 22 de agosto de 2023, e incluso en fechas posteriores a la fecha en que INMOVAL informó haber supuestamente terminado las obras, las cuales también le fueron oportuna y debidamente comunicadas a INMOVAL una vez la empresa encargada de la custodia del edificio se los informó, tanto al interior de dicho inmueble (el Edificio), como en la casa contigua que también era objeto del referido contrato de arrendamiento, entre otros, los días 5, 7 y 22 de agosto de 2023, así como los días 22 de septiembre, 5, 29 y 30 de octubre, 2, 3, 19 y 22 de noviembre y 18 de diciembre de 2023, e incluso los días 1, 5, 6 y 28 de febrero, así como los días 4, 25, 28 de marzo y 1 y 2 de abril de 2024.
- (iii) El propio **Julio Corredor** reconoció la magnitud de las reparaciones del piso 6 a 2 que implicaban, entre otras, **cambio de alfombra, reparación de cielo de raso, pintura y resane de paredes en 5 de los 6 pisos del Edificio**, -sin contar los daños eléctricos-, por lo que resulta sorprendente que INMOVAL, en su Demanda en Reconvencción, afirme que el daño apenas afectó un 20% del total del Edificio y lo tilde de “normal”. **[Ver Prueba 2 – Contestación Demanda en Reconvencción- Correo Julio Corredor del 7 de julio de 2023]**

Al Hecho 72: **No es un hecho es una consideración jurídica.** Que en todo caso es errada, pues MAPFRE siempre obró con la mayor buena fe en sus actuaciones y atendiendo las conductas que eran razonablemente esperables ante las graves afectaciones ocasionadas al Edificio por INMOVAL. De hecho, fue tal la buena fe de MAPFRE que insistió en diversas oportunidades a la Convocada en que recibiera voluntariamente el Inmueble, a lo que esta última se negó.

Al Hecho 73: **No es cierto.** MAPFRE no impidió la entrada de personal, pero sí exigió a INMOVAL un plan y un personal idóneo para atender las reparaciones y las contingencias, pues ciertamente no estaba en obligación de soportar mayores riesgos y perjuicios derivados de las omisiones y la falta de planeación de INMOVAL.

**Ver Prueba 36 de la Demanda Inicial
Comunicación de MAPFRE del 14 de agosto de 2023.**

Al respecto, debemos señalar que durante los días 5 y 7 de agosto, por información suministrada por el personal que mantiene la vigilancia de los bienes las Arrendatarias que permanecen allí, conocimos que el Inmueble presentó nuevas filtraciones, derivadas de los arreglos realizados por el contratista de Inmoval en la cubierta del Inmueble, los cuales fueron suspendidos sin anuncio previo el día 27 de Julio y si bien el 8 de agosto realizaron algunos trabajos, los días 9 y 10 no continuaron con los mismos. Es decir que aún continúan pendientes.

Es importante destacar que a pesar de que dicho contratista había anunciado la entrega del Inmueble en condiciones de ser habitado el 21 de julio de 2023, a la fecha los trabajos no han sido concluidos y el Inmueble sigue presentando filtraciones que, de ser usado por las Arrendatarias, generarían riesgos de salud y seguridad para el personal de Mapfre y para sus muebles, equipos y redes.

Al Hecho 74: **No es cierto como se plantea.** Insisto, como lo señalé en la contestación a hechos anteriores, que el Informe de 2013 **no tiene relación** con lo ocurrido 10 años después en el Edificio y que terminó ocasionando inundaciones y graves filtraciones, por lo que el hecho de que INMOVAL pretenda estructurar su defensa con base de un informe del estado del Inmueble de 2013, desconoce: (i) que, en más de 10 años, MAPFRE jamás vio inundado el Edificio en los pisos 2 al 6, algo que solo ocurrió a partir del **2 de julio de 2023** con ocasión de la intervención de la cubierta a cargo de INMOVAL; y (ii) en las Actas de Comité de 2022 y 2023, junto con los correos de Julio Corredor, es evidente que quien **asumió las obras de impermeabilización de la cubierta fue exclusivamente INMOVAL.** [Ver Prueba 12 – Demanda Inicial- Correo del 3 de marzo de 2023 de Julio Corredor a MAPFRE]

Al Hecho 75: **No es cierto.** En primer lugar, las afirmaciones desconocen que MAPFRE, desde 2019, le indicó a INMOVAL que era inviable seguir haciendo reparaciones

parciales y mantenimientos a la cubierta, sin hacer una **reparación completa** [Ver **Prueba 1 – Contestación Demanda en Reconvención-Comunicación MAPFRE 8 de octubre de 2019**], por lo INMOVAL, tal como consta en las Actas de Comité de 2022 y 2023 y por su propia conducta, **asumió la obligación exclusiva** de realizar la impermeabilización de la cubierta al ser necesaria.

Ver Prueba 9 – Demanda Inicial
Acta de Comité del 9 de agosto de 2022

1. Mejoras y actualizaciones sugeridas:

- Mantenimiento de cubierta por filtraciones - Encargado: Julio Corredor.
- Filtraciones por fachada, intervención zona de decks por filtración en parqueadero.
- Tubería contra incendios: Revisar la tubería que requiere cambio por oxidación debido al paso del tiempo.
- Validar el traslado del ducto de AA y generar un mantenimiento dado que transcurrieron 2 años después de la última intervención.
- Puerta de acceso principalmente los torniquetes se requiere una evaluación para mirar la responsabilidad de Inmoval

Ver Prueba 10 – Demanda Inicial
Acta de Comité del 21 de diciembre de 2022

3. Propuesta impermeabilización y ampliación terraza.

El día 04/01/2023 Mapfre enviará a Inmoval la propuesta del proyecto a realizarse en la terraza, con el fin de que Inmoval sea notificada de estas mejoras y pueda pronunciarse al respecto. Mapfre propone a Inmoval, aprovechar la oportunidad y realizar los arreglos necesarios en la terraza con ocasión a las filtraciones de agua que se están presentando desde hace ocho (8) años y que están afectando la superficie del piso, el techo del piso 6, puestos de trabajo de algunos funcionarios, y sus elementos de trabajo Cabe señalar que, Inmoval ha realizados varios arreglos sin que ninguno de ellos haya solucionado la afectación de forma definitiva por esto la solicitud de Mapfre de intervenir

Ver Prueba 16 – Demanda Inicial
Acta de Comité del 10 de abril de 2023

2. Inicio de obra piso 7 – terraza.

Mapfre da el visto para iniciar intervención de impermeabilización e instalación de enchape el día 21 de abril en la terraza del edificio, con el compromiso de dejar la zona despejada y lista para que Julio Corredor inicie desmontes y demoliciones.

Al Hecho 76:

No es cierto. El hecho es repetitivo, pero debo indicar que luego de la inundación Julio Corredor reconoció graves errores en la ejecución de la impermeabilización. De hecho, en respuesta a tal situación y a la evidente insatisfacción de MAPFRE, en el correo del 7 de julio de 2023 llegó al extremo de garantizar que, luego de las reparaciones, no habría más filtraciones “de por vida”, lo que evidencia que reconoció su responsabilidad en la causación del daño, como administrador delegado de INMOVAL.

Ver Prueba 30 de la Demanda

Correo del 7 de julio de 2023 de Julio Corredor a Mapfre

From: "Carlos Andrés Olivella de Andreis" <fondo3@juliorcorredor.co>
Sent: Friday, 07 July 2023 21:02
To: FABIAN ALFREDO AVILA APONTE" <FAAVILA@mapfre.com.co>
Cc: "DIANA CATHERINE ANGULO REYES" <DCANGUL@MAPFRE.COM.CO>; "SANTIAGO GARCIA AGUILLON" <GASANT6@MAPFRE.COM.CO>; "Juan Alejandro Aristizabal Valencia" <jaaristizabal@credicorcapital.com>; "Sergio Camargo" <operaciones@juliorcorredor.co>; "Carlos Andrés Olivella de Andreis" <fondo3@juliorcorredor.co>; "Paola Spicker" <fondo@juliorcorredor.co>
Subject: Culminación de trabajos de cubierta

REMITENTE EXTERNO: ATENCIÓN, especialmente con enlaces y archivos adjuntos / EXTERNAL
SENDER: be CAUTIOUS, particularly with links and attachments / REMETENTE
EXTERNO: ATENÇÃO, principalmente com links e anexos.

Estimado Fabian buenas tardes.

Cordial saludo.

El presente es para solicitar su gran colaboración para dejarnos terminar la obra de la cubierta del edificio Mapfre.

Es muy importante trabajar lo más rápido posible y culminar la obra para que la cubierta quede totalmente impermeabilizada sin riesgo de filtraciones.

En este momento la cubierta se encuentra impermeabilizada, pero es necesario darle el acabado correspondiente con poliuria para garantizar cero filtraciones a largo plazo, (muchos años). Según el cronograma que tenemos establecido, hacen falta dos actividades para terminar. Aplicar mortero, trabajando todo el fin de semana, culminaríamos esta actividad el día miércoles 12 de julio. Importante darle 8 días de secado hasta el día miércoles 19 de julio. Los días 20 y 21 se aplica la poliuria de secado instantáneo. Terminaríamos todo el trabajo para garantizarle cero filtraciones de por vida el día 21 de julio. Paralelamente, trabajamos a partir de hoy por debajo de la placa del piso 7 (en piso 6) instalando tubería de desagües y conectándolo a la red principal. Actividad muy importante porque es la que va a evacuar toda el agua lluvia que caiga. Esta actividad se termina el día lunes 10 de Julio.

En este momento es muy impórtate que nos dejen terminar la actividad completa para garantizar que no va a haber otra filtración de por vida. En este momento está la cubierta impermeabilizada, pero al no estar el trabajo completo siempre hay mínimos riesgos.

Son fechas que no se pueden acortar más porque es necesario dejar secar los productos, les agradezco de todo corazón, me permitan terminar la obra.

Quedo muy atento a su respuesta.

Cordialmente
ARQ. DI. Carlos Andrés Olivella de Andreis
Coordinador Operativo
JULIO CORREDOR - INMOBILIARE
Tel 57-1- 485 3000
Carrera 9 No. 80-15 Of. 1006
Bogotá-Colombia
fondo3@juliorcorredor.co

Al Hecho 77:

No es cierto. Tal como se demostrará en el Proceso antes de la inundación del 2 de julio de 2023, en el mantenimiento general de la terraza y las bajantes fue apropiado, por lo que los desagües no estaban taponados y su obstrucción fue fruto del indebido manejo de escombros por parte de INMOVAL y sus

contratistas [Ver Dictamen Pericial Técnico MAPFRE - Páginas 53 y 54]

Al Hecho 78: **No es cierto.** Si esto fuera cierto, el Edificio se hubiese inundado mucho antes de la obra, pero durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento **nunca** hubo una inundación de semejante magnitud hasta julio 2 del 2023 (siendo la primera de varias), la cual se derivó de la indebida ejecución de la impermeabilización a cargo de INMOVAL. En tales actividades, el Perito evidenció, entre otras, las siguientes fallas: **(i) no hubo licencia urbanística a pesar de requerirse actividades de demolición de la cubierta; (ii) hubo incumplimiento del cronograma; (iii) hubo inconsistencias en la metodología de la impermeabilización que debió ser aplicada; (iv) hubo un indebido manejo de escombros; (v) hubo una falta de protección en los puntos de drenaje.** [Ver Dictamen Técnico MAPFRE – Página 55]

Al Hecho 79: **No es cierto.** Como se ha indicado en la respuesta a hechos anteriores y se evidencia de los propios correos de Julio Corredor y en el Dictamen Técnico MAPFRE, la causa eficiente de la inundación fue la indebida planeación, ejecución y mitigación de contingencias de INMOVAL en la impermeabilización de la cubierta.

Al Hecho 80: **No es cierto.** INMOVAL trata de trasladar a MAPFRE de alguna forma los riesgos y efectos derivados de la ejecución deficiente e inoportuna de una reparación necesaria, lo cual no solo va en contra del Contrato y de la ley, sino también de sus propios actos, pues los correos de Julio Corredor reconocen la responsabilidad asumida de reparar todos los pisos, sin hacerle requerimiento alguno a la Demandada en Reconvencción. Valga indicar que **todos los edificios modernos tienen ductos de cableado**, y que el hecho de que el agua haya pasado por esos ductos no fue la causa de la inundación, sino todo lo contrario se debió a que, ante la deficiente impermeabilización de la cubierta y el manejo inapropiado de los escombros de la obra, el agua, al no poder ser evacuada por las vías normales, buscó su paso por el resto del Edificio **no solo a través de los ductos de cableado**, sino mediante los sistemas de extracción de aire, el cielo raso, las escaleras, etc.

Ver Dictamen Técnico MAPFRE – Respuesta Pregunta 14 – Páginas 63 y siguientes

14. Considerando las respuestas a las preguntas anteriores sobre la condición climáticas, el mantenimiento de la terraza y las obras de impermeabilización ¿Cuál de estos factores es la posible causa principal de la inundación?

Considerando las respuestas proporcionadas a las preguntas anteriores sobre las condiciones climáticas, el mantenimiento de la terraza y las obras de impermeabilización, se identifican

63

Informe Pericial

Presentado a: MAPFRE SEGUROS COLOMBIA



como detonantes y causa más probable de la inundación en la terraza del edificio ubicado en la Carrera 14 # 96-34 en Bogotá los siguientes aspectos: i) las demoras en la realización de intervenciones profundas (mantenimiento periódico a cargo del arrendador) desde el 08 de octubre de 2019, momento en el cual se detectó la necesidad de abordar problemas de filtraciones, hasta el 31 de mayo de 2023, fecha en que comenzaron dichas intervenciones; y ii) las falencias técnicas en la planificación y ejecución de las obras de impermeabilización, en particular la gestión inadecuada de escombros y la ausencia de protección en los puntos de drenaje.

Al Hecho 81:

No es cierto. El argumento de INMOVAL es contradictorio, pues si las filtraciones fueron por causa de los ductos de cableado del Edificio, ¿por qué la inundación no ocurrió antes? La razón es muy sencilla y es que la causa eficiente de la inundación fue la falta en la planeación y ejecución de la impermeabilización de la cubierta, como se expuso en la respuesta a los hechos anteriores.

Al Hecho 82:

No es cierto. Resulta sorprendente que INMOVAL pretenda imputar a MAPFRE la culpa por una inundación que, como se ha explicado en esta Contestación, indiscutiblemente ocurrió por error en la planeación y ejecución de la impermeabilización que ella voluntariamente asumió y ejecutó. **[Ver Acta de Comité de 2022 y 2023 / Ver Prueba 12 Demanda Inicial – Correo Julio Corredor del 3 de marzo de 2023.]**

Al Hecho 83:

No es cierto. MAPFRE no está en la obligación de pagar cánones de arrendamiento adicionales, por las siguientes circunstancias:

- (i) MAPFRE terminó unilateralmente y con justa causa el Contrato, en aplicación de la Cláusula Décima Primera, Parágrafo Tercero, por el grave incumplimiento de INMOVAL y de acuerdo con los derechos que la ley le concedía en atención al embarazo sustancial y prolongado en el uso del Edificio y la existencia de vicios sobrevinientes que afectaban su uso

contractual.

- (ii) MAPFRE ha intentado en diversas oportunidades entregarle el Inmueble a INMOVAL, quien se ha negado a recibirlo injustificadamente y a pesar de reconocer la terminación del Contrato de Arrendamiento, por lo cual se configura una **mora del acreedor**, lo que ciertamente hace a MAPFRE no responsable de los perjuicios que la Demandante en Reconvención sufra por dicha mora.

Al Hecho 84: **No es cierto.** De la mano con la respuesta anterior, MAPFRE legítimamente rechazó las Facturas al no corresponder a servicios efectivamente prestados (Artículo 772 del Código de Comercio), pues para ese momento el Contrato de Arrendamiento había terminado, como lo reconoce la propia Convocada en su Demanda de Reconvención.

Al Hecho 85: **No es cierto como se plantea.** INMOVAL, en desconocimiento de sus propios actos y de su incumplimiento, pretende que MAPFRE siga pagando cánones respecto de un Contrato de Arrendamiento que ella misma reconoce como terminado y sobre un Edificio que ciertamente ya no ocupa y que, además, la Demandante en Reconvención se ha negado a recibir oportunamente, por lo que cualquier efecto adverso que se siga de tal situación le es enteramente atribuible a ella.

Al Hecho 86: **No es cierto.** Quien de mala fe se ha negado a recibir el Inmueble es INMOVAL, por lo cual sorprende que ahora, en la Demanda en Reconvención, solicite la restitución, cuando MAPFRE **desde el momento en que terminó el Contrato de Arrendamiento** le ha indicado su plena disposición a restituir el Inmueble e incluso se lo ha solicitado insistentemente pese a la renuencia de INMOVAL de recibirlo. [Ver Pruebas 28 y 36 de la Demanda Inicial – Comunicaciones MAPFRE a INMOVAL]

Al Hecho 87: **No es cierto como se plantea.** La cita de la Cláusula es parcial y debe leerse de la mano con la **Cláusula Séptima administración, reparaciones y mantenimiento – Sección 7.2 - Literal (g)**, las cuales prevén que el seguimiento a las reparaciones y mantenimiento del Edificio debe hacerse en el seno del Comité. Al respecto vuelvo a citar:

**Ver Prueba 1 – Demanda Inicial
Contrato de Arrendamiento
Cláusula Séptima, Sección 7.2 (g)**

g. Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en este Contrato en materia de administración, reparaciones y mantenimiento del Inmueble y los bienes que lo componen, las Partes acuerdan que en los primeros quince (15) días de cada trimestre calendario de ejecución de este Contrato, se llevará a cabo una reunión de un comité (el "Comité") conformado por un miembro designado por el ARRENDATARIO y un miembro designado por el ARRENDADOR, en el cual las Partes analizarán cómo se ha desarrollado el cumplimiento de las obligaciones contenidas en este Contrato en materia de administración, reparaciones y mantenimiento. En dicho Comité, podrán participar los terceros que sean invitados por cualquiera de las Partes cuando estimen que se requiere su presencia desde el punto de vista técnico para evaluar los temas a tratar en el mismo. El ARRENDADOR deberá convocar el Comité y en caso de que no sea convocado el mismo se realizará en el Inmueble a las 9:00 a.m. el día en que se cumplan los primeros quince (15) días de cada trimestre calendario si es un día hábil o el día hábil inmediatamente siguiente. En caso de que se requiera, el Comité podrá revisar y acordar los procedimientos y políticas en las áreas de seguridad y mantenimiento necesarias para la debida conservación del Inmueble y los bienes que lo componen, así como los procedimientos

Al Hecho 88: No es cierto como se plantea. INMOVAL pretende calcular el Monto de Imprevistos como si desde 2013 a 2023 nunca se hubiera usado, cuando hay evidencias documentales, que se aportan a esta Contestación, que muestran Actas de Comité e incluso mantenimientos asumidos por MAPFRE, que ciertamente se hicieron con cargo al Monto de Imprevistos. [Ver Pruebas 4 y 5 - Contestación Demanda en Reconvencción - Actas del Comité del 21 de noviembre de 2017 y 30 de agosto de 2018]. En cualquier caso, este punto es irrelevante, por cuanto las obras de reparación de la cubierta, además de no ser imprevisibles e irresistibles fueron asumidas por INMOVAL y por ende solo él era responsable de su ejecución y costo, por lo cual el Monto de Imprevistos no tiene relación alguna con este asunto.

Al Hecho 89: Es cierto. De hecho, como se expuso en respuesta al Hecho 49 y se detallará más adelante, en varias oportunidades se hizo uso de dicho Monto de Imprevistos, aspecto que parece desconocer INMOVAL pese a que, la reparación de la cubierta no era una actividad imprevisible e irresistible como para utilizar el referido Monto, siendo este además insuficiente para ello, y en todo caso fue expresamente asumida por INMOVAL.

Al Hecho 90: No es cierto como se plantea. INMOVAL pretende calcular el Monto de Imprevistos para 2023 con información de septiembre de 2017, cuando, para referencia del Tribunal, se observa que dicho Monto de Imprevistos fue utilizado en noviembre de 2017, diciembre de 2018, entre otras fechas. A manera de ejemplo:

**Ver Prueba 4 - Contestación Demanda en Reconvencción
Acta del Comité del 21 de noviembre de 2017**

5. Propositiones y varios:

- ✓ Actividades aprobadas para ejecución por parte de Inmoval:
 - Mantenimiento urgente de equipos de bombeo y red contra incendio por valor de \$ 5.461.684 con la compañía Eulen de Colombia, para ser tomado del fondo de imprevistos.
 - El arrendatario informa que se está presentando filtraciones en el ingreso peatonal, toda vez que se está generado una contrapendiente por asentamiento de la Edificación. Se solicita al arrendatario que cotice la solución y presente las opciones para que se revise conjuntamente con el propietario la mejor solución y se defina quien asumirá el costo.
- ✓ Actividades pendientes de ejecución por definición de costos:
 - Instalación sensores de humo en cuartos técnicos: solicitud realizada por proveedor de mantenimiento preventivo para cumplimiento norma NFPA 72 – 72e. No se ha definido quien debe asumir el costo de dicha actividad.

**Ver Prueba 5 - Contestación Demanda en Reconvención
Acta del Comité del 30 de agosto de 2018**

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. Afectación fondo de imprevistos:

Se decide por las partes afectar el fondo de imprevistos mencionado en el literal h de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, que recauda y administra el arrendatario, en un valor de \$4.554.000, correspondientes al valor restante de la reparación del piso en madera del auditorio contratado con la firma Segmento Diseño 360 S.A.S., por valor total de \$22.580.250.

El saldo restante, es decir la suma de \$18.026.250, será asumido por el arrendador a través de la afectación de su póliza general todo riesgo.

Así las cosas, se suscribirá otrosí al contrato de obra suscrito con la firma Segmento Diseño, para que quede expresa la obligación de pago por cada una de las partes en los valores mencionados anteriormente.

Al Hecho 91:

No es cierto como se plantea. INMOVAL pretende calcular el Monto de Imprevistos para 2023 con información de septiembre de 2017, cuando lo cierto es que el Monto de Imprevistos fue utilizado en ocasiones anteriores, por ejemplo, en noviembre de 2017 y diciembre de 2018, entre otras fechas, como se evidencia en las Actas de Comité citadas en el hecho anterior.

- Al Hecho 92:** **No es cierto.** INMOVAL, al parecer, desconoce las Actas de Comité firmadas por su administrador delegado Julio Corredor y las comunicaciones de éste que dejan constancia de que el Monto de Imprevistos ha sido afectado en varias ocasiones anteriores, con lo que el cálculo que hace la Demandante en Reconvención no solo es errado, sino que desconoce las propias Actas de Comité y lo que se demostrará con el Dictamen Pericial Financiero.
- Al Hecho 93:** **No es cierto como se plantea.** Julio Corredor en su correo parecía olvidar que: (i) la obra de impermeabilización estaba a cargo de INMOVAL, conforme las Actas de Comité y los correos lo indicaban; y (ii) el Monto de Imprevistos no tenía la vocación de ser usado para financiar reparaciones necesarias a cargo del arrendador ni tampoco habría sido suficiente para asumir los costos de una intervención de tal magnitud.
- Al Hecho 94:** **No es cierto como se plantea.** Julio Corredor olvidaba las fafectaciones realizadas al Monto de Imprevistos en años anteriores, en especial pero sin limitarse a los años 2018 y 2019, donde ciertamente dicho Monto no tenía recursos para asumir la obra, lo cual se acreditará en el marco del Proceso. De hecho, **el Monto de Imprevistos, además,** no estaba contemplado para reparaciones necesarias simplemente, sino también imprevistas, por lo que ciertamente la responsabilidad de asumir el costo de las obras le correspondía en su totalidad a INMOVAL tal como se pactó en las Actas de Comité.
- Al Hecho 95:** **No es cierto.** Insisto en que Julio Corredor ignoraba las Actas de Comité donde participó y otras comunicaciones que dan cuenta de la afectación al Monto de Imprevistos en años previos, principalmente 2018 y 2019, por lo que la solicitud no solo era inoportuna sino que desconocía la magnitud de las reparaciones de años previos.
- Al Hecho 96:** **No es cierto como se plantea.** Dicho derecho de petición se realizó con el fin de contrastar la información de MAPFRE con la que se encontraba en poder de INMOVAL, pero al observar el cálculo realizado por la Demandante en Reconvención respecto del Monto de Imprevistos, se evidencia que ignoró hasta las propias Actas en las que, por acuerdo de las Partes, se afectó el Monto de Imprevistos.
- Al Hecho 97:** **No es cierto.** Las Actas de Comité que se pusieron a manera de ejemplo, estaban firmadas por Julio Corredor, administrador delegado de INMOVAL, a pesar de lo cual las ignoró en su estimación del “perjuicio” por el Monto de Imprevistos. **[Ver Pruebas 4 y 5 - Contestación Demanda en Reconvención - Actas del Comité del 21 de noviembre de 2017 y 30 de agosto de 2018]**
- Al Hecho 98:** **No es cierto como se plantea.** Pues INMOVAL también debía tener en su poder dicha información, dado que se trata de documentos elaborados con Julio

Corredor, administrador designado por INMOVAL desde el inicio del Contrato.

- Al Hecho 99:** **No es cierto como se plantea.** Pues INMOVAL también debía tener en su poder dicha información, por lo señalado en el hecho anterior. Aunque MAPFRE no está en obligación de aportarla (Artículo 265 del Código General del Proceso), en todo caso se aportará en el marco de este Proceso y conforme a la ampliación de alcance al Dictamen Financiero que se solicita.
- Al Hecho 100:** **No es cierto.** Quien desconoció de un “plumazo” las afectaciones al Monto de Imprevistos es INMOVAL, especialmente para los años 2018 y 2019, cuando se hicieron varias reparaciones con cargo a dicho Monto, por lo que sorprende que ahora indique que jamás se uso y lo reclame como “perjuicio”.
- Al Hecho 101:** **No es cierto como se plantea.** Nuevamente el Otrosí No. 2 se firmó en el marco de un Acuerdo de Conciliación con efectos de cosa juzgada, en el que las Partes de mutuo acuerdo cerraron dicha controversia, por lo cual es irrelevante para este Proceso. En todo caso, valga indicar que el Otrosí No. 2, no modificó **ninguna obligación a cargo de INMOVAL** ni tampoco las Cláusulas Décima Primera o Vigésima Novena, por lo que MAPFRE terminó el Contrato con justa causa.
- Al Hecho 102:** **No es un hecho, es una consideración jurídica,** que en todo caso no es cierta, pues MAPFRE no pretende beneficiarse y mucho menos evadir sus obligaciones, pues la terminación del Contrato no se dio por un asunto menor o porque MAPFRE, luego de 10 años de cumplir sus obligaciones, lo hubiera decidido arbitraria o discrecionalmente, sino ante el reiterado y no remediado incumplimiento de INMOVAL y el grave embarazo en el uso y goce del Edificio.
- Al Hecho 103:** **No es un hecho, es una consideración jurídica,** que en todo caso no es cierta, pues MAPFRE no pretende beneficiarse y mucho menos evadir sus obligaciones, pues la terminación del Contrato no se dio por un asunto menor o porque MAPFRE, luego de 10 años de cumplir sus obligaciones, lo hubiera decidido arbitraria o discrecionalmente, sino ante el reiterado y no remediado incumplimiento de INMOVAL y el grave embarazo en el uso y goce del Edificio derivado de su omisión.
- Al Hecho 104:** **No es cierto.** Las causas de la inundación del 2 de julio de 2023 **son total y exclusivamente imputables a INMOVAL**, por su ineficiente planeación y ejecución de la impermeabilización de la cubierta. El Dictamen Pericial es preciso en señalar las siguientes falencias:

Ver Dictamen Técnico MAPFRE
Página 54


Ingelúdica

Informe Pericial
Presentado a: MAPFRE SEGUROS COLOMBIA

En resumen, la impermeabilización de una cubierta es un proceso complejo que involucra diversas fases, desde la planificación hasta la ejecución y el mantenimiento. Se identificaron deficiencias en la ejecución de la impermeabilización como:

- **Falta de licencia urbanística:** La ejecución sin la licencia urbanística necesaria indica que las obras se llevaron a cabo sin la autorización legal requerida por las autoridades competentes. Este incumplimiento puede conllevar consecuencias legales, multas y la invalidación de las actividades realizadas. La falta de licencia también podría generar dudas sobre la seguridad estructural y la calidad del trabajo.
- **Discrepancia en cronograma:** La discrepancia en el cronograma indica una diferencia notable entre la metodología de impermeabilización programada y la realmente ejecutada. Esta discrepancia refleja una falta de planificación y logística adecuadas. Puede resultar en retrasos en la finalización del proyecto, costos adicionales y descoordinación en la logística de las obras.
- **Gestión inadecuada de escombros:** La acumulación sin protección de escombros durante la demolición señala una falta de control y cuidado en la gestión de los residuos generados durante la obra. Este manejo deficiente puede derivar en riesgos medioambientales, contaminación del sitio y carga adicional no planificada en la estructura del edificio. Además, podría complicar fases posteriores del proyecto y afectar la seguridad en el lugar de trabajo.
- **Ausencia de protección en los puntos de drenaje:** La falta de protección en los puntos de drenaje indica que estas áreas críticas no fueron resguardadas durante la ejecución de las obras. Este descuido puede resultar en obstrucciones en el sistema de drenaje, acumulación de agua y posibles filtraciones.

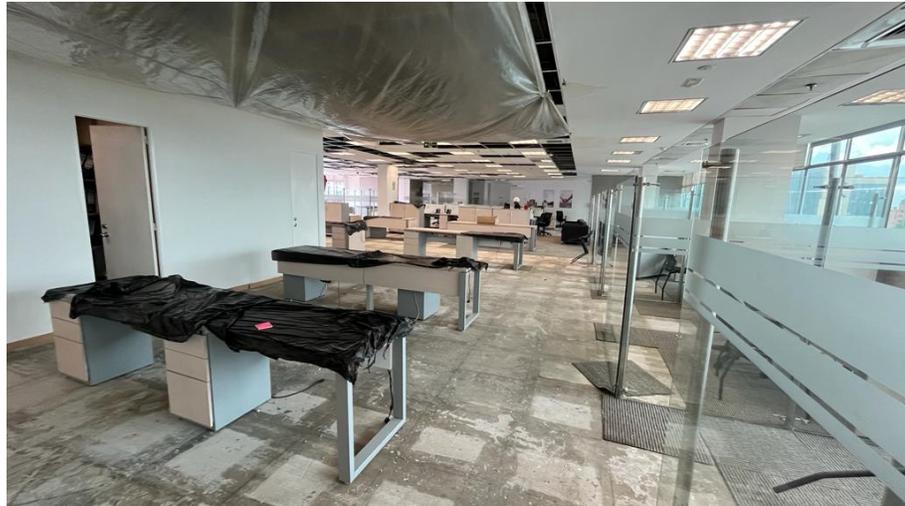
Todo lo anterior, demuestran una clara falta de adhesión a las prácticas recomendadas para la impermeabilización de cubiertas. Estas infracciones no solo comprometen la efectividad del proyecto, sino que también ponen en peligro la integridad del edificio y pueden resultar en problemas a largo plazo, como filtraciones y daños estructurales.

Al Hecho 105:

No es cierto. Ante la gravedad de los hechos ocurridos, ni INMOVAL ni sus contratistas estuvieron en capacidad de atender debidamente la contingencia, pues la inundación se repitió gravemente el 7 de julio de 2023 (e incluso en otras fechas posteriores).

Valga decir que las medidas de mitigación que tomaron consistieron simplemente en cubrir con bolsas plásticas parte del mobiliario (bolsas que incluso tuvo que colocar MAPFRE en varios de los puntos) pues ciertamente **no estaban preparados para la contingencia que ellos mismos causaron.** Para referencia:

**Ver Prueba 29 – Demanda Inicial
Registro episodio 7 de julio de 2023.**



Al Hecho 106: **No es cierto.** En todo caso es un hecho que repite el Hecho 71 de la Demanda de Reconvención, por lo que me remito a la respuesta brindada en este escrito a dicho Hecho.

Al Hecho 107: **No es cierto como se plantea.** Las obras de reparación no fueron bajo los parámetros exigidos por MAPFRE, pues ya había ocurrido la terminación del Contrato. En ese sentido las obras “iniciaron” bajo lo indicado por Julio Corredor, quien en correos diferentes, señaló que se requerían intervenir los pisos 6° a 2° e incluso llegó a garantizar no filtraciones “de por vida”, todo lo cual fue incumplido, como se expuso en detalle en la respuesta de ciertos hechos anteriores. [Ver Prueba 30 de la Demanda - Correo del 7 de julio de 2023 de Julio Corredor a Mapfre]

Al Hecho 108: **No es cierto como se plantea.** Cuando iniciaron las reparaciones se evidenció una grave improvisación por parte del Contratista, quien no tenía un plan o

cronograma para atender dichas reparaciones y ejecutó actividades que estaban perjudicando el mobiliario de MAPFRE. Lo anterior se evidencia en las comunicaciones remitidas a INMOVAL:

Ver Prueba 32 – Demanda Inicial
Comunicación MAPFRE a INMOVAL del 13 de julio de 2023

12. También debe dejarse en claro que el arrendatario no ha impedido, ni impedirá las reparaciones por las que ustedes son responsables y deban hacer en el edificio, y no puede tergiversarse la necesidad que se tiene, para proteger nuestros bienes, de trasladarlos, entre otros, los escritorios, mesas, sillas, muebles, equipos, archivadores, archivos, documentos, data center, Etc., porque no pueden conservarse en ese lugar ante la experiencia repetida de una total falta de cuidado y diligencia en la ejecución en la manera en que están ejecutando las obras. En efecto, no se pueden llevar a cabo las mismas sin someter a un riesgo demasiado alto los bienes que nos pertenecen, de los cuales hay muchos que ya se encuentran dañados por la inundación, además a la fecha se siguen presentando filtraciones en el piso sexto producto de las lluvias.

Al Hecho 109:

No es cierto como se plantea. Se insiste que MAPFRE no restringió el acceso del personal de Julio Corredor. como consta a continuación y le fue reiterado en diversas comunicaciones; Lo ocurrido, ante la falta de planeación y negligencia del contratista, es que cuando se pretendió iniciar las obras de “reparación” se evidenció la afectación de más mobiliario de la Convocante, por lo que se solicitó contar con un plan y personal idóneo en aras de no agravar aún más las afectaciones patrimoniales derivadas del incumplimiento de INMOVAL.

<u>MES</u>	<u>NUMERO DE INGRESOS</u>
<u>JULIO</u>	<u>22</u>
<u>AGOSTO</u>	<u>12</u>
<u>SEPTIEMBRE</u>	<u>7</u>
<u>OCTUBRE</u>	<u>2</u>

Al Hecho 110:

No es cierto como se plantea. Dado que la Convocada no aporta ni cita el correo mencionado, me permito anexarlo como prueba y citarlo para referencia del H. Tribunal. Allí se refuta la afirmación contenida en este hecho y se precisa lo ocurrido en relación con el personal de Julio Corredor:

Ver Prueba 2 – Contestación Demanda en Reconvencción
Correo Marco Torres del 7 de julio de 2023.

RE: MAPFRE/ Ingreso personal de obra reparaciones necesarias Edificio Mapfre



MARCO TULLIO TORRES CLAVIJO <MTTORRE@mapfre.com.cc>

Para fondo3@julio corredor.co; alesco bar@credicorpcapital.com

CC 'H & A Gustavo Alberto Herrera Avila'; FABIAN ALFREDO AVILA APONTE; BRENDA ROMINA CUEVAS; ETHEL CUBIDES; RAFAEL PRADO GONZALEZ; DIANA CATHERINE ANGULO REYES; y 12 usuarios más

Responder

Responder a todos

Reenviar



viernes 7/07/2023 10:38 p. m.

Señores cordial saludo:

Sea lo primero rectificar la afirmación contenida en su correo, por cuanto no corresponde a lo ocurrido, pues ninguno de nuestros funcionarios ha dispuesto ni ha restringido las actividades que ustedes vienen desarrollando, motivadas en los hechos, que adicionalmente han imposibilitado continuar el goce del inmueble.

Dada la imprecisión que respetuosamente hemos señalado, es oportuno poner de presente los hechos registrados hoy y que confirman la situación que imposibilita el goce del edificio, pues aparte de lo acaecido desde el 02 de julio pasado, en la fecha nuevamente se produjo otro evento igual en instantes en los que ustedes, actuando como propietarios del mismo, directamente y con el concurso de su administrador, la firma JULIO CORREDOR - INMOBILIARE, desarrollaban trabajos de impermeabilizar en el piso séptimo, ya que ni siquiera encontrándose ahí presentes sus colaboradores, pudieron evitar, que las aguas de la lluvia ligera que cayó, alcanzaran otra vez hasta el piso sexto a través de los huecos que hicieron en la terraza, lo cual denota una falta absoluta de rigor y de una planeación técnica adecuada, por parte de ustedes.

En efecto, desde el día 02 de julio anterior de manera autónoma, por su propia cuenta y riesgo ante la inundación acaecía en esa fecha y la imposibilidad total de gozar del inmueble objeto del contrato, emprendieron entonces, una serie de trabajos sin una planeación adecuada, como lo confirma el hecho de que hoy se presentó el citado suceso, volviendo a caer agua en el piso sexto. Pero esto pudo haber sido mucho más grave, ya que los integrantes del equipo que ustedes tienen destacado, trabajando en el lugar, sin contar con autorización previa, imprudentemente desprendieron los protectores plásticos que habíamos colocado en la zona de ese nivel que queda exactamente arriba del área en que se encuentran instalados el data center, cuarto de equipos y de conectividad de la organización, y los pusieron en otros lugares, elegidos aparentemente donde vieron que estaban cayendo el agua; y dejaron desprotegida el área por la cual se podría pasar el agua y poner en riesgo dicho centro tecnológico, que es el nervio vital para la operación de nuestra empresa en el país.

En este orden de cosas, las situaciones que estamos enfrentando tienen su origen en acciones u omisiones que de vieja data le son atribuibles exclusivamente al arrendador y lo ocurrido hoy confirman los motivos de la preocupación que suscita esa manera de obrar, es por esto que se requiere la mayor diligencia en cualquiera de las actividades que son de su cargo, precaviendo que se produzcan más daños en nuestros elementos (mobiliario y equipos) y para ese fin también es prudente expresar las siguientes consideraciones y precisiones:

Al Hecho 111: **No es cierto** ni tampoco se aporta prueba de ello. De hecho, debo insistir que MAPFRE, desde el primer momento (6 de julio de 2023) y en comunicaciones posteriores, le insistió a INMOVAL que recibiera el Edificio ante la terminación del Contrato de Arrendamiento, cosa que no quiso hacer, a pesar de que ahora reconoce que dicha terminación tuvo lugar y solicita a destiempo que se le entregue el inmueble [**Ver Prueba 36 – Demanda Inicial – Reiteración MAPFRE entrega del Inmueble**]

Al Hecho 112: **No es cierto.** La Convocada no aporta el mencionado correo como anexo de la Demanda ni tampoco obra en el expediente. En todo caso, se insiste que MAPFRE no obstruyó el ingreso del personal de Julio Corredor, por lo indicado anteriormente.

Al Hecho 113: **No es cierto como se plantea.** No se aporta el correo mencionado. Pero cabe recordar que, desde un primer momento, el personal de Julio Corredor solo estaba autorizado a ingresar a la cubierta [**Ver Prueba 12 – Demanda Inicial**], pues el acceso a los demás pisos no era oportuno sin que se establecieran planes y procedimientos que aseguraran que no se afectaría en mayor medida el mobiliario de MAPFRE al hacer las “reparaciones”, como ocurrió el 7 de julio de 2023, especialmente teniendo en cuenta que el contratista no había propuesto ni contaba con un cronograma para hacer las reparaciones, por lo cual era evidente que MAPFRE no estaba obligada a tolerar mayores improvisaciones ante la magnitud del perjuicio causado.

Al Hecho 114: **No es cierto como se plantea.** INMOVAL, como contratante incumplido ciertamente, no tiene derecho al reconocimiento de ningún perjuicio, a pesar de

lo señalado en su comunicación.

Al Hecho 115: **No es cierto como se plantea.** En primer lugar, el Acta de Suspensión aportada no se observa que ninguna de las partes sea INMOVAL y/o Julio Corredor; solo se mencionan dos personas naturales sin indicar si obran a nombre propio o de alguna empresa, por lo que se desconoce la relación de las personas allí mencionadas con INMOVAL, MAPFRE y/o Julio Corredor como administrador delegado.

En todo caso, insisto que MAPFRE no restringió el acceso a la cubierta y menos aún impidió la reparación (todo lo contrario, permitió el ingreso, al edificio más de 20 veces en el mes de julio), sino que legítimamente solicitó a INMOVAL: (i) recibir el Inmueble ante la terminación del Contrato; (ii) en todo caso, indicar las medidas detalladas para hacer la reparación sin afectar el mobiliario de MAPFRE, mientras se ejecutaban las reparaciones.

Al Hecho 116: **Es cierto.** Ante la terminación del Contrato, la imposibilidad de usar y gozar del Edificio en la forma requerida para la debida operación de MAPFRE y la falta de indicación de cómo se realizarían las reparaciones sin afectar adicionalmente el mobiliario de MAPFRE, la Convocante no tuvo otro remedio que retirar todo el mobiliario y botar aquél que quedó inutilizado por la inundación.

Al Hecho 117: **No es cierto como se plantea.** Si bien INMOVAL accedió al Inmueble para continuar las reparaciones (lo que refuta los hechos anteriores de la Demanda en Reconvención), en todo caso las filtraciones graves se prolongaron por mucho más tiempo, incluso después de la terminación del Contrato de Arrendamiento.

Ver Prueba 36 de la Demanda Inicial
Comunicación de MAPFRE del 14 de agosto de 2023.

Al respecto, debemos señalar que durante los días 5 y 7 de agosto, por información suministrada por el personal que mantiene la vigilancia de los bienes las Arrendatarias que permanecen allí, conocimos que el Inmueble presentó nuevas filtraciones, derivadas de los arreglos realizados por el contratista de Inmoval en la cubierta del Inmueble, los cuales fueron suspendidos sin anuncio previo el día 27 de Julio y si bien el 8 de agosto realizaron algunos trabajos, los días 9 y 10 no continuaron con los mismos. Es decir que aún continúan pendientes.

Es importante destacar que a pesar de que dicho contratista había anunciado la entrega del Inmueble en condiciones de ser habitado el 21 de julio de 2023, a la fecha los trabajos no han sido concluidos y el Inmueble sigue presentando filtraciones que, de ser usado por las Arrendatarias, generarían riesgos de salud y seguridad para el personal de Mapfre y para sus muebles, equipos y redes.

Al Hecho 118: **Es cierto.** Ante la terminación del Contrato, la imposibilidad de usar y gozar del Edificio en la forma requerida para la operación de MAPFRE, y ante la falta de

indicación sobre cómo se realizarían las reparaciones sin afectar el mobiliario de MAPFRE, la Convocante se vio obligada a retirar todo el mobiliario y su logo en el exterior del Edificio.

- Al Hecho 119:** **No es cierto.** Como he indicado en la respuesta a los hechos anteriores, incluso después de esa fecha se continuaron presentando filtraciones, que reportadas por el personal de vigilancia que, por cuenta de MAPFRE, mantuvo la custodia del Edificio a la espera de que INMOVAL lo recibiera. En particular, el 5, 7 y 22 de agosto de 2023, así como los días 22 de septiembre, 5, 29 y 30 de octubre, 2, 3, 19 y 22 de noviembre y 18 de diciembre de 2023, e incluso los días 1, 5, 6 y 28 de febrero, así como los días 4, 25, 28 de marzo y 1 y 2 de abril de 2024.
- Al Hecho 120:** **No es cierto.** Como he indicado en la respuesta a los hechos anteriores, incluso después de esa fecha se continuaron presentando filtraciones, que reportadas por el personal de vigilancia que, por cuenta de MAPFRE, mantuvo la custodia del Edificio a la espera de que INMOVAL lo recibiera.
- Al Hecho 121:** **No es cierto como se plantea.** Se insiste que MAPFRE ya no ocupa materialmente el Edificio, pero en todo caso se tuvieron reportes de seguridad (en virtud del principio de buena fe) de que continuaban filtraciones, por lo que la obra, al menos para finales de agosto de 2023, aún no cumplía su finalidad pese haber informado la supuesta culminación de la obra, y el resultado prometido de no experimentar filtraciones de por vida. Además, se desconoce si se hicieron reparaciones en los demás pisos.
- Al Hecho 122:** **No es cierto.** MAPFRE no ostenta el uso y goce del Edificio desde julio de 2023 como resultado de la terminación del Contrato de Arrendamiento por justa causa, por lo que no está en la obligación de pagar canon de arrendamiento alguno.
- Al Hecho 123:** **Es cierto.** MAPFRE, ante la imposibilidad de usar y gozar el Inmueble pero con la necesidad urgente de retomar actividades, suscribió un Contrato de Arrendamiento con MAS DEVELOPERS, no sin antes tener que remitir a sus colaboradores por varios meses desde julio de 2023 a trabajo remoto y/o a ubicarse en espacios de coworking todo lo cual ocasionó perjuicios detallados en la Demanda Inicial..

VI. EXCEPCIONES DE MÉRITO

En atención al anterior pronunciamiento frente a cada uno de los hechos de la Demanda en Reconvención, la Demandante Inicial procede ahora a formular las siguientes excepciones:

- A. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE MAPFRE. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TERMINÓ POR JUSTA CAUSA, EN APLICACIÓN DEL PARÁGRAFO TERCERO DE SU CLÁUSULA**

DÉCIMO PRIMERA POR INCUMPLIMIENTO GRAVE DE INMOVAL Y, ADEMÁS, EN EJERCICIO DE FACULTADES PREVISTAS EN LA LEY.

El párrafo tercero de la cláusula Décimo Primera del Contrato de Arrendamiento preveía la posibilidad de que cualquiera de las Partes lo terminara como consecuencia del incumplimiento grave de las obligaciones de la otra parte, en los siguientes términos:

“PARÁGRAFO TERCERO: Cualquiera de las partes podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato durante la vigencia del mismo, en caso de incumplimiento grave de las obligaciones de la otra Parte, sin perjuicio de la posibilidad de exigir el cumplimiento del contrato, el pago de la cláusula penal más la correspondiente indemnización de perjuicios”.

Así, en virtud de la anterior convención, siendo claro el incumplimiento grave en que incurrió INMOVAL por la falta de diligencia y cuidado y la inoportuna e ineficiente atención de las solicitudes y reclamos que MAPFRE le había formulado con antelación respecto a la impermeabilización de la cubierta del Edificio, se configuró la causal de terminación unilateral previamente citada. Tales incumplimientos efectivamente se encuentran acreditados y se acreditarán dentro del proceso, e incluso fueron expresamente reconocidos por Julio Corredor, en calidad de administrador designado por INMOVAL, como consta en los correos cruzados entre enero y mayo de 2024.

Al respecto, huelga reiterar que en el Acta de Comité extraordinario del 19 de enero de 2022, cuyo objetivo consistió en “Revisar el estado de los acuerdos establecidos en el comité de noviembre, frente a los mantenimientos que le corresponden al arrendador”, constan las diversas situaciones relativas a filtraciones que, de tiempo atrás, venían presentándose en el Edificio y que MAPFRE había advertido en varias ocasiones a INMOVAL. En efecto, como consta en dicha prueba, se acordó expresamente que la parte a cargo de la ejecución de las reparaciones necesarias requeridas por la cubierta era INMOVAL, conforme los puntos 2 y 4 del orden del día así:

2. Revisión filtración acceso principal del edificio.

Se realizará reunión mensual iniciando el 26 de enero para revisar estudios técnicos.

(...)

4. Filtración Casa Corredores

Mapfre reporta el día 18 de enero novedades de filtración críticas en el inmueble.

Inmoval acuerda realizar visita el miércoles 25 de enero con el contratista para realizar arreglos paliativos para posterior solución definitiva.”

De los hechos 16 a 55 de la Demanda Inicial, cada uno de ellos acreditado con pruebas documentales, se dejó en evidencia que INMOVAL no ejecutó oportunamente las labores a su cargo, ni con la diligencia y experticia que se requería, pese a la urgencia de los requerimientos que MAPFRE le hizo al menos desde octubre de 2019 y a que durante todo ese lapso continuaban presentándose importantes filtraciones en el Edificio. De hecho, **no fue sino solo hasta después de pasados 8 meses, a finales de mayo de 2023**, luego de haber reprogramado y dilatado sin justa causa la fecha de inicio de las reparaciones en diversas oportunidades, que efectivamente INMOVAL ingresó al Edificio para su ejecución. Aún así, emprendió estas actividades sin tener una planeación técnica y sin contar con la licencia de construcción

requerida, entre otras, lo cual derivó en la ocurrencia de la inundación y en las graves afectaciones sufridas por MAPFRE como consecuencia de ella y de las reparaciones que demandó.

Ejemplo de ello, entre otros, se encuentra en el correo del 23 de mayo de 2023, que se aportó con la Demanda Inicial, mediante el cual MAPFRE reiteró a INMOVAL que se encontraba incumpliendo el cronograma trazado para las labores de impermeabilización de la terraza, a pesar de que la Convocante había realizado todo lo que le correspondía, como se lee a continuación:

"23 de mayo de 2023"

"Juan Alejandro buen día,

Queremos informarles que de acuerdo con nuestra última reunión la terraza del piso 7 a la fecha se encuentra completamente despejada, es decir ya cumplimos con nuestros compromisos adquiridos (desmante y retiro de vidrios, retiro y reubicación de ductos AA) por lo cual el area de trabajo se encuentra completamente disponible y a su disposición para dar inicio a las actividades de impermeabilización.

Por lo anterior agradecemos que por favor nos den respuesta sobre las solicitudes realizadas el pasado 28 de abril en especial lo pertinente a la terraza del piso 7 ya que en este momento estamos fuera del cronograma de obra presentado a la alta dirección de MAPFRE.

Quedamos atentos a sus comentarios.

Cordial Saludo," (Negrilla y Subraya fuera de texto)

Así mismo mi representada, a través del correo del 25 de mayo de 2023, requirió nuevamente a INMOVAL para que interviniese de inmediato, pues el retraso en la obra de impermeabilización estaba agravando aún más la situación, imposibilitándole desde entonces a MAPFRE el uso de dos plantas del Edificio, en los siguientes términos:

"25 de mayo de 2023"

"Adriana / Juan Alejandro buen día,

Muchas gracias por la respuesta, sin embargo no indicaron la fecha en la cual se iniciaran las obras de impermeabilización las que se habla en el punto 1 y 5 de la comunicación (el pasado 28 de abril informamos que el piso 7 ya se encontraba despejado), a la fecha tenemos un agravante y es que por las lluvias presentadas en los últimos días y el despeje de todo el espacio las filtraciones de agua en el piso 6 se han vuelto críticas al punto que el día de ayer nos vimos en la obligación de evacuar el personal y los equipos el piso 6 donde funciona Presidencia, Vicepresidencia Comercial y Vicepresidencia Jurídica. estas filtraciones no se pueden detener o mejorar ya que desconocemos el punto determinado por el cual salen y es posible que esta novedad continúe o empeore si el clima continúa lluvioso.

Por lo anterior solicitamos que se intervenga de inmediato y se inicien los trabajos de impermeabilización a la mayor brevedad posible ya que estamos frente a múltiples riesgos que no estamos en disposición de asumir, además que dadas las circunstancias estamos imposibilitados de hacer uso de 2 plantas del edificio.

Quedamos atentos a tus importantes comentarios.

Cordial Saludo," (Negrilla y Subraya fuera de texto)

Queda claro que incluso desde varios meses antes al evento del 2 de julio de 2023, se había configurado un incumplimiento progresivamente grave del Contrato de Arrendamiento por parte de INMOVAL, frente al cual MAPFRE fue paciente y concedió numerosas oportunidades de remediación, sin que INMOVAL las hubiera aprovechado con diligencia. La inundación evidentemente corresponde a la materialización que ya había sido advertido por MAPFRE, que era previsible y resistible, siendo INMOVAL el causante de su ocurrencia calamitosa en dicha fecha, pues no pueden pasarse por alto todos antecedentes de filtraciones en el Edificio, entre otros, en la entrada principal, en el sótano y en la terraza, al igual que en la casa, que también se encuentra como objeto del arriendo. Además, está claro que la reparación era necesaria y estaba a cargo exclusivo de INMOVAL, pero la elusión y la mora del inicio del cumplimiento de ese deber jurídico convencional, que llevó al agravamiento de la situación oportunamente advertida por MAPFRE, y la forma deficiente en que se acometieron las obras de reparación fueron la causa eficiente de lo ocurrido desde el 2 de julio de 2023.

Por lo que se reitera que el Contrato de Arrendamiento terminó por justa causa ante la violación grave y no oportunamente remediada de las obligaciones de INMOVAL. En particular cabe resaltar la indebida planeación y ejecución de la impermeabilización de la cubierta del Inmueble y el manejo inadecuado de los escombros, que terminó por ocasionar la inundación y por embazar de manera sustancial y prolongada el uso del inmueble. Por lo tanto, no es posible pretender, como lo hace la Demandante en Reconvención, que ante una situación de tal magnitud y gravedad MAPFRE estuviera obligada a continuar con el Contrato de Arrendamiento.

Téngase en cuenta el hecho de que, de manera tardía, y **sin contar siquiera con la requerida licencia urbanística de demolición**, INMOVAL morosamente inició la ejecución de las obras para la impermeabilización, incumpliendo además el cronograma respectivo y sin haber realizado y ejecutado un plan detallado de prevención de contingencias precisamente para evitar que durante las labores de demolición y reparación se realizaran y materializaran riesgos como los que efectivamente ocurrieron. La negligencia de INMOVAL terminó por ocasionar la inundación de la mayoría de los pisos del Edificio y generó graves afectaciones materiales y operacionales para MAPFRE, incluyendo, pero no limitándose, a los daños al Data Center que existía en el piso 4 tanto -el cual quedó inservible-, el impacto en las instalaciones físicas de puestos de trabajo de MAPFRE y los riesgos para la salud de su personal y la seguridad de sus equipos [Ver Dictamen Técnico Mapfre].

En efecto, aunado a los incumplimientos graves relativos a la omisión de conservar y mantener el Inmueble en buen estado para su utilización y goce, haciendo oportuna y debidamente todas las obras necesarias con ese fin y garantizando la satisfacción de los fines para los que se dio en arrendamiento, el simple hecho de no haber INMOVAL adoptado las medidas técnicas adecuadas y exigibles para evitar la inundación, en momentos en los que estaba ejecutando tales trabajos o reparaciones necesarias de impermeabilización en la terraza, lo que finalmente produjo la inundación, facultaba a MAPFRE para decidir la terminación por justa causa del Contrato de Arrendamiento, ante la imposibilidad de usar una parte sustancial del Inmueble por un periodo de tiempo prolongado.

En otras palabras, se trata de una situación provocada por una conducta negligente de INMOVAL, que le es legalmente imputable y que por ende constituye, desde su acacimiento, un verdadero incumplimiento grave del Contrato de Arrendamiento.

Respecto al carácter prolongado del tiempo durante el cual MAPFRE fue privada del uso pleno del bien arrendado, debe destacarse que el embarazo experimentado fue más allá de lo que razonablemente debía soportar y, en especial, al propio plazo ofrecido por INMOVAL para culminar las reparaciones. INMOVAL incumplió el cronograma propuesto por el arquitecto Carlos Andrés Olivella, representante del contratista de Julio Corredor (administrador designado por INMOVAL), quien en mensaje electrónico del 7 de julio de 2023 señaló: “Terminaríamos todo el trabajo para garantizarle cero filtraciones de por vida el día 21 de julio”, lo cual no ocurrió.

Aunado a lo anterior, incluso si se considera que no hubo incumplimiento de INMOVAL, se reitera que existía justa causa para la terminación del Contrato de Arrendamiento, a la luz de la ya comentada cláusula Vigésima Novena del Contrato de Arrendamiento, en concordancia con el artículo 1990 del Código Civil:

“VIGESIMA NOVENA DAÑO O DESTRUCCIÓN: Si el Inmueble fuese destruido totalmente por causas no imputables exclusivamente al ARRENDADOR, este Contrato se dará por terminado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2008 del Código Civil Colombiano. Si el Inmueble quedare parcialmente dañado o destruido en un porcentaje igual o superior al cuarenta por ciento (40%) o si su condición de destrucción impidiese la ejecución del Contrato por parte del ARRENDATARIO, y siempre y cuando la reconstrucción o reparación pueda ejecutarse sin la entrega o desocupación, o no tenga que ser demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva, el ARRENDATARIO quiera continuar con el presente Contrato de arrendamiento, los cánones mensuales de arriendo serán rebajados en proporción al área utilizable para las operaciones del ARRENDATARIO a juicio de ésta, durante el tiempo comprendido entre la fecha de tal daño o destrucción hasta el día en e que el trabajo de restauración del ARRENDADOR sea terminado.

PARAGRAFO: En todo caso será potestad del ARRENDADOR determinar si se emprenden o no los trabajos de restauración y su época, salvo que por ley esté obligado a los mismos. Será obligación del ARRENDADOR comunicar por escrito al ARRENDATARIO sus determinaciones sobre la materia a efectos de que el ARRENDATARIO tome su determinación de continuar o no con el Contrato, y en este caso la determinación del ARRENDATARIO de no continuar con el arrendamiento no implica incumplimiento del Contrato ni lo somete a obligación de indemnización alguna. Las Partes declaran que el Inmueble materia de este Contrato de arrendamiento se encuentra debidamente asegurado por una póliza de seguro que lo asegura contra incendio, explosión, vandalismo, motín, conmoción civil, actos malintencionados de terceros que puedan afectar el Inmueble y que lo mantendrán asegurado en los términos de la cláusula Séptima de este Contrato.”

Y en gracia de discusión, en el hipotético caso en que el H. Tribunal no considerase probados los elementos para la aplicación de la anterior facultad contractual de terminación, debe destacarse que, según el artículo 1986 del Código Civil, MAPFRE, en calidad de arrendatario, tenía derecho a terminar el arrendamiento, pues dicha norma prevé la culminación del contrato en aquellos casos en los que las reparaciones del inmueble objeto del mismo afecten gran parte de la cosa o cuando embarazan el goce de la cosa por demasiado tiempo, lo cual ocurrió, como se ha acreditado en las pruebas que acompañan a la Demanda Inicial y se evidenciará en el proceso.

En últimas, MAPFRE tenía el derecho de rescisión del arrendatario contemplado en el artículo 1990 del

Código Civil, pues independientemente de las causas de la contingencia, lo cierto es que debe ser considerada como un vicio sobreviniente que impide hacer de ella el uso para el cual fue arrendada. Lo cual ocurrió en el presente caso, como se evidencia en el Dictamen Técnico Mapfre.

B. MAPFRE TERMINÓ UNILATERALMENTE Y CON JUSTA CAUSA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, AL AMPARO DE LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 1986 DEL CÓDIGO CIVIL POR LA EJECUCIÓN DE REPARACIONES NECESARIAS QUE IMPIDIERON EL GOCE DEL INMUEBLE.

De acuerdo con el artículo 1986 del C.C., en concordancia con el artículo 2024 de la misma ley, la situación acaecida cumple con los presupuestos normativos para que, incluso si se considera que no hubo incumplimiento de INMOVAL, MAPFRE tuviera derecho a la terminación del Contrato de Arrendamiento:

Artículo 1986. Límites a las reparaciones. El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario. (subraya y negrilla ajenas al original)

En este caso, efectivamente con la inundación del 2 de julio de 2024 y su impacto dañino en el bien objeto del Contrato de Arrendamiento, las reparaciones requeridas habrían de recaer sobre gran parte de la cosa, siendo insuficiente el resto, y además embarazando el goce de la cosa por su extensa duración, máxime, cuando pese a que las labores ya se encontraban en curso, las inundaciones continuaron presentando y se incumplió con el cronograma ofrecido por INMOVAL. En consecuencia, es aplicable y procedente la facultad consagrada en la norma transcrita.

Dicha afectación ocurrió desde que físicamente no fue factible totalmente la ejecución del Contrato de Arrendamiento, es decir a partir del momento en que acaeció la inundación del 2 de julio de 2023, dada la imposibilidad de ocupar, utilizar o gozar del Edificio, por el estado de inhabitabilidad e indisponibilidad. A lo anterior se debe agregar que las reparaciones que, luego de mucha renuencia,

finalmente emprendió INMOVAL se ejecutaron incurriendo en descuidos injustificados y manera desordena, sin contar con las autorizaciones administrativas requeridas ni establecer una planeación técnica o coordinación debida de los trabajos, y que fue precisamente esa forma omisiva y deficiente del actuar de INMOVAL el que produjo la inundación del 2 de julio de 2023 y las que se presentaron en días posteriores.

Así, por ejemplo, el 7 de julio de 2023, mientras INMOVAL se encontraba desarrollando la obra de reparación, se volvió a presentar otro episodio de paso de aguas lluvias desde la cubierta superior en el piso 7 hacia el piso 6, aunque se trató de una llovizna ligera. Este hecho por sí solo tiene fuerza suficiente demostrativa suficiente (res ipsa loquitur) de la imposibilidad de seguir gozando del bien para la destinación a la que contractualmente estaba destinado. La afectación fue sustancial, pues como consecuencia de la magnitud de los daños causados al Edificio y a diversos bienes muebles y equipos que MAPFRE tenía en él, las obras de reparación fueron tan extensas y los riesgos a la salud del personal tan evidentes que hacían imposible que los colaboradores pudieran continuar trabajando en sus oficinas, por lo que fue necesario evacuarlos se tuvieron que tomar las medidas para que algunos trabajaran remotamente y otros reubicados en otras oficinas y espacios de co-working.

De otro lado, la afectación sufrida por MAPFRE como arrendatario también supuso un embarazo prolongado, si se considera que ese mismo día, 7 de julio de 2023, el arquitecto Carlos Andrés Olivella de Julio Corredor, en calidad de administrador designado por INMOVAL, asumió el siguiente compromiso: “Terminaríamos todo el trabajo para garantizarle cero filtraciones de por vida el día 21 de julio”, lo cual no ocurrió para esa fecha ni para el momento en que se envió la comunicación de terminación del Contrato de Arrendamiento ni mucho después de esa fecha.

En esa comunicación INMOVAL también expresamente reconoce que el alcance de las reparaciones al Edificio abarcaba **todos los pisos e involucraba la presencia de mucho personal**, así:

Ver Prueba 2 – Contestación Demanda en Reconvencción Correo Julio Corredor del 7 de julio de 2023

Estimado Fabian, buenos días. Cordial saludo.

El presente es para informarles que, a partir del lunes 10 de Julio de 2023, se iniciarán las obras de reparación de las afectaciones causadas por la emergencia en el edificio Mapfre, las cuales se ejecutarán en cumplimiento de todos los parámetros que solicita el edificio para obras civiles.

De acuerdo con lo conversado el día de ayer, se requiere coordinar para que Mapfre reorganice sus puestos de trabajo en el área a intervenir, dejándolos totalmente asegurados, recogiendo y organizando lo que crean necesario ya que vamos a tener mucho personal de obra en estos sitios. La finalidad de esto es mitigar al máximo las incomodidades propias de la obra, de forma tal que las perturbaciones para Mapfre sean mínimas.

Las obras contemplan la intervención de los pisos 6, 5, 4, 3 y 2 del edificio, y consistirán en el cambio total de la alfombra, la reparación del cielorraso y el repinte general de muros y techos de cada uno de los pisos mencionados. Todo lo anterior lo cual se ejecutará atendiendo el proceso de coordinación de trabajos que se definirá de manera conjuntamente Mapfre.

Para la revisión del sistema de red de voz y datos de los puestos de trabajo, así como de los detectores de movimiento, RCI, y sensores de humo, les pedimos que en estas actividades se incluya un acompañamiento por parte de los técnicos correspondientes con los que cuenta Mapfre, de forma tal que puedan validar directamente el adecuado funcionamiento y/o debida reparación de estos equipos.

Quedo atento a todas las inquietudes que tengan respecto a la actividad.

Cordialmente
ARQ. DI. Carlos Andrés Olivella de Andreis
Coordinador Operativo
JULIO CORREDOR - INMORTI LARE

Así las cosas, no puede INMOVAL ir en contra de sus propios actos de reconocimiento acerca de la

gravedad de la afectación sufrida por MAPFRE respecto del uso del inmueble ni sustrarse a los efectos del incumplimiento de las promesas hechas por conducto de su administrador delegado.

La ley prevé que el arrendamiento termina cuando son necesarias reparaciones que afectan gran parte de la cosa o impiden su goce por un tiempo prolongado, lo cual está acorde con lo estipulado en la cláusula Décima Primera numeral 4 y el parágrafo de la cláusula Vigésima Novena del Contrato de Arrendamiento.

En conclusión, si bien la primera justa causa de terminación del Contrato de Arrendamiento por parte de MAPFRE es el incumplimiento grave de sus obligaciones conforme la excepción anterior, no puede perderse de vista que, en todo caso, aún en el supuesto de que se considere que INMOVAL no incumplió, MAPFRE tenía tal derecho de terminación por cuanto las reparaciones requeridas impedían el uso de una parte sustancial del mismo o su goce por “demasiado tiempo”, al menos a la luz del plazo en el que INMOVAL se comprometió a ejecutarlas, el cual no fue cumplido.

C. MAPFRE TERMINÓ UNILATERALMENTE Y CON JUSTA CAUSA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, AL AMPARO DE LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 1990 DEL CÓDIGO CIVIL.

Por otro lado, debo señalar que MAPFRE terminó unilateralmente el Contrato con Justa Causa, en atención a lo señalado en el artículo 1990 del Código Civil el cual indica:

ARTICULO 1990. . El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez o prefecto decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.

Bajo este escenario, MAPFRE legítimamente terminó el Contrato de Arrendamiento, -o lo rescindió si así lo decide el H. Tribunal-, ante el mal estado del Edificio como consecuencia de la grave situación que se generó en la cubierta, que devino en la inundación de los demás pisos del Edificio, siendo irrelevante, si INMOVAL conocía o no de dicho mal estado o calidad de las cosas, pues así la Convocada no hubiese incumplido el Contrato, resulta **indiscutible** que MAPFRE no podía, ni debía continuar con la tenencia del Edificio, por la grave inundación presentada y por el riesgo que esto representaba a sus colaboradores, a quienes inmediatamente tuvo que enviar a trabajo remoto y dotarlos de computadores portátiles, por el grave daño que sufrió tanto el Inmueble como el Data Center.

Por ello, bajo el artículo 1990 del Código Civil, MAPFRE terminó con justa causa -o rescindió si es que así lo estima el H. Tribunal-, el Contrato de Arrendamiento.

D. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO – INMOVAL INCUMPLIÓ SUS OBLIGACIONES DE LAS CLÁUSULAS SEXTA Y SÉPTIMA DEL CONTRATO – INMOVAL CAUSÓ UN GRAVE EMBARAZO AL USO Y GOCE AL QUE TENÍA DERECHO MAPFRE, AL NO PLANEAR Y NO EJECUTAR EN DEBIDA

FORMA LAS OBRAS DE IMPERMEABILIZACIÓN DE LA CUBIERTA, NO EXISTIENDO OBLIGACIÓN CONTRA PRESTACIONAL A CARGO DE MAPFRE.

Señala el artículo 1609 del CC lo siguiente: “<MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. *En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.*

Así lo reitera la jurisprudencia en distintas providencias como la sentencia de la Corte Suprema de Justicia-Sala Civil, en la SC20450-2017 con ponencia de la magistrada Margarita Cabello Blanco, en donde se mencionó lo siguiente:

“Recuérdese que el artículo 1609 del Código Civil consagra la excepción de contrato no cumplido, en virtud de la cual ninguna de las partes puede demandar a la otra para exigirle el cumplimiento o la resolución del contrato, si no ha cumplido por su parte o está pronta a cumplir las obligaciones que éste le impone. Si lo hace sin haber llenado este requisito, la parte demandada que no se encuentra por lo mismo en mora, puede oponer la excepción de incumplimiento (SC del 15 dic de 1973, GJ TCXLVII, n.ºs. 2372 a 2377, pág. 162).”

Conforme a lo anterior, no puede una parte demandar por incumplimiento del contrato respecto del pago de los cánones de arrendamiento, cuando esta misma no cumplió con sus propias obligaciones (siendo además la causa justa de terminación del Contrato de Arrendamiento), tal y como lo pretende INMOVAL en la Demanda en Reconvención.

Esto, por cuanto se encuentra acreditado que (i) la obligación de impermeabilización de la cubierta fue expresamente asumida por INMOVAL, y no solo porque así lo disponen la ley y el Contrato de Arrendamiento, sino porque también INMOVAL así lo reconoció en reiteradas ocasiones de conformidad con las actas de Comité, que dan fe de dicha situación; y (ii) que fue la falta de dicha impermeabilización oportuna y eficientemente a cargo de INMOVAL lo que ocasionó la inundación del 2 de julio de 2023 y peor aún, que una vez ocurrida esta e iniciadas las labores de reparación requeridas, se presentaran otras filtraciones por la misma falta de cuidado y diligencia de INMOVAL. Por lo que, debe prosperar la excepción de contrato no cumplido.

De hecho, como se puede observar en los hechos de la Demanda Inicial y se acredita con las pruebas aportadas dentro del proceso, la inundación fue ni más ni menos que la materialización de un riesgo que ya había sido advertido por MAPFRE y que era previsible para INMOVAL, dados los antecedentes de filtraciones en el Edificio (en la entrada principal, el sótano y la terraza), y cuya reparación a su cargo se inició con dilaciones e inobservando requisitos como contar con la licencia de demolición, lo cual denota la carencia de previsión y planeación, así como la inoportuna, descuidada, inadecuada y desordenada ejecución de las reparaciones del INMUEBLE; todo ello en perjuicio de MAPFRE e impidiéndole su uso y goce.

Dicho de otra forma, dado que las filtraciones que condujeron a la inundación del 2 de julio de 2023 ocurrieron por las faltas cometidas por INMOVAL, el administrador designado por ella y sus contratistas, quienes no tomaron las precauciones técnicas necesarias para impedir el paso del agua al interior del Edificio, al acometer las labores impermeabilización de la cubierta, incurriendo en falta de diligencia y

cuidado, particularmente por el manejo inadecuado de los escombros de las obras, conforme a las mejores prácticas, lo cual condujo a que MAPFRE no esté en obligación de pagar los cánones de arrendamiento, pues con independencia de la terminación unilateral del Contrato, lo cierto es que MAPFRE fue muy gravemente afectada en el uso y goce del Edificio, lo que constituye un incumplimiento grave de INMOVAL a sus obligaciones contractuales, principalmente aquellas de la Cláusula Sexta y Séptima del Contrato.

Por eso no es procedente pretender el pago de los cánones o de una indemnización, cuando la terminación del Contrato de Arrendamiento es atribuible a INMOVAL y precisamente el único afectado por la situación fue MAPFRE.

En conclusión, el incumplimiento de INMOVAL comportó una infracción grave al recaer sobre el deber jurídico medular del arrendador, al impedir a MAPFRE el goce del Inmueble, el cual tenía destinación comercial, caso en el cual, como lo ha reconocido la Corte Suprema de Justicia, *“el grado de intensidad de protección del goce de la cosa arrendada aumenta en virtud del tiempo”*¹.

E. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE MAPFRE – MAPFRE CUMPLIÓ CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES, ENTRE ELLAS EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO HASTA LA TERMINACIÓN POR JUSTA CAUSA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Como se ha explicado en las excepciones anteriores, el Contrato de Arrendamiento terminó por justa causa, bien por el incumplimiento grave y no remediado de INMOVAL, bien por la necesidad de reparaciones que afectaron de manera sustancial y prolongada el goce del Edificio o por la ocurrencia de un vicio sobreviniente que impidió darle al Edificio el uso convenido. Habiendo terminado el Contrato de Arrendamiento de forma justificada, desapareció también la carga prestacional recíproca que tenían entre sí ambas partes, incluyendo la obligación de MAPFRE de pagar el canon. Tanto así, que con un acto inequívoco suyo obró y reconoció el evidente efecto de la terminación del Contrato de Arrendamiento, al declinar el cobro del arriendo que ya había facturado por el mes de julio, a través de un acto propio, cumplido en ejercicio de la autonomía de la voluntad, cuando emitió la nota crédito respectiva.

De ahí que INMOVAL reconoció la responsabilidad que lo compromete, aceptando, además, que el objeto del contrato ya no podía seguir cumpliéndose después del 2 de julio de 2023, pues habiéndose afectado sustancialmente el goce de la cosa de modo que resultó en la terminación del Contrato de Arrendamiento, igual suerte extintiva corrió el derecho de crédito correspondiente a dicho canon, lo cual debe entenderse sin perjuicio de las responsabilidades indemnizatorias que incumben a INMOVAL.

Todo lo cual confirma que solo hasta el mes de junio de 2023 MAPFRE tuvo la obligación de pagar el canon de arrendamiento, la cual cumplió puntualmente durante la vigencia del Contrato, desde su suscripción el 19 de septiembre de 2013 y hasta junio de 2023, último mes anterior a su terminación con justa causa.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC2500-2021

F. COBRO DE LO NO DEBIDO

Como consecuencia de lo anterior, desde la fecha de la inundación el 2 de julio de 2023 INMOVAL no puede cobrar el canon de arrendamiento como resultado de la terminación por justa causa del Contrato de Arrendamiento. De ahí que cualquier cobro subsiguiente a la referida fecha no es procedente, máxime cuando la situación fue de entero conocimiento de INMOVAL y además reconocida por este último.

Al respecto, la Corte Constitucional ha señalado que el arrendatario no está obligado a continuar con el pago del canon de arrendamiento: *“cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez”*.²

G. DESCONOCIMIENTO DE LOS ACTOS PROPIOS DE INMOVAL – INMOVAL PRETENDE HACER RESPONSABLE A MAPFRE DE LAS INUNDACIONES CUANDO EXPRESAMENTE RECONOCIÓ QUE ELLA SERÍA LA ENCARGADA DE REALIZAR LA IMPERMEABILIZACIÓN DE LA CUBIERTA A TRAVÉS DE JULIO CORREDOR.

Conforme se detalla en los hechos de la Demanda Inicial, INMOVAL estaba legal y contractualmente obligada a realizar las labores de reparación del Inmueble, incluyendo la impermeabilización de la cubierta del Edificio como quiera que, de tiempo atrás, venían presentándose filtraciones de aguas lluvias en perjuicio de los derechos de MAPFRE.

En el Acta de Comité extraordinario del 19 de enero de 2022, cuyo objetivo consistió en *“Revisar el estado de los acuerdos establecidos en el comité de noviembre, frente a los mantenimientos que le corresponden al arrendador”*, constan las filtraciones que de tiempo atrás venían presentándose en el Inmueble y que MAPFRE advirtió reiteradamente a INMOVAL. En esta reunión, INMOVAL reconoció ser la parte a cargo de la ejecución, y por tanto de los riesgos y costos, de las reparaciones identificadas, en los siguientes términos:

“(…) 2. Revisión filtración acceso principal del edificio.

Se realizará reunión mensual iniciando el 26 de enero para revisar estudios técnicos.

“3. Impermeabilización y ampliación terraza

Las adecuaciones del piso 7 se realizarán en dos etapas:

- 1. Impermeabilización*
- 2. Remodelación general*

Para la fase 1, Mapfre enviará la información del alcance de esta primera etapa y la cotización de la impermeabilización de la zona de la terraza. Una vez analizada la propuesta Inmoval emitirá una respuesta dentro de los siguientes 8 días hábiles.

Para la fase 2, Mapfre enviará a Inmoval la información del alcance de la segunda etapa incluyendo planos, render y sistemas estructurales para validar la necesidad de licencia y que Inmoval pueda emitir su autorización y recomendaciones. Respuesta: 10 días hábiles (plazo establecido en el contrato).

² Corte Constitucional. Sentencias T-118 de 2012 / T-107 de 2014 / T 482-20.

4. Filtración Casa Corredores

Mapfre reporta el día 18 de enero novedades de filtración críticas en el inmueble.

Inmoval acuerda realizar visita el miércoles 25 de enero con el contratista para realizar arreglos paliativos para posterior solución definitiva. (...)

Lo mismo consta en el Acta de Comité del 9 de agosto de 2022, en la que se incluyó la siguiente solicitud de MAPFRE a Julio Corredor respecto a los asuntos que requerían solución urgente por parte de INMOVAL, entre los cuales se encuentran precisamente las reparaciones de la cubierta por filtraciones, de la siguiente manera:

“Buena tarde

Conforme a la reunión efectuada el día de hoy, relaciono los compromisos que deben venir registrados en el acta de la reunión:

Urgentes por solución

- ***Mantenimiento de cubierta por filtraciones - Encargado: Julio Corredor***
- ***Mantenimiento fachada filtraciones - Encargado: Julio Corredor***
- ***Confirmación adquisición de UPS (día máximo de respuesta 14 de agosto) - Encargado: Julio Corredor***
- ***Cambio de tubería red contra incendio - Encargado: Julio Corredor***

Solicitudes por parte de Mapfre

- *Certificado de los pagos de impuestos desde la compra del inmueble (Dirección general y corredores)*
 - *Valor actual del monto de imprevistos y detalles de las veces que se ha usado desde la compra del inmueble*
- Compromisos por parte de Mapfre***

- *David Lasso encargado del área de tecnología, enviara los respectivos soportes que demuestren la compra y suministro de la UPS existente, anterior a la compra del edificio*
- *Certificados de mantenimiento en la red contra incendio y las anotaciones por parte del proveedor encargado*
- *Envío de formato para ingreso y trabajo en las instalaciones de Mapfre*
- *Propuesta de renovación de documento arrendamiento Dirección general y casa corredores*

Por favor enviar el acta a más tardar el día viernes 14 de agosto.” (Resaltado en amarillo dentro del texto)

En el Acta de Comité No. 01/23 del 21 de diciembre de 2022, también aportado como prueba en la Demanda Inicial, cuyo objetivo consistió en “Revisar el estado de los acuerdos establecidos en el comité de noviembre, frente a los mantenimientos que le corresponden al arrendador. Presentación de mejoras por parte del arrendatario”, quedó constancia, en los puntos 2 y 3 del orden del día, que conforme lo advertido por MAPFRE desde el 19 de enero de 2022 (es decir casi un año antes), INMOVAL debía iniciar las reparaciones de la cubierta lo antes posible, por cuanto los episodios de filtraciones venían presentándose cada vez con mayor frecuencia, habiendo MAPFRE reiterado su inconformidad en diversas ocasiones.

“2. Revisión filtración acceso principal del edificio.

Inmoval se compromete a impermeabilizar las filtraciones ocurridas en la fachada del edificio, así como elegir y acordar con Mapfre, la cerámica a utilizar para la entrada del edificio. Inmoval notificará a Mapfre la fecha en la cual se vaya a realizar la actividad.

3.Propuesta impermeabilización y ampliación terraza.

El día 04/01/2023 Mapfre enviará a Inmoval la propuesta del proyecto a realizarse en la terraza, con el fin de que Inmoval sea notificada de estas mejoras y pueda pronunciarse al respecto. Mapfre propone a Inmoval, aprovechar la oportunidad y realizar los arreglos necesarios en la terraza con ocasión a las filtraciones de agua que se están presentando desde hace ocho (8) años y que están afectando la superficie del piso, el techo del piso 6, puestos de trabajo de algunos funcionarios, y sus elementos de trabajo. Cabe señalar que, Inmoval ha realizados varios arreglos sin que ninguno de ellos haya solucionado la afectación de forma definitiva por esto la solicitud de Mapfre de intervenir. (Subraya fuera de texto)

Asimismo, en reunión del 27 de febrero de 2023 consta, en el resumen enviado por INMOVAL, que sería INMOVAL el responsable de dichas actividades de impermeabilización, así:

“(...) Estas responsabilidades son las siguientes:

Inmoval se encarga de demoler e impermeabilizar toda el área de la cubierta, donde se encuentra el comedor cubierto y el perímetro separado por los vidrios instalados en este momento.

Mapfre se encarga del despeje de la zona, quitando las materas, divisiones, mobiliario y desinstalación del ducto de ventilación. La estructura de la cubierta no se va a desinstalar.

Se coordinó el espacio donde el contratista dejará las herramientas y la zona que utilizarían para cambiarse, con la ropa de trabajo adecuada. Se coordinó el cerramiento que debía hacer el contratista en el punto fijo para evitar daños en el ingreso de material y el ascensor que se iba a utilizar con su respectiva pijama de protección.”

De manera que siempre fue claro y quedó constancia de que: (i) INMOVAL estaba a cargo de las labores de reparación e impermeabilización del Edificio y de sus respectivos riesgos y costos, y que (ii) la ejecución de tales obras se requería de manera inmediata pues, a dicha fecha, ninguna de las intervenciones realizadas por INMOVAL había representado una solución definitiva al problema que estaba afectando el goce del Inmueble.

Cosa distinta es que INMOVAL no haya atendido las reiteradas advertencias y solicitudes de MAPFRE, y que no haya sido diligente en su actuar al respecto, y peor aún que incumpliera las obligaciones a su cargo, tal y como se lo advirtió MAPFRE el 12 de enero de 2023, transcurridos unos días luego del último comité del 2022, reiterándole la necesidad de realizar las reparaciones lo antes posible por las filtraciones que se estaban presentando en el piso 6 como resultado del estado de la cubierta, así:

“Buena tarde

El día martes y miércoles de la presente semana hemos presentado filtraciones en el piso 6 bastantes fuertes, las cuales han dañado papelería, equipos y mobiliario. Es urgente que iniciemos con los temas de

impermeabilización en terraza.

*Adicionalmente recordar que según el acta de la reunión, esta solicitud debe ser respondida a más tardar el día de mañana, 13 de Enero. **(Negrilla y Subraya fuera de texto)***

Cordialmente,

Buena tarde

Envío fotos y videos de los daños ocurridos en el piso 6 del edificio.

Cordialmente,"

Por lo que, pretender ahora desconocer sus obligaciones, y no solo las esenciales del arrendamiento a fin de garantizar el pleno e ininterrumpido goce de la cosa al arrendatario por disposición del artículo 1603 C.C., sino también aquellas que expresamente fueron acordadas entre las partes en relación con la reparación de la cubierta del Edificio en ejecución del contrato, resulta en un abierto desconocimiento de los actos propios de INMOVAL.³

H. TEORÍA DE LOS ACTOS PROPIOS – INMOVAL NO PUEDE, NI DEBE DESCONOCER SUS PROPIOS ACTOS SOBRE SUS OBLIGACIONES DE URGENTE ATENCIÓN EN LA CUBIERTA DEL INMUEBLE, EL IMPACTO DE LAS INUNDACIONES EN LA OPERACIÓN DE MAPFRE Y LA RESPONSABILIDAD DE INMOVAL DE REPARAR LA TOTALIDAD DE LOS DAÑOS CAUSADOS COMO CONSECUENCIA DE LAS INUNDACIONES.

Conforme los acontecimientos detallados en la Demanda Inicial [Hechos 16 al 55], algunos de ellos reiterados en la anterior Excepción, es evidente que existía una necesidad urgente de reparar e impermeabilizar la cubierta del Edificio y que dicha necesidad estaba a cargo y sería atendida por INMOVAL, pues así lo reconoció esta última en las comunicaciones cruzadas sobre el particular con MAPFRE, al informar el cronograma, las fechas, el inicio de las actividades, los materiales que se utilizarían, los contratistas que participarían, Etc. y cualquier cambio que ocurriera respecto a los anteriores aspectos. Como también lo confirmó al enviar los soportes del personal que ingresaría al Edificio, al responder las consultas que MAPFRE le realizaba sobre dichas actividades a su cargo, sobre los retrasos que se presentaban, sobre las nuevas filtraciones que se presentaban y que probaban la necesidad de que INMOVAL actuara inmediatamente, entre otras.

A manera ejemplificativa, se resalta el correo de INMOVAL del 23 de febrero de 2023 aportado en la Demanda Inicial, en el que INMOVAL informaba que efectivamente iniciaría con la impermeabilización de la cubierta, solicitando para el efecto el retiro de todos los elementos que en ella se encontraban.

De hecho, en un posterior correo del mismo 23 de febrero de 2023 la misma INMOVAL, ante la exigencia de MAPFRE de seriedad, formalidad y planeación de las actividades, confesó que la falta de

³ Solarte Rodríguez, Arturo. La Buena Fe Contractual Y Los Deberes Secundarios De Conducta, Revista Vniversitas, 2004. (páginas 281-317).

planeación se debía a la necesidad de dar soluciones inmediatas, pese a que (i) en todo caso, la inmediatez se debía al silencio y omisión de INMOVAL de actuar en fechas anteriores a pesar de haber sido informado, advertido y requerido varias veces en los comités y a través de correos electrónicos, sobre la urgencia de la situación, (ii) con los hechos ocurridos el 2 de julio de 2023 y los días siguientes, fue evidente que tales medidas resultaron completamente insuficientes.

Una vez más, cosa distinta es que pese a la inmediatez y urgencia de las labores de impermeabilización advertidas por MAPFRE y reconocidas por INMOVAL, esta última no haya sido diligente y oportuno, incluso aplazando cada vez más la fecha de inicio, como consta por ejemplo en correo del 3 de marzo de 2023, INMOVAL, al recibir el recordatorio de MAPFRE de que la fecha de inicio indicada en anterior reunión había sido el 4 de marzo, con la instalación del cárcamo, contestó que la nueva fecha de inicio sería el 6 de marzo siguiente, contrariando la supuesta inmediatez con la que pretendía actuar, en las siguientes palabras:

“Estimado Santiago: Buenos días.

Cordial saludo.

El presente es para dar conocimiento de reprogramación de inicio de obra en el edificio Mapfre, para el día Lunes 6 de Marzo de 2023.

Muchas gracias por la atención prestada.

Cordialmente”

No obstante, pese a la reprogramación anterior, Julio Corredor –administrador asignado por INMOVAL- en correo del 7 de marzo de 2023, al resumir la reunión del 6 de marzo de 2023 dejó constancia de que en tal fecha reprogramada tampoco se habían iniciado las labores, pues afirmó lo siguiente **“Para el tema de impermeabilización de la cubierta, se revisó cronograma de obra, el cual está para dar inicio el día Lunes 13 de marzo (...)”**; y en todo caso como consta en el Acta de Comité 1/25 del 14 de marzo de 2023, a dicha fecha tampoco habían iniciado las respectivas reparaciones y a los nuevos eventos de filtraciones de agua en el acceso principal y el sótano del Edificio, teniendo MAPFRE que hacer nuevamente seguimiento a las labores que habrían de realizarse. Fecha que tampoco fue cumplida por INMOVAL, pues en correo del 12 de mayo de 2023 indicó expresamente que aún se encontraba analizando la mejor solución de impermeabilización de la terraza, a pesar de que habían transcurrido al menos 8 meses desde agosto de 2022 cuando MAPFRE le advirtió sobre la necesidad y urgencia de las respectivas obras que en todo caso habían sido advertidas desde el 2019, pese a haber enviado cronograma cuya fecha de inicio era el 13 de marzo de 2023, y pese a haber firmado un acta de inicio el 14 de marzo de 2024.

De hecho, en el correo del 7 de marzo de 2024, Julio Corredor afirmó lo siguiente, todo lo cual denota una vez más, la falta de planeación y toma de medidas técnicas eficientes, cuidadosas, integrales, Etc. Pues INMOVAL no pretendía hacer siquiera intervenir el área de manera integral y simultánea, ni tampoco tenía claro siquiera el material del piso, pese a las filtraciones que se venían presentando y las inconformidades informadas por MAPFRE:

“(…) el cronograma estaba diseñado para ser trabajado por etapas, pero Mapfre informa que se cerrará toda el área para que pueda ser intervenida por completo al mismo tiempo.

La obra tiene el alcance de impermeabilizar toda la zona donde se encuentra actualmente el comedor, mediante la demolición del piso existente, afinado de piso, impermeabilización con manto asfáltico y afinado para enchape, según lo manifestado por Mapfre, el área se debe entregar funcional, por tal motivo se esta revisando internamente el tema del enchape del piso, en caso que Inmoval lo ejecute, dejar un piso muy similar al actual. (...)"

Y así fue siempre el proceder de INMOVAL, -omisivo, lento, negligente e informal-, tanto así que el embarazo prolongado para usar una parte sustancial del Inmueble luego de la inundación fue reconocido por INMOVAL, mediante varios actos propios suyos, que fueron observados *motu proprio* y que constituyeron su aceptación espontánea de la imposibilidad de continuar la ejecución del Contrato de Arrendamiento como al no cobrar el canon del mes de julio y al ofrecer un inmueble que sustituyera el que efectivamente no podía ser usado, mientras se realizaban las obras.

Razón por la cual debe proceder la presente excepción, pues INMOVAL con sus propios actos reconoció la necesidad de intervenir la cubierta del Edificio e impermeabilizar íntegramente el Edificio para que cesarán las filtraciones; pero se reitera, cosa distinta es que, INMOVAL no hubiere efectuado las actividades requeridas para una atención inmediata y efectiva.

Así como INMOVAL también reconoció que la grave afectación que la inundación generó en MAPFRE, pues ante su evidente incumplimiento y el embarazo prolongado del uso de una parte sustancial del Inmueble, INMOVAL emitió una nota crédito para anular la factura del precio de la renta correspondiente al mes de julio de 2023. Derivándose de ello la razón de la legítima confianza de MAPFRE, de que INMOVAL efectivamente reconoció la imposibilidad de cumplir interrumpidamente el objeto del contrato.

Adicionalmente, como otra revelación de que efectivamente había ocurrido un incumplimiento grave del Contrato de Arrendamiento y de que existía un embarazo prolongado para que MAPFRE pudiese usar una parte suficiente del Inmueble, al igual que del hecho de que las reparaciones derivadas de las filtraciones hacían necesario que el mismo fuera desocupado, INMOVAL ofreció a MAPFRE entregarle supletoriamente otro edificio, en sustitución transitoria del que era objeto de la convención.

En efecto, el impacto adverso en MAPFRE de la inundación imputable a INMOVAL, fue también reconocido por INMOVAL, mediante varios actos propios suyos, y que efectivamente constituyeron su aceptación espontánea de la imposibilidad de continuar la ejecución del Contrato de Arrendamiento.

Por último, respecto de los actos propios de INMOVAL, se exceptúa ante el H. Tribunal que INMOVAL también reconoció tácitamente que dado su incumplimiento al no realizar las labores de impermeabilización oportuna, diligente y eficientemente pese a las advertencias de MAPFRE y a las persistentes filtraciones en el Edificio, debía en efecto reparar los daños derivados de la inundación.

Y es que luego de la inundación ocurrida el 2 de julio de 2023, ya habiendo INMOVAL iniciado ciertas medidas inmediatas para reparar los daños a los bienes de MAPFRE y para evitar que se repitieran hechos similares que afectaran la seguridad de su personal y equipos, es decir estando supuestamente reparando la causa de tal inundación y los daños que esta ocasionó, el día 7 de julio de 2023 se produjo otro evento

de paso de aguas lluvias desde la terraza hacia el piso sexto del Edificio, pese a que en esa fecha la lluvia fue leve y breve. Y ese mismo día, 7 de julio de 2023, el arquitecto Carlos Andrés Olivella de Julio Corredor en calidad de administrador designado por INMOVAL informó lo siguiente: “Terminaríamos todo el trabajo para garantizarle cero filtraciones de por vida el día 21 de julio”.

Para ello, INMOVAL explicó además expresamente el alcance de las reparaciones al Edificio que abarcaba todos los pisos del Edificio y que involucraba la presencia de mucho personal, así:

Ver Prueba 2 – Contestación Demanda en Reconvención Correo Julio Corredor del 7 de julio de 2023

Estimado Fabian, buenos días. Cordial saludo.

El presente es para informarles que, a partir del lunes 10 de Julio de 2023, se iniciarán las obras de reparación de las afectaciones causadas por la emergencia en el edificio Mapfre, las cuales se ejecutarán en cumplimiento de todos los parámetros que solicita el edificio para obras civiles.

De acuerdo con lo conversado el día de ayer, se requiere coordinar para que Mapfre reorganice sus puestos de trabajo en el área a intervenir, dejándolos totalmente asegurados, recogiendo y organizando lo que crean necesario ya que vamos a tener mucho personal de obra en estos sitios. La finalidad de esto es mitigar al máximo las incomodidades propias de la obra, de forma tal que las perturbaciones para Mapfre sean mínimas.

Las obras contemplan la intervención de los pisos 6, 5, 4, 3 y 2 del edificio, y consistirán en el cambio total de la alfombra, la reparación del cielorraso y el repinte general de muros y techos de cada uno de los pisos mencionados. Todo lo anterior lo cual se ejecutará atendiendo el proceso de coordinación de trabajos que se definirá de manera conjuntamente Mapfre.

Para la revisión del sistema de red de voz y datos de los puestos de trabajo, así como de los detectores de movimiento, RCI, y sensores de humo, les pedimos que en estas actividades se incluya un acompañamiento por parte de los técnicos correspondientes con los que cuenta Mapfre, de forma tal que puedan validar directamente el adecuado funcionamiento y/o debida reparación de estos equipos.

Quedo atento a todas las inquietudes que tengan respecto a la actividad.

Cordialmente
ARQ. DI. Carlos Andrés Olivella de Andreis
Coordinador Operativo
JULIO CORREDOR - INMORTI TARE

En ese sentido, el mismo Julio Corredor indicó que en 5 de los 6 pisos que tiene el edificio (siendo el primero la recepción y estando el segundo subarrendado) se debía: (i) cambiar toda la alfombra; (ii) reparar el cielorraso; (iii) repintar muros y techos, -sin dejar de lado que el Edificio seguía inundándose y que el Data Center quedó inservible-. Por lo que MAPFRE no entiende cómo INMOVAL pretendía que la Convocante se quedara en el Inmueble, si como ella misma (INMOVAL) lo detalló en el anterior correo del 7 de julio de 2023, todos los pisos requerían reparaciones mayores y mucho personal, y era de un alcance amplio y extenso.

En efecto, INMOVAL no puede ir u obrar en contra de su propio acto de reconocimiento implícito y categórico de la relación causal existente entre su actuar y lo sucedido, de lo cual deviene el compromiso de su responsabilidad (teoría de los actos propios – *venire contra factum proprium non valet*). De su conducta se deriva la legítima confianza que su aceptación, ante la evidencia innegable, que el objeto del contrato no se podía ejecutar en cuanto se volvió imposible el goce del inmueble tras la inundación, y cuando la misma requería de unas reparaciones extensas y prolongadas.

Por lo que se solicita al H. Despacho que prospere la presente Excepción, pues no es posible que INMOVAL haya designado a Julio Corredor como administrador, que Julio Corredor en dicha calidad haya reconocido su obligación de reparar "de por vida" el Edificio, enviando diversos correos y desplegando actos propios dada su necesidad de que MAPFRE le permitiese reparar, y que ahora pretenda desconocer tales actos.

I. BUENA FE DE MAPFRE Y MORA DE INMOVAL – LA CONVOCANTE OBRÓ DE BUENA FE Y OFRECIÓ EN DIVERSAS OPORTUNIDADES A INMOVAL LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ANTE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR JUSTA CAUSA.

El 2 de julio de 2023, con ocasión de la intervención del Edificio que se encontraba ejecutando Julio Corredor como administrador de INMOVAL, y al presentarse la afectación grave en el mismo derivada de que las aguas lluvias ingresaran a través de la cubierta e inundaran toda la edificación, lo cual produjo los daños descritos en la Demanda y en este memorial, MAPFRE actuó inmediatamente y de buena fe ante INMOVAL informándole, mediante comunicación del 7 de julio de 2023, los siguientes aspectos:

- (i) Que los hechos ocurridos el 2 de julio de 2023 (para entonces conocidos por INMOVAL) causaron el incumplimiento grave del Contrato de Arrendamiento por parte de INMOVAL y una obstrucción grave a la posibilidad del goce pacífico, pleno e ininterrumpido de los bienes objeto de arrendamiento, teniendo en cuenta la destinación que MAPFRE debía darle según lo convenido, por lo cual dicho Contrato de Arrendamiento debía tenerse por terminado.
- (ii) La disposición de MAPFRE de restituirle el Inmueble, con la finalidad de evitar perjuicios adicionales a los ya sufridos y la materialización de riesgos para la salud e integridad de su equipo humano, en virtud del principio de precaución, y teniendo en cuenta que la extensión y alcance de las reparaciones de los daños derivados de la inundación impedían el goce el Edificio de manera sustancial y por un período prolongado.

Así mismo, de buena fe, MAPFRE actuó ante sus clientes, terceros y la misma Superintendencia Financiera, conforme consta en las pruebas de la Demanda Inicial, pues al ser imposible continuar su operación y brindar atención presencial en el Inmueble, lo comunicó de inmediato a la entidad que la vigila.

Contrario a lo anterior, ha sido INMOVAL quien ha actuado de mala fe ante MAPFRE, pues a sabiendas de que la causa de la terminación del Contrato de Arrendamiento le es atribuible por el incumplimiento grave de sus obligaciones, ha desconocido dicho efecto jurídico, así como sus actos propios, y se resiste a recibir el Inmueble, constituyéndose en mora del cumplimiento de tal obligación, conforme las cláusulas Décima Primera, Parágrafo Tercero, y Vigésima Novena del Contrato de Arrendamiento, los artículos 17, 25, 82, 84, 384 y 385 del Código General del Proceso y los artículos 1986, 2005 y 2008 del Código Civil y demás normas concordantes y vigentes. Lo anterior es aún más patente si se considera que en la Demanda en Reconvencción INMOVAL reconoce la terminación del Contrato de Arrendamiento e, incluso, se atreve a plantear como pretensión la restitución del Inmueble, como si tal prestación no le hubiere sido oportuna y repetidamente ofrecida por MAPFRE.

En consecuencia, ante los requerimientos privados que en numerosas ocasiones MAPFRE le ha dirigido a INMOVAL para que reciba el Inmueble, de modo que se mitigue el daño derivado del incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, principalmente por cuanto en el entretanto MAPFRE se visto obligada a asumir los costos de custodia y vilangia del bien, es claro que INMOVAL se encuentra constituida en mora en recibir la tenencia del bien.

J. INEXISTENCIA Y FALTA DE PRUEBA DE NEXO DE CAUSALIDAD ENTRE EL PERJUICIO RECLAMADO POR INMOVAL Y LA CONDUCTA DE MAPFRE.

En virtud de las reglas de la responsabilidad civil contractual es sabido que quien por sí o a través de sus agentes causa a otro un daño, originado en hecho o culpa suya, está obligado a resarcir los perjuicios. En consecuencia, quien reclame indemnización tendrá que demostrar el perjuicio padecido, el hecho intencional o culposo atribuible al demandado y la existencia de un nexo adecuado de causalidad entre ambos factores⁴.

En la Demanda en Reconvención INMOVAL no acredita dicho requisito -relación causal entre los hechos reprochados por INMOVAL a MAPFRE y los perjuicios que afirma ha padecido de las acciones u omisiones de MAPFRE-, por lo que el H. Tribunal habrá de desestimar las pretensiones relativas a tal deber, que, en efecto, no tuvo ni tiene MAPFRE, pues no existió incumplimiento de su parte, sino única y exclusivamente de INMOVAL.

En otras palabras, la responsabilidad que pretende predicar INMOVAL hacia MAPFRE es inexistente. Por lo que, al no configurarse los presupuestos de la responsabilidad, y en particular el referido nexo causal como elemento que permite la imputación de responsabilidad, resulta jurídicamente inviable que INMOVAL reclame perjuicios a MAPFRE, cuando fue MAPFRE quien actuó siempre de buena fe y debió soportar los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de INMOVAL de las obligaciones a su cargo, como se acredita con el material probatorio que obra en el expediente.

K. CULPA EXCLUSIVA DEL ARRENDADOR – INMOVAL FUE EL ÚNICO RESPONSABLE DE LA INUNDACIÓN DEL INMUEBLE Y POR ENDE DEBE SOPORTAR LAS CONSECUENCIAS ADVERSAS DE DICHA CONTINGENCIA.

Aunado a las Excepciones A, B, C, D, E y G, se debe destacar lo evidente que es que la inundación del Inmueble, en todos los pisos afectados, exclusivamente obedeció o fue causada por los hechos y omisiones de INMOVAL, algunas de las cuales, no limitándose a ellas, se describen a continuación:

- (i) INMOVAL desatendió los numerosos requerimientos que desde octubre de 2019 le hizo MAPFRE para que cumpliera con su obligación de efectuar en la cubierta del Edificio las reparaciones necesarias requeridas para solucionar las filtraciones. Fue necesario que MAPFRE insistiera en muchas ocasiones para que finalmente, en mayo de 2023, finalmente INMOVAL decidiera actuar. Esta actitud omisiva y negligente sin duda contribuyó a la agravación de la situación de deterioro de la cubierta y fue causa eficiente de las inundaciones que, finalmente, terminaron por impedir de manera sustancial el uso del Edificio y obligaron a MAPFRE a declarar la terminación del Contrato de Arrendamiento.
- (ii) Luego de haberlo propuesto, INMOVAL no cumplió con el cronograma de mantenimiento y reparación establecido para el Inmueble, y por el contrario incurrió en una serie de dilaciones

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. M.P. Sentencia 4345 del 2 de febrero de 1995. M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.

injustificadas, desoyendo los requerimientos de MAPFRE, desatendiendo las evidencias de la necesidad urgente de la impermeabilización, etc.

- (iii) INMOVAL no hizo una planeación técnica de las intervenciones, como lo demuestra el hecho de que no hubiera solicitado la licencia de demolición requerida para demoler el piso de la cubierta y el que, en numerosas ocasiones que están evidencias en las pruebas del proceso, MAPFRE se viera obligada a recordarle la necesidad de cumplir con las normas técnicas aplicables a estas actividades.
- (iv) INMOVAL no ejecutó en debida forma y oportunamente las obras de impermeabilización, hizo un manejo inadecuado de los escombros de la obra y no adoptó las medidas requeridas para impedir que, ante eventos de lluvias, el agua se filtrara a los diferentes pisos del Inmueble, siendo que eso era previsible y resistible.
- (v) Como resultado de lo anterior, INMOVAL no cumplió su deber de garantizar y preservar que el bien arrendado estuviera en estado que permitiera a MAPFRE continuar el uso y goce del mismo. De esta manera, frustró la posibilidad del cumplimiento del objeto del Contrato de Arrendamiento, con una gravedad tal que MAPFRE se vio en la necesidad de darlo por terminado e incurrir en todos los costos propios de un proceso de migración a una nueva sede.

Así, está llamada a prosperar esta excepción, como quiera que la única causa de la inundación del 2 de julio de 2023 fue que el Edificio no se encontraba impermeabilizado como correspondía y que las reparaciones iniciadas para el efecto se hicieron de manera descuidada y tardía, obligación esta que estaba a cargo de INMOVAL, por lo cual no existe nexo de causalidad entre la conducta contractual de MAPFRE y los daños derivados de tal situación.

L. RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE INMOVAL EN LA CAUSACIÓN DEL IVA DE LAS FACTURAS EMITIDAS AL NO CORRESPONDER A SERVICIOS EFECTIVAMENTE PRESTADOS EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 772 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.

De acuerdo con los artículos 420, 429 y 437 del Estatuto Tributario, el impuesto sobre las ventas (IVA) se causa y se aplica sobre la prestación de servicios en la fecha de emisión de la respectiva factura o en la fecha de terminación de los servicios o del pago o abono en cuenta, la que fuere anterior. Sobre el particular, INMOVAL argumenta que MAPFRE debe pagarle el valor equivalente al IVA que declaró y pagó ante la DIAN en razón del Contrato de Arrendamiento existente.

No obstante lo anterior, omite un aspecto fundamental y es que para ser sujeto pasivo del IVA INMOVAL debía efectivamente prestar el servicio objeto de la factura, aspecto éste que no ocurre desde el mes de julio de 2023 dada la terminación del Contrato de Arrendamiento por justa causa, por lo cual no existe prestación u operación económica a la que INMOVAL debiera aplicarle dicho impuesto.

En efecto, la decisión de INMOVAL de continuar facturando a MAPFRE un servicio cuya ejecución cesó con posterioridad al 2 de julio de 2023, tal y como INMOVAL mismo lo reconoció al emitir una nota de crédito por la factura emitida a MAPFRE por el canon de dicho mes y al ofrecerle otro lugar

donde su personal pudiese trabajar, atender al público y en general operar, y pese a la notificación de terminación del Contrato de Arrendamiento desde el 7 de julio de 2023 y la consecuente posición de MAPFRE de rechazar todas y cada una de las facturas que le fueron emitidas desde entonces, resulta ser un hecho atribuible únicamente a INMOVAL, de manera que los efectos adversos que dicha decisión trae consigo son exclusivamente imputables a INMOVAL.

En efecto, las normas arriba citadas prevén la imposibilidad del prestador de librar factura alguna que no corresponda a servicios efectivamente prestados en virtud de un contrato verbal o escrito; todo lo cual coincide con el oficio 906987 de 2020 de la DIAN, en el que se indica que *"la obligación de expedir la factura electrónica de venta, comprende que ésta 'sea entregada al adquiriente de manera física o electrónica según el caso, **por todas y cada una de las operaciones en el momento de efectuarse la venta del bien y/o la prestación del servicio**, acompañada del documento electrónico de validación'. Por lo tanto, si el facturador no entrega la factura al adquiriente en el momento de la operación de venta o prestación del servicio, está incumpliendo su obligación de expedir la factura electrónica de venta. (...) (...) la no expedición de la factura de venta, la cual incluye la entrega de la misma al adquiriente, hace acreedor al sujeto obligado a facturar de la sanción por no facturar (...)"*, de manera que INMOVAL no debió y no tenía por qué facturar servicios que él mismo sabía y reconoció no podía prestar, por cuanto se reitera, desde el 2 de julio de 2023, fecha en la que MAPFRE dejó de ser beneficiario del servicio que INMOVAL le prestaba por la terminación del Contrato de Arrendamiento, no existieron operaciones ni prestación de servicios que obligaran a INMOVAL a expedir facturas.

M. INEPTITUD SUSTANCIAL DE LA DEMANDA - PRINCIPIO DE NON BIS IN IDEM - INMOVAL NO PUEDE NI DEBE SOLICITAR LA APLICACIÓN DE DOS CLÁUSULAS PENALES Y, ADEMÁS, EL RECONOCIMIENTO DE INTERESES MORATORIOS Y DE PERJUICIO ADICIONALES, ANTE LA AUSENCIA DE PACTO DE ACUMULACIÓN Y LA NATURALEZA SANCIONATORIA DE DICHAS FIGURAS.

INMOVAL pretende acumular la cláusula penal resarcitoria con intereses moratorios y perjuicios adicionales, lo cual es ajeno al Contrato y contrario a la ley colombiana, e incluso implica una ineptitud sustancial de la Demanda en Reconvención.

Al respecto, se resalta que de acuerdo con el artículo 1602 C.C., todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, no pudiendo ser invalidado sino por el consentimiento mutuo de las partes o por causas legales. Así, sea lo primero enfatizar que, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, MAPFRE e INMOVAL convinieron en la Cláusula Décimo Octava del Contrato de Arrendamiento, que regula la Cláusula Penal, que *"En caso de terminación anticipada del Contrato por parte del Arrendatario, se causará el pago de la indemnización de perjuicios de que trata el Parágrafo Primero de la cláusula Décima Primera y no se causará el pago de la cláusula penal regulada en esta cláusula"*, de manera que la cláusula penal, los intereses moratorios y los perjuicios adicionales son excluyentes y, por ende, improcedentes, sin perjuicio de que en todo caso, no se configuran los presupuestos fácticos para su imposición, causación y reclamación, respectivamente.

Aunado al acuerdo de las partes, en segunda medida se reitera que, conforme a la ley colombiana, tampoco es procedente acumular las cláusulas penales y los intereses moratorios, por ser dichas disposiciones de naturaleza sancionatoria, por cuanto la cláusula penal, en virtud del artículo 1592 C.C. es *"aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal"*. En efecto el mismo artículo 1600 C.C. consagra dicha

prohibición expresa así:

" ARTICULO 1600. <PENAL E INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>. No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena."

En caso contrario, se estaría ante una grave vulneración al principio de *non bis in idem*, siendo tal pretensión además contraria a la Constitución y al principio de buena fe, por buscar aplicar varias sanciones a un mismo incumplimiento, tal y como lo ha reiterado la Corte Suprema de Justicia en diversos pronunciamientos:

"No obstante, como dichos conceptos constituyen en últimas modalidades para procurar dejar indemne el patrimonio del afectado, la reclamación de perjuicios y la cláusula penal no podrán acumularse, salvo estipulación expresa en contrario (art. 1600 C.C.); así lo ha indicado la Corte al decir, lo siguiente:

«la cláusula penal como el negocio constitutivo de una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes, de ordinario con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación, por norma general se le aprecia a dicha prestación como compensatoria de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, los cuales, en virtud de la convención celebrada previamente entre las partes, no tienen que ser objeto de prueba dentro del juicio respectivo, toda vez que, como se dijo, la pena estipulada es una apreciación anticipada de los susodichos perjuicios, destinada en cuanto tal a facilitar su exigibilidad. Esa es la razón, entonces, para que la ley excluya la posibilidad de que se acumulen la cláusula penal y la indemnización de perjuicios, y solamente por vía de excepción, en tanto medie un pacto inequívoco sobre el particular, permita la acumulación de ambos conceptos, evento en el que, en consecuencia, el tratamiento jurídico deberá ser diferente tanto para la pena como para la indemnización, y donde, además, la primera dejará de ser observada como una liquidación pactada por anticipado del valor de la segunda, para adquirir la condición de una sanción convencional con caracterizada función compulsiva, ordenada a forzar al deudor a cumplir los compromisos por él adquiridos en determinado contrato”⁵

(...)

8.1. Empero, no puede soslayar la Sala que, de manera impropia, el demandante en las pretensiones UNDÉCIMA y DÉCIMA TERCERA acumula, para efecto de su reparación, el cobro de los perjuicios a título de daño emergente y lucro cesante y la cláusula penal indicada en el contrato, lo que no es de recibo y obliga a que se deba desestimar ésta última pretensión.

(...)

Pero si aún se desatendiera ese tenor literal de la estipulación contractual, por lo odioso -al ser como es un contrato bilateral, que permitiría calificar la misma como una cláusula abusiva, en razón a que esa literalidad generaría un desequilibrio jurídico injustificado en el contrato, contrario al principio de la buena fe, que ha sido determinante para la definición de este juicio- y se interpretara en el sentido que la misma resulta aplicable

⁵ Sentencia de Casación Civil del 23 de mayo de 1996, Exp. 4607.

indistintamente a ambos contratantes, de igual forma resultaría improcedente su otorgamiento.”⁶

De esta manera se solicita al H. Tribunal declarar la procedencia de esta Excepción, pues pretender indemnizaciones e intereses moratorios adicionales a la Cláusula Penal resarcitoria, como lo hace INMOVAL, no solo desconoce el Contrato y la Ley colombiana, sino que implica una ineptitud sustancial de la Demanda en Reconvención, por lo que son pretensiones que jurídicamente no se pueden acumular.

N. INMOVAL DESCONOCE LOS EFECTOS DE COSA JUZGADA DEL OTROSÍ NO. 2 SUSCRITO ENTRE INMOVAL Y MAPFRE EL 18 DE DICIEMBRE DE 2020 Y LA IMPOSIBILIDAD JURÍDICA DE INVOCAR UNA CONCILIACIÓN COMO ACEPTACIÓN DE RESPONSABILIDADES O CONFESIÓN.

Pese a que los hechos 41 y 42 de la Demanda en Reconvención tratan de aspectos irrelevantes para el presente caso, en todo caso, al ser contener aseveraciones equivocadas y de mala fe, particularmente al señalar que el suscrito, en representación de MAPFRE, supuestamente confesó en el hecho 11 de la solicitud de audiencia de conciliación radicada el 18 de diciembre de 2020 ante el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades para la reducción del canon, que MAPFRE no había pagado el canon de arrendamiento establecido, se formula la presente excepción por cuanto INMOVAL desconoce el efecto de cosa juzgada de la conciliación que resultó en la suscripción del Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento de Inmueble entre INMOVAL y MAPFRE.

De acuerdo con la Corte Constitucional, la cosa juzgada es una institución jurídico procesal mediante la cual se otorga a las decisiones plasmadas en una sentencia y en algunas otras providencias o acuerdos, el carácter de inmutables, vinculantes y definitivos. Así, como quiera que el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento fue el resultado de una conciliación lograda entre INMOVAL y MAPFRE ante el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades, siendo además parte integral de la respectiva Acta de Conciliación, esta goza de la referida inmutabilidad y efectos vinculantes por disposición expresa del ordenamiento jurídico, pues logró la terminación definitiva de la diferencia que existió en su momento entre las partes.

En efecto, en la cláusula sexta del Otrosí No. 2, las Partes declararon conciliadas todas sus diferencias existentes en relación con la celebración y ejecución del Contrato de Arrendamiento y se declararon a *"Paz y Salvo Mutuo por todo concepto relativo a los hechos que dieron lugar a este acuerdo, renunciando a cualquier reclamo, acción o demanda relacionada con los hechos objeto del presente acuerdo, incluidos los manifestados por las Partes y que se resumen en los antecedentes."*

Por lo que los hechos 41 y 42 de la Demanda en Reconvención configuran un incumplimiento de INMOVAL de dicho acuerdo definitivo, inmutable y vinculante, pues efectivamente se pretende desconocer la fuerza vinculante de la cosa juzgada *inter partes*, es decir, entre INMOVAL y MAPFRE, mismas partes del presente proceso. Se reitera entonces la irrelevancia de las afirmaciones allí contenidas, las cuales, en todo caso, en virtud de lo dispuesto en la Ley 64 de 2001 y Ley 2220 de 2022, no constituyen de ninguna manera algún tipo de confesión ni pueden ser alegadas en el marco de un proceso judicial o arbitral.

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sentencia Margarita Cabello Blanco del 15 de febrero de 2018.

O. COMPENSACIÓN.

De acuerdo con el numeral 5 del artículo 1625 C.C., se formula la excepción de compensación como modo de extinguir las obligaciones de cualquier suma de dinero que el H. Tribunal en gracia de discusión, considere que MAPFRE adeuda a INMOVAL, para que, en dicho improbable y remoto evento, se descuenta de la suma que INMOVAL debe reconocerle a MAPFRE conforme la Demanda Inicial por su incumplimiento del Contrato de Arrendamiento y los daños y perjuicios que ello trajo consigo, o se extingan tales obligaciones de pago recíprocas entre sí según resulte sea probado por INMOVAL.

P. EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA.

Solicito declarar cualquier otra excepción que resulte probada en el curso del proceso, siempre que exima parcial o totalmente a la Convocante de realizar pago alguno. Por lo tanto, solicito declarar probada esta excepción y, en consecuencia, despache desfavorablemente todas las pretensiones de la Demanda en Reconvencción de INMOVAL.

VII. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

OBJETO el juramento estimatorio formulado por INMOVAL estimado en una suma de VEINTIUN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$ 21.973.334.679. M/CTE), por cuanto conforme las Excepciones expuestas en esta contestación de la Demanda de Reconvencción, los perjuicios que alega INMOVAL carecen de fundamentos fácticos y jurídicos y de razonabilidad, dada la falta de prueba de la causa eficiente de su supuesta producción, o del nexo alguno de los mismos con MAPFRE; aspectos estos que no han sido demostrados y que tampoco se podrán acreditar como quiera que no existieron en razón de las actuaciones de MAPFRE, sino por culpa exclusiva de INMOVAL.

Resulta adicionalmente, sin perjuicio de lo que se acaba de expresar, no solo desproporcionada, sino exorbitante la estimación del detrimento alegado, que evidentemente no es más que el fruto de una entelequia fundada en supuestos ajenos a la verdad, de los cuales pretende INMOVAL que se crea que se derivó perjuicio alguno en su contra, siendo que el daño real que en esta controversia se evidencia exclusivamente ha sido infligido a mi representada, como consecuencia del incumplimiento grave de INMOVAL de sus obligaciones, que terminó propiciando un estropicio por su negligencia, por su falta de cuidado, por la transgresión del primer deber que como arrendadora tenía de garantizar a MAPFRE el goce pacífico y debido del bien que tenía en alquiler, para los fines perseguidos en el contrato. De manera tal que, la frustración de esa posibilidad de goce o disfrute del Inmueble de Arrendamiento materia del Contrato de Arrendamiento, hizo desaparecer precisamente el objeto y la causa que se tuvieron para su celebración.

Por tanto, no existiendo hechos generadores de perjuicio alguno, por sustracción de materia tampoco pueden aducirse los perjuicios que especulativamente está consignando INMOVAL, tal como se aprecia

a priori ante la inexistencia de prueba alguna que permita si quiera inferir, indiciariamente, la consumación de un desmedro patrimonial.

En todo caso, debo llamar la atención del H. Tribunal en el sentido de que INMOVAL **acumula la Cláusula Penal Resarcitoria, con la Cláusula Penal Sancionatoria y en todo caso solicita perjuicios adicionales a los estimados en la Cláusula Penal Resarcitoria**, lo cual ciertamente no es procedente bajo nuestra ley civil y lo señalado por la H. Corte Suprema de Justicia.

A continuación, se describe frente a cada uno de los conceptos la objeción:

Concepto juramento	Valor	Objeción
(37) cánones dejados de pagar por Mapfre a Inmoval de conformidad con el parágrafo 1 de la cláusula Décima Primera del Contrato de Arrendamiento. (Tabla No. 2).	COP \$12.336.939.711.	Se alega sin ser cierto, que por cánones dejados de pagar la CONVOCADA tendría derecho, a \$12.336.939.711 M/CTE, ya que eso supone que MAPFRE tendría que seguir pagando el arrendamiento hasta el 2026 inclusive pese a que el incumplimiento de INMOVAL condujo a una situación tal en la que es imposible sustancialmente el uso y goce del INMUEBLE materia de la convención. Es decir que esa cantidad no solo no se adeuda ni se adeudará ni jurídicamente existe posibilidad de que se cause.
Intereses de mora sobre la suma anterior a partir del 1de agosto de 2023 y hasta la fecha de radicación de la demanda de reconvenición las sumas se continuaron causando hasta el pago total de la obligación de conformidad con el literal c) del parágrafo 1 de la clausula Décima Primera del Contrato de Arrendamiento. (Tabla No. 3).	COP \$2.166.220.642	Pide intereses de mora, que sin razón cuantifica en \$2.166.220.642 M/CTE, que supuestamente resultan de liquidarlos sobre la cifra en el ítem anterior, desconociendo que ella no se ha causado, porque en este caso el único incumplimiento es el atribuible a INMOVAL, que exime del pago de cualquier capital a mi representada, y por ende, no son aplicables ni el parágrafo primero de la Cláusula Décimo Primera del Contrato ni el literal c de ese mismo parágrafo. En todo caso no es procedente la aplicación de intereses moratorios, sobre una Cláusula Penal, por obedecer ambos a sanciones por un solo incumplimiento, siendo contrario al artículo 29 de la Constitución.
Sanción del 10% del valor de la compraventa del inmueble prevista en el inciso final del parágrafo 1 de la cláusula Décima Primera del	COP \$3.602.361.162	Sobre la estimación del 10% del valor de la compraventa del INMUEBLE, según el inciso final del parágrafo 1 de la Cláusula Décimo Primera del Contrato estima con total falta de

<p>Contrato de Arrendamiento. (Tabla No. 4).</p>		<p>razón, que supuestamente se le adeudan \$3.602.361.162 M/CTE, hay que rectificar a la CONVOCADA porque carece de fundamento alguno para ello, por cuanto ni es un detrimento o perjuicio sufrido, ni se puede sostener que el mismo pudo haberse ocasionado, porque no se dan los presupuestos fácticos y contractuales que den lugar a esa pena o sanción.</p> <p>En todo caso, no es procedente aplicar una sanción adicional a la Cláusula Penal Resarcitoria y a los intereses moratorios, pues precisamente ambas figuras ya son sanciones por el supuesto e inexistente incumplimiento.</p>
<p>Cinco (5) cánones de arrendamiento por incumplimiento previstos en la cláusula decimoctava del Contrato de Arrendamiento. (Tabla No. 5).</p>	<p>COP \$1.667.154.015.</p>	<p>Tampoco es razonado el supuesto perjuicio por el cual cobra (5) cánones de arrendamiento de \$1.667.154.015 M/CTE por cuanto no se dan los presupuestos normativos ni contractuales de la Cláusula Décimo Octava del Contrato. Además, es una pena y no un perjuicio.</p> <p>En todo caso, el Parágrafo de la Cláusula Décimo Octava expresamente excluye la acumulación de Cláusulas Penales.</p>
<p>Intereses de mora sobre la suma anterior a partir del 7 de julio de 2023 y hasta la fecha de radicación de la demanda de reconvenición las sumas se continuaron causando hasta el pago total de la obligación de conformidad con la cláusula Décima Octava del Contrato de Arrendamiento. (Tabla No. 6).</p>	<p>COP \$302.976.856</p>	<p>Igualmente, carece de sustento el cobro de intereses de mora sobre la pena de la Cláusula 18 citada, porque por sustracción de materia si no se ha hecho exigible esa pena, ya que el incumplimiento solo se le puede atribuir al arrendador, tampoco puede generarse interés moratorio o sancionatorio alguno</p> <p>Además, la Cláusula Penal Sancionatoria no es acumulable con la Cláusula Penal Resarcitoria (por expresa disposición del Contrato y la Ley) y menos aún con intereses moratorios, por corresponder a varias sanciones por un mismo presunto incumplimiento, lo cual es contrario al artículo 29 de la Constitución.</p>

<p>Monto de Imprevistos apropiado a su favor injustificadamente por Mapfre. (Tabla No. 7).</p>	<p>COP \$69.962.804</p>	<p>Carece de fundamento la causación de un supuesto perjuicio por concepto del Monto de Imprevistos que estiman ilógicamente en \$69.962.804 M/CTE, ya que esa figura, Monto de Imprevistos, se concibió como una reserva que el arrendatario hacía, no se la tenía que pagar al arrendador, exclusivamente para atender algunas de las obligaciones de reparaciones específicas, por cuanto el valor total de lo que MAPFRE ha pagado por concepto de reparaciones excede en más de 7 veces el valor que habría podido acopiar a título de Monto de Imprevisto, y además efectivamente lo ha erogado para realizar tales reparaciones.</p> <p>Además, dicho cálculo desconoce las afectaciones que se han hecho al Monto de Imprevistos durante la ejecución del Contrato, en especial entre los años 2018 y 2019.</p> <p>Y en todo caso, con la solicitud de la Cláusula Penal Resarcitoria no es procedente la solicitud de perjuicios adicionales, en los términos de la Ley Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.</p>
<p>Daño emergente correspondiente a las erogaciones patrimoniales realizadas para atender las solicitudes de Mapfre. (Tabla No. 8)</p>	<p>COP \$1.222.234.185</p>	<p>Todas las actividades relacionadas por INMOVAL en la Tabla No. 8, como prueba de las supuestas erogaciones que ahora pretende reclamar a MAPFRE, se refieren precisamente a aquellas obras que en su calidad de arrendador y propietario del Inmueble estaban a su cargo, eran de su única y exclusiva responsabilidad, y que debió realizar en el Inmueble, con oportunidad, pericia, diligencia, cuidado y eficiencia, para evitar la materialización de riesgos como efectivamente ocurrió con la inundación del 2 de julio de 2023, la cual no fue imprevisible, sino todo lo contrario, venía siendo una situación advertida, requerida y cuestionada por MAPFRE ante la dilación de INMOVAL en su iniciación pese a la urgencia manifestada y la frecuencia cada vez mayor de las</p>

		<p>filtraciones, impidiendo cada vez más el goce pleno e ininterrumpido del Inmueble. De manera que, dichas erogaciones pretendidas como perjuicios a título de daño emergente no solo eran una obligación de INMOVAL en virtud del Contrato de Arrendamiento y lo acordado en las Actas de Comité, sino que además se causaron única y exclusivamente como consecuencia de su propio actuar (el de INMOVAL).</p> <p>En todo caso, con la solicitud de la Cláusula Penal Resarcitoria no es procedente la solicitud de perjuicios adicionales, en los términos de la Ley Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.</p>
<p>Costos financieros generados frente a entidades financieras debido al impago de los cánones mensuales de arrendamiento a cargo de Mapfre (Tabla No. 9)</p>	<p>COP \$166.055.579</p>	<p>Como quiera que el impago de los cánones mensuales de arrendamiento a cargo de Mapfre son la causa de los supuestos costos financieros que INMOVAL tuvo que asumir ante entidades financieras, y que la razón de dichos impagos fue la terminación con justa causa del Contrato de Arrendamiento por parte de MAPFRE, como consecuencia del incumplimiento grave INMOVAL de sus obligaciones, y en particular, por no atender oportunamente los llamados de MAPFRE respecto a la impermeabilización del Edificio, y luego iniciar su ejecución no solo tardíamente, sino sin la debida planeación, pericia y negligencia requerida para ello; es evidente que la estimación de dicho rubro no tiene cabida en el presente proceso, así como tampoco ningún otro que tenga relación con hechos posteriores a la terminación del Contrato de Arrendamiento, cuya causa, se reitera, fue justa y atribuible única y exclusivamente a INMOVAL, además en perjuicio de los intereses de MAPFRE, causándole daños y perjuicios conforme se encuentran acreditados en la Demanda Inicial y se demostrarán en el proceso.</p>

		En todo caso, con la solicitud de la Cláusula Penal Resarcitoria no es procedente la solicitud de perjuicios adicionales, en los términos de la Ley Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.
Valor equivalente al impuesto al valor agregado -IVA- que Inmoval declaró y pagó ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) para las facturas de arrendamiento que mensualmente llegan a Mapfre. (Tabla No. 10)	COP \$400.973.588	<p>Tampoco es razonado el supuesto perjuicio por los valores declarados y pagos por INMOVAL a la DIAN por concepto del IVA de las facturas de arrendamiento emitidas a MAPFRE, pues es responsabilidad exclusiva de INMOVAL en la causación del IVA de dichas facturas emitidas al no corresponder a servicios efectivamente prestados en los términos del artículo 772 del Código de Comercio. La decisión de INMOVAL de continuar facturando a MAPFRE un servicio cuya ejecución fue imposible continuar y cumplir desde el 2 de julio de 2023, tal y como INMOVAL mismo lo reconoció al emitir una nota de crédito por la factura emitida a MAPFRE por el canon de dicho mes y al ofrecerle otro lugar donde su personal pudiese trabajar, atender al público y en general operar, y pese a la notificación de terminación del Contrato de Arrendamiento desde el 7 de julio de 2023 y la consecuente posición de MAPFRE de rechazar todas y cada una de las facturas que le fueron emitidas desde entonces no existiendo razón para ello, es un hecho atribuible únicamente a INMOVAL, de manera que los efectos adversos que dicha decisión trae consigo, como la declaración y pago del IVA no le competen a MAPFRE, sino al mismo INMOVAL.</p> <p>En todo caso, con la solicitud de la Cláusula Penal Resarcitoria no es procedente la solicitud de perjuicios adicionales, en los términos de la Ley Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.</p>
Valor equivalente a los intereses de mora generados en relación con el impago del impuesto al valor agregado -IVA- que Inmoval	COP \$38.456.137	Con fundamento en la objeción anterior, se reitera que INMOVAL desconoce que es la única y exclusiva causante de los intereses de mora generados por el impago del IVA como

<p>declaró y pagó ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). (Tabla No. 11)</p>		<p>perjuicio ante la DIAN, por causar facturas que no corresponden a servicios efectivamente prestados en los términos del artículo 772 del Código de Comercio, pues las facturas libran y entregan por el prestador del servicio a su respectivo beneficiario, y en este caso, desde el 2 de julio de 2023 dicho beneficiario no existe dada la terminación del Contrato de Arrendamiento por el incumplimiento grave de INMOVAL de sus obligaciones, impidiendo a MAPFRE el goce del Inmueble en los términos acordados; en otras palabras, porque a INMOVAL le fue imposible seguir prestando y beneficiando a MAPFRE de su servicio.</p> <p>En todo caso, con la solicitud de la Cláusula Penal Resarcitoria no es procedente la solicitud de perjuicios adicionales, en los términos de la Ley Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.</p>
--	--	---

De acuerdo con lo anterior, se insiste en que cada uno de los conceptos descritos por INMOVAL como perjuicios, corresponden a hechos que no han tenido realización, sino especialmente porque no hay ninguna relación causal entre MAPFRE y esos supuestos daños o costos o pagos indebidos de impuestos y menos de réditos, ya que nada de ello se ha causado ni es cierto, o su ocurrió fue por culpa exclusiva de INMOVAL.

De manera que pese a la expresión de que INMOVAL hace una estimación supuestamente "de manera razonada", se replica semejante aseveración empezando porque afirma, sin ser cierto, que supuestamente la CONVOCANTE le adeudaría a ella, la suma de \$21.973.334.679 M/CTE, y ya que no hay ningún derecho de crédito que pueda exhibir la demandada para reputarse así misma acreedora de MAPFRE, y en segundo lugar porque esa cifra la descompone con yerros fácticos, premisas falsas y sofismas, que resultan insostenibles e improbables.

VIII. PRUEBAS

En adición a las Pruebas solicitadas con la Demanda Inicial y el Descorre de la Contestación de la Demanda radicado por INMOVAL me permito solicitar las siguientes:

A. DOCUMENTALES.

1. Copia de la comunicación del 8 de octubre de 2019 de MAPFRE dirigida a INMOVAL donde

indica que la cubierta ya no puede ser objeto de reparaciones parciales o mantenimientos ante su estado.

2. Copia del correo del 7 de julio de 2023 remitido por Julio Corredor a MAPFRE en el cual señala el alcance de las reparaciones en 5 de los 6 pisos del Edificio.
3. Copia de certificación de Quick del 22 de marzo de 2024 donde acredita el mantenimiento general que se realizaba en la cubierta.
4. Copia del Acta de Comité del 21 de noviembre de 2017 donde se afecta el Monto de Imprevistos.
5. Copia del Acta de Comité del 30 de agosto de 2018 donde se afecta el Monto de Imprevistos.
6. Copia del reporte de incidencia de TI ante las primeras inundaciones del 2 y el 7 julio de 2023.
7. Anexo Excel Prueba 23 Demanda Inicial (SUGIERO APORTARLO CON EL CORREO).
8. Pruebas de filtraciones adicionales después del 15 de agosto de 2023.

B. TESTIMONIALES

Además de las pruebas testimoniales solicitadas en la Demanda Inicial y en el Descorre a la Contestación de la Demanda Inicial De conformidad con lo dispuesto en el artículo 213 del Código General del Proceso, solicito al Honorable Tribunal se sirva de decretar las siguientes declaraciones, fijando fecha y hora para la recepción de las mismas:

- Declaración de la señora **MARIA JARAMILLO GUTIERREZ**, funcionaria del Contratista Quick, quien se encuentra domiciliada en la ciudad de Bogotá, y podrá ser citada al correo electrónico sac@quick.com.co

Su declaración resulta fundamental para ilustrar los hechos, las excepciones y demás declaraciones que contiene esta Contestación, en especial pero sin limitarse, al mantenimiento rutinario y general que se le hacía a la terraza del Edificio y quien declarará sobre las condiciones de los ductos y bajantes antes de iniciar la obra de impermeabilización a cargo de INMOVAL.

- Declaración de la señora **NUBIA GARZÓN**, funcionaria del Contratista Quick, quien se encuentra domiciliada en la ciudad de Bogotá, y podrá ser citada al correo electrónico sac@quick.com.co

Su declaración resulta fundamental para ilustrar los hechos, las excepciones y demás declaraciones que contiene esta Contestación, en especial pero sin limitarse, al mantenimiento rutinario que se le hacía a la terraza del Edificio y quien declarará sobre las condiciones de los ductos y bajantes antes de iniciar la obra de impermeabilización a cargo de INMOVAL.

- Declaración del señor **PEDRO TAPASCO**, funcionario del Contratista Quick, quien se encuentra domiciliado en la ciudad de Bogotá, y podrá ser citado al correo electrónico sac@quick.com.co

Su declaración resulta fundamental para ilustrar los hechos, las excepciones y demás declaraciones que contiene esta Contestación, en especial pero sin limitarse, al mantenimiento rutinario que se

le hacia a la terraza del Edificio y quien declarará sobre las condiciones de los ductos y bajantes antes de iniciar la obra de impermeabilización a cargo de INMOVAL.

- Declaración del señor **CARLOS ARTURO BERNAL**, Director de Infraestructura TI de MAPFRE, se encuentra domiciliado en la ciudad de Bogotá, y podrá ser citado al correo electrónico cbernal@mapfre.com.co

Su declaración resulta fundamental para ilustrar los hechos, las excepciones y demás declaraciones que contiene esta Contestación, en especial pero sin limitarse, al daño irreparable que sufrió el Data Center de MAPFRE ubicado en el Edificio, además de las medidas que tuvo que tomar la Vicepresidencia de TI como consecuencia de las inundaciones al Edificio.

- Declaración del señor **JULIO RODRIGUEZ**, Vicepresidente de TI de MAPFRE, se encuentra domiciliado en la ciudad de Bogotá, y podrá ser citado al correo electrónico rojulio@mapfre.com.co

Su declaración resulta fundamental para ilustrar los hechos, las excepciones y demás declaraciones que contiene esta Contestación, en especial, pero sin limitarse, al daño irreparable que sufrió el Data Center de MAPFRE ubicado en el Edificio, además de las medidas que tuvo que tomar la Vicepresidencia de TI como consecuencia de las inundaciones al Edificio.

C. EXHIBICIÓN DE DOCUMENTACIÓN

Además de la exhibición solicitada en la Demanda Inicial, solicitó al H. Despacho que se le requiera a la Convocada para exhiba los siguientes documentos.

1. El presupuesto inicial establecido por INMOVAL o Julio Corredor (como administrador delegado) para realizar la impermeabilización de la cubierta.
2. Los costos y el centro de costos y gastos efectivamente incurridos por INMOVAL o Julio Corredor (como administrador delegado) para realizar la impermeabilización de la cubierta, con sus respectivos soportes.
3. Copia de la licencia de demolición para las actividades de demolición de la cubierta.

Con los documentos se pretende acreditar los hechos de la demanda relacionados, las omisiones, la atención de reclamos hechos por la DEMANDANTE a la DEMANDADA, la forma en la que efectivamente hubo omisiones, errores y defectos en la administración del INMUEBLE, en el cumplimiento de las cargas en el cumplimiento de la son obligaciones de reparación necesaria a cargo de la DEMANDADA, que hubo una dilación injustificada de las tareas u obras que iban a realizar, que efectivamente no existió plan de trabajo alguno ni cronograma técnico de trabajo que permitiría evitar daños, que la DEMANDADA no tiene justificación alguna para haber aplazado las labores de impermeabilización advertidas, que no se realizaron labores preventivas para evitar el siniestro, Etc

D. AMPLIACIÓN ALCANCE DICTAMEN PERICIAL FINANCIERO

Además del alcance señalado en el Dictamen Pericial Financiero indicado en la Demanda Inicial, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 226 y 227 del Código General del Proceso, solicito que dentro del plazo razonable para que se aporte el Dictamen Financiero, el mismo también tenga por objeto lo siguiente:

- (i) Valor el daño emergente y lucro cesante ocasionado con el incumplimiento de INMOVAL, incluyendo el nuevo canon de arrendamiento que debe asumir MAPFRE en la nueva ubicación donde se encuentra.
- (ii) Valor del Monto de Imprevistos que debía estar disponible para marzo de 2023, teniendo en cuenta las afectaciones realizadas a dicho Monto de Imprevistos y las reparaciones realizadas por MAPFRE con cargo a dicho Monto de Imprevistos.
- (iii) Valor de las mejoras y mantenimientos realizados por MAPFRE al Edificio desde el inicio del Contrato hasta su terminación.

Lo anterior es pertinente, conducente y útil, no solo para determinar desde el punto de vista financiero los perjuicios patrimoniales sufridos por MAPFRE como consecuencia del incumplimiento de INMOVAL y en general del grave embarazo sufrido al uso y goce del Inmueble, sino a su vez para evidenciar que el Monto de Imprevistos ya se había afectado en diversas obras en años anteriores, sin que la obra pudiese asumirse con cargo a dicho Monto -sin perjuicio de que las Actas expresamente señalaron que la impermeabilización estaría a cargo de INMOVAL- y para determinar el valor exacto de MAPFRE en mejoras y mantenimientos realizados al Edificio.

Para la práctica y aportación de este peritazgo, se reiterado lo manifestado en la Demanda Inicial, como quiera que es imposible presentarlo junto con este escrito, y por eso se anuncia en la manera indicada en el artículo 227 citado, dado que para su confección se requiere por lo menos 30 días hábiles contados a partir de la exhibición de documentos solicitada a INMOVAL que se requieren para su confección.

IX. ANEXOS

1. Los enunciados en el acápite de pruebas, los cuales podrán ser consultados en el siguiente enlace: [Anexos MAPFRE - Contestación Demanda en Reconvención](#)

Cualquier inconveniente con el enlace favor comunicarse al número de celular 3105237370 o al correo notificaciones@gha.com.co y gherrera@gha.com.co

X. NOTIFICACIONES

A. PARTE DEMANDADA EN RECONVENCIÓN

- **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S. y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.** y su

representante recibirá notificaciones en la dirección electrónica njudiciales@mapfre.com.co

B. APODERADO PARTE DEMANDADA EN RECONVENCIÓN

- Actualizo las direcciones de notificación de los apoderados principales y suplentes de la Convocante en la Calle 69 # 4 – 48 Edificio Buró, oficina 502 de la ciudad de Bogotá D.C. y el correo electrónico gherrera@gha.com.co; notificaciones@gha.com.co; juanlombana@novit.law; llarbitraje@gmail.com

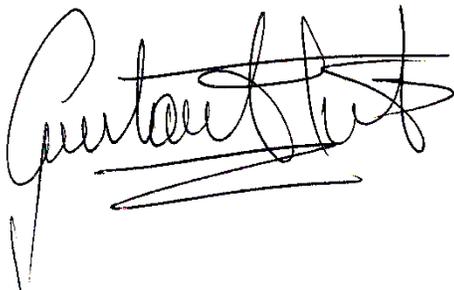
C. PARTE DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN

- **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.** recibirá notificaciones en la Calle 34 No. 6 - 65 de la ciudad de Bogotá, correos electrónicos: procesosespeciales@credicorpcapital.com y notificacionesjuridica@credicorpcapital.com

D. APODERADO PARTE DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN

- Conforme el escrito de demanda en reconvencción recibirá notificaciones en la Cra. 9 No. 80 – 45 Piso 4 de la ciudad de Bogotá D.C. y en los correos electrónicos jigamboaa@gclegal.co; pmontano@gclegal.co y fadiaz@gclegal.co.

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. N° 19.395.114 de Bogotá

T.P. N° 39.116 del C. S. de la J.

Apoderado Especial

MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.

MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.

CREDIMAPFRE S.A.S.

MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.