

Bogotá D.C., 8 de junio de 2020

Señores

MAPFRE SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A.

MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.

CREDIMAPFRE S.A.

MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.

Attn. José Manuel Merinero Martín

Representante Legal

Carrera 14 No. 96 – 34

Ciudad



Referencia: Respuesta a su comunicación del 2 de junio de 2020 solicitando la revisión del contrato de arrendamiento del 19 de septiembre de 2013 entre Mapfre Seguros Generales 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. ("Inmoval") sobre los inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-16114919 y 50C-463021 (el "Contrato de Arrendamiento").

Estimados señores:

Recibimos su comunicación de la referencia de fecha 2 de junio de 2020, entendiendo de la misma que nos solicitan iniciar diálogos directos para llevar a cabo la revisión de las condiciones económicas del Contrato de Arrendamiento dado que consideran que con ocasión de la pandemia del Covid-19, existe un quiebre en el equilibrio económico del referido contrato.

Ante la situación actual, sea lo primero indicar que en medio de esta coyuntura, nos hemos solidarizado con nuestros arrendatarios y no hemos sido ajenos a las afectaciones y retos que esta situación ha conllevado para nosotros y para todos nuestros arrendatarios e inversionistas. Razón por la cual, Inmoval, como fondo inmobiliario que maneja recursos de terceros, en su mayoría de los pensionados colombianos e inversionistas institucionales, entre los que se encuentra Mapfre, ha venido haciendo una labor cuidadosa al analizar cada una de las peticiones presentadas por cada uno de los arrendatarios del fondo, llegando a acuerdos basados en el impacto real y particular que la situación ha traído para cada arrendatario, en la temporalidad de tales afectaciones y en las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional para evitar la propagación del virus, todo ello dentro de un marco de justicia y equidad y atendiendo a postulados de solidaridad y buena fe en la ejecución de los contratos.

En el caso particular de Mapfre, desde el inicio del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica decretado por el Gobierno Nacional, hemos estado prestos a buscar alternativas que permitan llegar alivios que resulten proporcionales a las afectaciones que presenten las compañías arrendatarias que componen Mapfre con ocasión de la pandemia, y equitativos para ambas partes, y muestra de ello ha sido que desde el momento en que recibimos su primera solicitud de alivios el pasado 7 de abril, se les envió una propuesta para otorgarles un plazo de 60 días en el pago del canon de arrendamiento de abril sin intereses, la cual tres días después nos notificaron que quisieran usar para el canon del mes de mayo, por lo que, una vez aceptada

Página 1

MAPFRE S.A.
10/6/2020 14:45:27
INTERNO

PARA: NATALIA DEL TRAM GUIZA
MAPFRE SEGUROS D

109485
06 JEFATURA DE MEDIOS
CREDICORP CAPITAL
COTA

4-5406 JEFATURA DE MEDIOS

5-1109485*

VIGILADO
AUTORREGULADO
AUTORREGULADO

Autorregulado
AMV

la propuesta por parte de Inmoval, se les remitió el oficio para formalizar el acuerdo, sin embargo, el pasado 19 de mayo informaron a nuestro administrador inmobiliario que no tomarían los alivios acordados.

Ahora bien, con el fin de abordar la petición específica de Mapfre en cuanto a la revisión del Contrato de Arrendamiento, es importante tomar como punto de partida el hecho que dicho contrato hace parte de una transacción integral que incluye la compraventa de los inmuebles objeto de arrendamiento, compraventa que se hiciera a Mapfre en su momento por parte de Inmoval, teniendo como condición esencial el Contrato de Arrendamiento en virtud del cual se le entregaría a Mapfre la tenencia de los inmuebles por el término mínimo de diez años, tal y como consta en todos los contratos y documentos de dicha transacción. Por ello, es necesario resaltar que cualquier revisión de los términos del Contrato de Arrendamiento, deberá estar acompañada de la consecuente revisión del precio de la compraventa de los inmuebles debidamente pagado en su totalidad a Mapfre, con lo cual tendría que darse lugar a su devolución proporcional debidamente indexado para traerlo a valor presente. Tanto el precio de la compraventa como el valor del canon de arrendamiento, siempre ha tenido como premisa, desde su definición conjunta entre las partes de la transacción, el pago del valor del canon de arrendamiento inicialmente pactado con reajustes anuales al IPC por un término mínimo de diez años, los cuales se cumplen el 18 de septiembre de 2023.

Teniendo en cuenta lo anterior, el análisis que ustedes efectúan sobre que las medidas de aislamiento preventivo obligatorio han generado la extinción de la causa del Contrato de Arrendamiento no estarían ajustadas a la realidad, dado que la causa del mismo es en realidad la compraventa de los inmuebles arrendados, lo cual se perfeccionó entre las partes, estando pendiente la finalización de la ejecución del Contrato de Arrendamiento por el término de duración mínima antes indicado.

De igual forma, respecto a su manifestación relativa a la aplicabilidad de la excepción de contrato no cumplido prevista en el artículo 1609 del Código Civil, queremos ser enfáticos en que en su calidad de arrendador, Inmoval ha dado cabal cumplimiento al Contrato de Arrendamiento y por tanto no se encuentra en incumplimiento del mismo. Adicionalmente, no sobra mencionar que desde el inicio de la declaratoria del estado de emergencia, la actividad que ejerce Mapfre, y que corresponde a la de servicios financieros, ha estado permitida por la legislación que con relación al Covid-19 se ha expedido, por lo cual las decisiones que a nivel corporativo interno se hayan adoptado por ustedes, no pueden ser alegadas para acreditar la imposibilidad de hacer uso de los inmuebles arrendados, lo cual incluso per sé, tampoco representaría un incumplimiento de las obligaciones contractuales dentro de un estado de emergencia como el que nos acontece. De igual forma, consideramos que la necesidad de adoptar las medidas para el retorno de funcionarios y atención de público en general no indican que la capacidad arrendada en los inmuebles no sea la misma a la inicialmente arrendada, la cual se mantiene y no ha sido modificada por parte de Inmoval.

En cualquier caso, por favor tengan en cuenta que mucho antes de las medidas adoptadas con ocasión del Covid-19, Mapfre ha presentado un incumplimiento en la ejecución del Contrato de Arrendamiento por cuenta de las obras adelantadas en el inmueble por ustedes denominado Casa Corredores, pues las mismas han sido por ustedes adelantadas sin atender el cumplimiento de los requisitos contractuales para ello y poniendo en riesgo la estabilidad y conservación estructural del inmueble, de lo cual hemos dejado constancia por escrito en diferentes comunicaciones de las cuales aún estamos atentos a su respuesta.

Sin embargo, más allá de lo anteriormente mencionado, es importante tener en cuenta que la definición de un potencial incumplimiento del Contrato de Arrendamiento de cualquiera de las partes, la alegada lesividad y/o la existencia de un supuesto evento de fuerza mayor en los términos alegados por Mapfre son situaciones que deben ser declaradas por el juez del contrato, pues no son las partes las llamadas a calificarlo, y hasta



que ello suceda, el Contrato de Arrendamiento seguirá estando vigente y en pleno rigor y efecto entre las partes. No obstante, destacamos que estamos dispuestos a hacer una revisión de propuestas y alternativas, que bajo los criterios anteriormente mencionados, nos lleven a un surtir un acuerdo equitativo para ambas partes.

Lo anterior no puede ser desligado de la temporalidad tanto de la pandemia como de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional de tiempo en tiempo, las cuales desde hace varias semanas tienden a la reactivación de la economía, tal y como ha ocurrido en los países que recibieron previamente el impacto del virus.

Finalmente, y si la alusión que ustedes hacen en su comunicación a la expedición del decreto sobre arrendamientos corresponde al que fue expedido el 4 de junio de 2020, mediante el Decreto Legislativo 797 de 2020, el mismo no resultaría aplicable al Contrato de Arrendamiento dado que su ámbito de aplicación está limitado a las actividades a las cuales se les prohibió expresamente su reapertura o habilitación en el Decreto 749 de 2020, y entre ellas no se menciona la que realiza Mapfre.

Bajo los anteriores supuestos, quedamos atentos cuando lo estimen conveniente a iniciar los diálogos para conocer las propuestas puntuales de Mapfre respecto a los términos del Contrato de Arrendamiento y el respectivo impacto en cuanto al precio de venta de los inmuebles.

Cordialmente,

RAMÓN EDUARDO MÉNDEZ JIMÉNEZ

Representante Legal

CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. sociedad administradora del FONDO DE INVERSIÓN
COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL

VIGILADO POR EL COMITÉ DE VIGILANCIA

Autorregulado - ANIV

3

BOGOTÁ D.C. Calle 34 No. 6-65, Teléfono (57-1) 339 4400, Fax (57-1) 338 4476
MEDELLÍN. Carrera 42 No. 3 Sur-81 Torre 2, piso 11, Teléfono (57-4) 204 2525, Fax (57-4) 204 2535
CALI. Calle 22 Norte No. 6A N-24 Oficina 202, Teléfono (57-2) 387 7100, Fax (57-2) 387 7109
BARRANQUILLA. Carrera 51 No. 79-34 Local 107. Teléfono (57-5) 316 0400, Fax (57-5) 316 0401
WEB: www.credicorpcapitalcolombia.com - Correo Electrónico: servicioalcliente@credicorpcapital.com
Defensoría del Cliente: Calle 70 A No 11-83 Bogotá, Teléfono: (57-1) 543 9650 - 235 1604, Fax (57-1) 543 9655
Correo Electrónico: reclamaciones@defensorialq.com.co