

Bogotá D.C., 7 de noviembre de 2024

Señores

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

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

Estimados doctores:

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

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

I. EXTRACTO DEL PROCESO

- 1.1.** Ante el incumplimiento de Inmoval de realizar las reparaciones a los Inmuebles objeto de arriendo, y en particular, la labor de impermeabilización del edificio, de manera oportuna, adecuada, planeada y eficiente como le era exigible en su calidad de arrendador, lo cual ocasionó la inundación de los Inmuebles con las lluvias del 2 de julio de 2023, frustrando desde entonces, la posibilidad de que Mapfre lo continuara usando y gozando pacífica e ininterrumpidamente, y en otras palabras, imposibilitando la ejecución del contrato de arrendamiento, Mapfre aduciendo justa causa terminó el contrato, solicitando a Inmoval que procediera con el recibo los Inmuebles.
- 1.2.** Ante la negativa de Inmoval de recibir los Inmuebles y aceptar la terminación, Mapfre presentó demanda arbitral en su contra y dada la cláusula compromisoria se integró Tribunal de Arbitramento.
- 1.3.** En la demanda se pretende la declaración del incumplimiento de Inmoval y la consecuente justificada terminación del contrato, y el pago de los perjuicios patrimoniales ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de Inmoval, cuya cuantificación al 31 de diciembre de 2023 es aproximadamente de \$4.800.000.000, y los demás daños que se prueben en el proceso, más el valor de cláusula penal correspondiente al valor de cinco (5) cánones de arrendamiento mensuales, que equivalen a \$1.667.154.015. Esta cuantía se va a revisar y ajustar en la reforma de la demanda que se está preparando en la oportunidad permitida por la ley para el efecto, teniendo en cuenta la suspensión de términos solicitada de mutuo acuerdo entre las partes desde el 17 de mayo hasta el 17 de junio de 2024.

- 1.4. Inmoval, una vez notificada de la admisión de la demanda, negó los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones de Mapfre y alega que Mapfre habría incumplido porque carecería de una justa causa para terminar el arrendamiento, desconociendo que efectivamente se configura una justa causa para ello.
- 1.5. Además de la contestación de la demanda, Inmoval presentó demanda de reconvencción, aduciendo que Mapfre habría incumplido el contrato y que le habría producido perjuicios por la ejecución del contrato hasta septiembre de 2026, y por lo tanto está cobrando los cánones dejados de recibir hasta la fecha inicial de terminación del contrato y la cláusula pena, más los perjuicios ocasionados, que cuantificados arrojan una suma aproximada de \$21.973.334.679.
- 1.6. Trabada la Litis, con la notificación del auto admisorio de la demanda y presentada la demanda de reconvencción por parte de Inmoval, las partes se han pronunciado recíprocamente frente a las posturas que cada una de ellas ha manifestado.
- 1.7. El Tribunal mediante auto del 6 de mayo corrió traslado a Mapfre de la objeción del juramento estimatorio formulada por Inmoval, así como a esta última de la objeción del juramento estimatorio que Mapfre formuló en la contestación de la demanda de reconvencción, ambos hasta el 14 de mayo de 2024. Mapfre se pronunció, pero Inmoval no lo hizo, conforme lo acreditó el Tribunal mediante auto del 14 de mayo.
- 1.8. El 20 de mayo de 2024 las Partes solicitaron de mutuo acuerdo al Tribunal la suspensión de términos del proceso por un mes, con fecha efectiva de inicio del 17 de mayo de 2024 y hasta el siguiente 17 de junio.
- 1.9. El 17 de mayo de 2024, INMOVAL presentó dictámenes periciales técnico y financieros sobre los cuales MAPFRE solicitó su contradicción en los términos del artículo 228 del C.G.P.
- 1.10. El 8 de agosto de 2024, MAPFRE reformó la Demanda incluyendo nuevas pretensiones, especialmente relativas a la mora en recibir el Inmueble por parte de INMOVAL, entre otras, y se incorporaron nuevas pruebas en relación con las afectaciones e inundaciones al Inmueble hasta la fecha de la reforma.
- 1.11. El 22 de agosto de 2024, MAPFRE aportó los Dictámenes de contradicción técnico y financiero a los dictámenes presentados por INMOVAL.
- 1.12. El 20 de septiembre de 2024, INMOVAL contestó la reforma de la demanda oponiéndose a todas las pretensiones y llamando en garantía a ZURICH.
- 1.13. El 27 de septiembre de 2024, se radicó escrito de deserre a las excepciones propuestas por INMOVAL reafirmando las pruebas solicitadas.
- 1.14. El 8 de octubre de 2024, siguiendo la instrucción de la compañía, MAPFRE informó al Tribunal la celebración de un acuerdo de conciliación con ZURICH respecto de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Extracontractual por Lesiones, Muerte y/o Daños Materiales a Terceros No. LRCG-73818397 (Póliza ZURICH) donde ZURICH pagó COP \$1.800.000.000 a MAPFRE y MAPFRE prescindió parcialmente, de aquellas pretensiones declarativas y/o de condena, principales y/o subsidiarias, contenidas en la demanda reformada contra INMOVAL que conoce este panel, radicado No. 145620, exclusivamente de las que tienen la naturaleza jurídica de la responsabilidad civil extracontractual.
- 1.15. El 21 de octubre de 2024, se radicó alcance al memorial del 8 de octubre de 2024, donde MAPFRE precisó que por la expresión “prescindir” del anterior memorial, se debía entender que se “desiste” de todas las pretensiones de responsabilidad civil extracontractual en la reforma de la demanda amparadas por la Póliza de ZURICH.

- 1.16. Posteriormente, pero el mismo 21 de octubre de 2024, INMOVAL radicó un memorial solicitando que se requiriera a MAPFRE para que precisara sobre las pretensiones que desistía y solicitando en todo caso condena en costas por la diferencia.
- 1.17. Por auto del 31 de octubre de 2024, el Tribunal: (i) admitió el llamamiento en garantía contra ZURICH; y (ii) requirió a MAPFRE para que precisara expresamente sobre cuales pretensiones desistía de la Reforma de la Demanda.
- 1.18. El 5 de noviembre de 2024, ZURICH recurrió el auto admisorio del llamamiento en garantía ante la conciliación celebrada con MAPFRE, estando pendiente nuestro pronunciamiento sobre el recurso y responder el requerimiento del Tribunal, para que a partir de allí se fije la Primera Audiencia de Trámite.
- 1.19. A la fecha, se estima conveniente radicar a más tardar el 8 de noviembre dentro de término, memorial por medio del cual MAPFRE indica expresamente, citando textual de la Demanda Reformada, las pretensiones de las que desiste en virtud de la conciliación alcanzada con ZURICH, que según nos ha instruido corresponde a la totalidad de las peticiones indemnizatorias.
- 1.20. Igualmente, se ha recomendado a la compañía, radicar a más tardar el 13 de noviembre de 2024 también dentro de la debida oportunidad legal, memorial por medio del cual MAPFRE descurre el traslado y coadyuva el recurso de reposición interpuesto por ZURICH contra el auto del 5 de noviembre de 2024 que admitió el llamamiento en garantía de dicha aseguradora de la responsabilidad civil extracontractual de la demandada INMOVAL, pues MAPFRE y ZURICH alcanzaron un acuerdo conciliatorio el 20 de septiembre de 2024, en virtud del cual MAPFRE presentó mediante los memoriales de los días 8 y 18 de octubre de los corrientes, el desistimiento expreso de todas y cada una de las pretensiones de tipo extracontractual de la demanda reformada, amparados por la Póliza No. LRCG-73818397, de tal manera que, las únicas pretensiones que subsisten en el trámite arbitral son de naturaleza contractual, las cuales están expresamente excluidas de la referida Póliza, no siendo posible una afectación a la misma.

II. DETALLE DEL PROCESO

2.1. Hechos:

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

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

2.2. Pretensiones de la Demanda de Mapfre:

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

- 2.2.1. Que se declare la existencia del contrato.

- 2.2.2. Que se declare que las Compañías efectivamente terminaron unilateralmente y con justa causa el contrato, en ejercicio de la facultad contemplada en el Parágrafo Tercero de la Cláusula Décimo Primera, ante el incumplimiento de Inmoval de sus obligaciones, entre ellas, la de mantener los Inmuebles aptos para el uso y goce de las Compañías, la cual fue incumplida fruto de las acciones y/u omisiones de Inmoval por la carencia de planeación y/o inoportuna, inadecuada y/o desordenada ejecución de las reparaciones de los Inmuebles, que eran de su cargo o había asumido.
- 2.2.3. Que se declare que las Compañías sufrieron perjuicios patrimoniales ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de Inmoval que, al 24 de agosto de 2023, ascendían por lo menos a la suma de 4.753.075.668, - o la suma que se declare probada en el proceso-, sin perjuicio, de los demás daños cuya cuantificación no se había culminado a la fecha o que continuaban y que a la fecha incluso continuaban causándose, como por ejemplo, el perjuicio futuro derivado del no uso y goce de los Inmuebles a que tenían derecho las Compañías hasta el 18 de septiembre de 2026 (pretensión 2.2.6.)
- 2.2.4. Que se declare que, fruto de la terminación justificada, las Compañías no están en la obligación de pagar canon de arrendamiento alguno a Inmoval desde el mes de julio de 2023 inclusive, máxime que la misma Inmoval, con sus propios actos, reconoció que no tenía derecho a su cobro (pretensión 2.2.5.)

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

- (i) Restituir cualquier suma que las Compañías tuvieron que desembolsar a título de canon de arrendamiento después de julio de 2023 inclusive (debidamente indexada),
- (ii) Pagar la suma de \$1.667.154.015 correspondientes al valor de cinco (5) cánones de arrendamiento mensuales, -o la suma que resulte probada en el proceso-, en los términos de la Cláusula Penal Décima Octava del contrato.
- (iii) Pagar la suma de \$4.753.075.668 antes referida, o aquella que se terminase probando dentro del proceso.
- (iv) Pagar el perjuicio futuro derivado del no uso y goce de los Inmuebles objeto de arrendamiento a que tenían derecho las Compañías hasta el 18 de septiembre de 2026.

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

Sin embargo, ante el Acuerdo Conciliatorio con ZURICH, Mapfre nos ha instruido para desistir de todas las pretensiones indemnizatorias de perjuicios las cuales se citan a continuación, lo cual puede conllevar a una condena en costas, y que se manifestarán expresamente en la respuesta al requerimiento realizado por el Tribunal mediante auto del 31 de octubre en ese sentido:

- (a) Segunda Declarativa del Primer Grupo de Pretensiones Principales:

“Segunda Declarativa: Que se declare que la DEMANDANTE sufrió perjuicios patrimoniales ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de la DEMANDADA que, al 24 de agosto de 2023, ascendían a la suma de CUATRO MIL SETESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$4.753.075.668), - o la suma que se declare probada en el proceso-, sin perjuicio de los demás daños cuya cuantificación no ha culminado a la fecha o que se continúan o se siguen ocasionando y que se comprobarán en el curso del proceso, de acuerdo con el detalle que se indicará en el juramento estimatorio, respecto de los cuales esta última es civilmente responsable.”

- (b) Cuarta Declarativa del Primer Grupo de Pretensiones Principales:

“Cuarta Declarativa: Que se declare que la DEMANDADA está en obligación de reconocer el perjuicio futuro derivado del no uso y goce de los Inmuebles objeto de arrendamiento a que tenía derecho MAPFRE hasta el 18 de septiembre de 2026, como consecuencia del incumplimiento de INMOVAL, valor que deberá ser reconocido hasta dicha fecha y se tasaré debidamente con el Dictamen Pericial Financiero que se solicita.”

(c) Séptima de Condena del Primer Grupo de Pretensiones Principales:

*“**Séptima de Condena:** Que como consecuencia de la pretensión Segunda Declarativa, se condene a la DEMANDADA a pagar la suma de CUATRO MIL SETESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y CINCO MIL SEICIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$4.753.075.668), - o la suma que se declare probada en el proceso-, por concepto de perjuicios patrimoniales ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de la DEMANDADA, calculados al 24 de agosto de 2023, sin perjuicio de los demás daños cuya cuantificación no ha culminado a la fecha o que se continúan o se siguen ocasionando y que se comprobarán en el curso del proceso, de acuerdo con el detalle que se indicará en el juramento estimatorio.”*

(d) Octava de Condena del Primer Grupo de Pretensiones Principales:

*“**Octava de Condena:** Que se condene a la DEMANDADA a pagar el perjuicio futuro derivado del no uso y goce de los Inmuebles objeto de arrendamiento a que tenía derecho MAPFRE hasta el 18 de septiembre de 2026, como consecuencia del incumplimiento de INMOVAL, valor que deberá ser reconocido hasta dicha fecha y se tasarán debidamente con el Dictamen Pericial Financiero que se solicita.”*

(e) Quinta de Condena del Segundo grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Terminación del Contrato:

*“**Quinta de Condena:** Que como consecuencia de las reparaciones que recaen sobre gran parte del INMUEBLE (inciso tercero del artículo 1986 C.C.), del cual el resto no es suficiente para el cumplimiento del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, se condene a la DEMANDADA a pagar los perjuicios que se probarán dentro del proceso.”*

***5.1. Subsidiaria a la Quinta de Condena:** Que como consecuencia de las reparaciones que embarazan el goce del INMUEBLE demasiado tiempo (inciso final del artículo 1986 C.C.), de manera que puede subsistir el arrendamiento, se condene a la DEMANDADA al pago de los perjuicios que se probarán dentro del proceso.”*

(f) Quinta Declarativa del Tercer Grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Resolución del Contrato:

*“**Quinta Declarativa:** Que se declare que la DEMANDANTE sufrió perjuicios patrimoniales ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de la DEMANDADA que, al 24 de agosto de 2023, ascendía la suma de CUATRO MIL SETESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y CINCO MIL SEICIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$4.753.075.668), - o la suma que se declare probada en el proceso-, sin perjuicio de los demás daños cuya cuantificación no ha culminado a la fecha o que se continúan o se siguen ocasionando y que se comprobarán en el curso del proceso, de acuerdo con el detalle que se indicará en el juramento estimatorio.”*

(g) Sexta de Condena del Tercer Grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Resolución del Contrato:

*“**Sexta Declarativa:** Que se declare que la DEMANDADA está en obligación de reconocer el perjuicio futuro derivado del no uso y goce de los Inmuebles objeto de arrendamiento a que tenía derecho MAPFRE hasta el 18 de septiembre de 2026, como consecuencia del incumplimiento de INMOVAL, valor que deberá ser reconocido hasta dicha fecha y se tasarán debidamente con el Dictamen Pericial Financiero que se solicita.”*

(h) Séptima de Condena del Tercer Grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Resolución del Contrato:

*“**Séptima de Condena:** Que como consecuencia de lo anterior, se condene a la DEMANDADA a pagar la suma de CUATRO MIL SETESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y CINCO MIL SEICIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$4.753.075.668), - o la suma que se declare probada en el proceso-, por concepto de perjuicios patrimoniales ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de la DEMANDADA calculados al 24 de agosto de 2023, sin detrimento, es decir más, de los perjuicios o los demás daños que se*

hayan ocasionado o se sigan ocasionando y que se comprobarán en el curso del proceso, de manera sucesiva por dicha causa y de acuerdo con el detalle que se indicará en el juramento estimatorio.”

(i) Novena de Condena del Tercer Grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Resolución del Contrato:

“Novena de Condena: Que se condene a la DEMANDADA a pagar el perjuicio futuro derivado del no uso y goce de los Inmuebles objeto de arrendamiento a que tenía derecho MAPFRE hasta el 18 de septiembre de 2026, como consecuencia del incumplimiento de INMOVAL, valor que deberá ser reconocido hasta dicha fecha y se tasaré debidamente con el Dictamen Pericial Financiero que se solicita.”

(j) Quinta de Condena del Cuarto Grupo de Pretensiones Subsidiarias relativas a la Rescisión del Contrato:

“Quinta de Condena: Que se condene a la DEMANDADA al pago de los perjuicios por daño emergente causados a la DEMANDANTE porque la DEMANDADA conocía que ella debía preverlo por los antecedentes y/o por su profesión según el artículo 1991 del Código Civil.”

2.3. Actuaciones procesales surtidas dentro del proceso:

- 12 de diciembre de 2023: Se llevó a cabo Audiencia de instalación del Tribunal, en la que (i) se declaró legalmente instalado el Tribunal conformado por los doctores Gabriela Monroy Torres, Arturo Solarte Rodríguez y Antonio Aljure Salame, y la doctora Monroy designada como presidente por sus colegas, y (ii) se designó como secretaria del Tribunal la doctora Laura Marcela Rueda.
- 15 de enero de 2024: El Tribunal admitió la demanda formulada contra Inmoval, y en ese sentido, se procedió a notificar a la convocada, corriéndole traslado de la demanda y sus anexos por el término de 20 días hábiles.
- 12 de febrero de 2024: Inmoval contestó la demanda y demandó en reconvencción, cuyos argumentos principales se resumen así:
 1. Una supuesta inexistencia de incumplimiento de Inmoval, por cuanto la obligación de “Mantener la cosa arrendada en buen estado consistente en asumir, durante el arriendo, el valor de las reparaciones necesarias que exceda el valor disponible en el Monto de Imprevistos para la realización de dichas reparaciones de acuerdo con lo dispuestos en la cláusula séptima” deja en evidencia que el Monto de Imprevistos estaba a cargo de las Compañías, y estas de mala fe lo desconocen y quieren apropiarse de dicho Monto.
 2. Una supuesta inexistencia de nexo de causalidad respecto de la actuación de Inmoval, porque las Compañías de manera soterrada e inconsulta abrieron huecos en las placas de los pisos 2 a 6 para pasar cableado sin avisar a Inmoval, y dicha situación fue la causa por la que el agua se filtró entre pisos, de manera que si las Compañías no hubieran realizado estas perforaciones en la placa estructural del edificio, o los hubiera hecho y luego cerrado como debería ocurrir para el paso de cableado, la inundación ocurrida el 2 de julio de 2023 no habría superado el piso 6 del Inmueble.
 3. En efecto, según Inmoval existe una culpa exclusiva de Mapfre, porque la causa del paso de aguas fue la falta de mantenimiento a las aperturas entre placas y pisos que las Compañías realizaron.
 4. Alegando además que las Compañías no solo incumplieron su deber de mitigar el supuesto daño al abrir los huecos o perforaciones en las placas de los pisos sin su autorización, sino al supuestamente obstaculizar o impedir de manera injustificada el ingreso del personal de obra que pretendía ejecutar las reparaciones en el Inmueble.
 5. La cláusula 29 del contrato que prevé su terminación se refiera al caso específico de una pérdida o daño total es decir del 100% del Inmueble, situación que según Inmoval no ocurrió en el caso en concreto.

6. Siendo entonces, injustificada la terminación, pues según Inmoval no puede considerarse como un “embarazo prologando” el hecho de que entre el 2 de julio de 2023 y el 7 de julio de 2023 no se hubiera podido usar el edificio.
7. Concluyendo entonces, que Inmoval no se encontraba en mora de cumplir obligaciones, sino que fueron las Compañías quienes incumplieron su obligación de realizarle mantenimientos al Inmueble (contrato no cumplido).

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

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

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

- (viii) La suma de \$ 12.336.939.711 o lo que resultare probado en el proceso al ser *“una suma equivalente a todos los cánones mensuales de arrendamiento que faltaren para el vencimiento del Periodo Inicial”* según el parágrafo primero de la cláusula décima primera, más intereses moratorios, que a la fecha de radicación de dicha demanda correspondían a \$2.166.220.642.
- (ix) La suma de \$3.602.361.162 o lo que resultare probado en el proceso, que equivale al (10%) del valor del contrato de compraventa del Inmueble que se haya celebrado entre las Partes” de conformidad con el inciso final del parágrafo primero de la cláusula décima primera del contrato.
- (x) La suma de \$1.667.154.015. o lo que resultare probado en el proceso, al ser *“una suma equivalente a cinco (5) cánones mensuales de arrendamiento vigentes para el momento del incumplimiento”* prevista en la cláusula décima octava del contrato, más intereses moratorios que a la fecha de radicación correspondían a \$302.976.856.
- (xi) La suma de \$69.962.804 que corresponde al Monto de Imprevistos causados para la fecha de radicación.
- (xii) La suma de \$ 1.222.234.185 que corresponde las erogaciones patrimoniales realizadas por Inmoval para atender la reclamación de Mapfre.
- (xiii) La suma de \$ 166.055.579 que corresponde al valor equivalente a los costos financieros generados frente a entidades financieras debido al impago de los cánones mensuales de arrendamiento a cargo de Mapfre.
- (xiv) La suma de \$ 400.973.588 que corresponde al valor equivalente al impuesto al valor agregado -IVA- que Inmoval declaró y pagó ante la DIAN en razón del contrato de arrendamiento, más intereses moratorios que a la fecha eran de \$38.456.137.

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

- 8 de marzo de 2024: El Tribunal admitió la demanda de reconvención de Inmoval y corrió traslado a las Compañías para su respectiva contestación.
- 19 de febrero de 2024: Se descorrió el traslado de las excepciones de mérito formuladas por Inmoval en su contestación, desvirtuando cada una de las pretensiones antes descritas.
- 18 de marzo de 2024: Las Compañías presentaron el dictamen pericial técnico titulado “*Peritaje técnico de los daños y perjuicios ocasionados a Mapfre Seguros Colombia por los daños del edificio ubicado en la Cra. 14#96-34, Bogotá - Colombia*” confeccionado por los peritos: Javier Gustavo Carrasco Tovar, quien es Ingeniero Civil y Avaluador, Cesar Augusto Roa Ariza, quien es ingeniero industrial y profesional de salud ocupacional, con especialización en gestión y control de calidad, así como en gerencia de recursos humanos y desarrollo organizacional, y Nathalya Munévar Peña, quien también es Ingeniero Civil.
- 10 de abril de 2024: Se contestó la demanda de reconvención presentada por Inmoval, desvirtuando cada una de las pretensiones antes descritas.
- 6 de mayo de 2024: El Tribunal concedió a Inmoval plazo hasta el 11 de junio de 2024 para que aportara el dictamen pericial técnico de contradicción anunciado; y también corrió traslado a las Compañías de la objeción del juramento estimatorio de la contestación de la demanda inicial, hasta el 14 de mayo, mismo término que le concedió a Inmoval de la objeción del juramento estimatorio de la contestación de la demanda de reconvención.
- 14 de mayo de 2024: El Tribunal confirmó que las Compañías sí se habían pronunciado frente a la objeción, pero no lo hizo Inmoval, por lo que dio surtido los trámites correspondientes a la integración de la litis, con lo cual, se fijará la fecha para que, de contarse con la solicitud conjunta de las partes, se lleve a cabo en forma virtual la audiencia de conciliación, proponiendo el día 27 de mayo de 2024 a las 5:30 p.m.
- 17 de mayo de 2024: Inmoval aportó dictamen pericial técnico de ingeniería civil y dictamen pericial financiero, cuya contradicción será anunciado por Mapfre una vez se reanude el proceso.
- 20 de mayo de 2024: Las partes solicitaron de mutuo acuerdo la suspensión de términos del proceso durante un mes, con fecha efectiva de inicio del 17 de mayo de 2024 hasta el siguiente 17 de junio.
- El 17 de mayo de 2024, INMOVAL presentó dictámenes periciales técnico y financieros sobre los cuales MAPFRE solicitó su contradicción en los términos del artículo 228 del C.G.P.
- El 8 de agosto de 2024, MAPFRE reformó la Demanda incluyendo nuevas pretensiones relativas a la mora en recibir el Inmueble por parte de INMOVAL entre otras pretensiones y se incorporaron nuevas pruebas en relación con las afectaciones e inundaciones al Inmueble hasta la fecha de la reforma.
- El 22 de agosto de 2024, MAPFRE aportó los Dictámenes de contradicción técnico y financiero a los dictámenes presentados por INMOVAL.
- El 20 de septiembre de 2024, INMOVAL contestó la reforma de la demanda oponiéndose a todas las pretensiones y llamando en garantía a ZURICH.
- El 27 de septiembre de 2024, se radicó escrito de descorre a las excepciones propuestas por INMOVAL reafirmando las pruebas solicitadas.

- El 8 de octubre de 2024, MAPFRE informó al Tribunal la celebración de un acuerdo de conciliación con ZURICH respecto de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Extracontractual por Lesiones, Muerte y/o Daños Materiales a Terceros No. LRCG-73818397 (Póliza ZURICH) donde ZURICH pagó COP \$1.800.000.000 a MAPFRE y MAPFRE prescindió parcialmente, de aquellas pretensiones declarativas y/o de condena, principales y/o subsidiarias, contenidas en la demanda reformada contra INMOVAL que conoce este panel, radicado No. 145620, exclusivamente de las que tienen la naturaleza jurídica de la responsabilidad civil extracontractual.
- El 21 de octubre de 2024, se radicó alcance al memorial del 8 de octubre de 2024, donde MAPFRE precisó que por prescindir se debe entender que se desiste de todas las pretensiones de responsabilidad civil extracontractual en la reforma de la demanda amparadas por la Póliza de ZURICH.
- El mismo 21 de octubre de 2024 en horas de la tarde, INMOVAL radicó un memorial solicitando que se requiriera a MAPFRE para que precisara sobre las pretensiones que desistía y solicitando en todo caso condena en costas por la diferencia.
- Por auto del 31 de octubre de 2024, el Tribunal: (i) admitió el llamamiento en garantía contra ZURICH; (ii) requirió a MAPFRE para que precisara sobre cuales pretensiones desistía en la reforma de la Demanda.
- El 5 de noviembre de 2024, ZURICH recurrió el auto admisorio del llamamiento en garantía ante la conciliación celebrada con MAPFRE, estando pendiente nuestro pronunciamiento sobre el recurso y responder el requerimiento del Tribunal, para que a partir de allí se fije la Primera Audiencia de Trámite.
- A la fecha, se estima conveniente radicar a más tardar el 8 de noviembre dentro de término, memorial por medio del cual MAPFRE indica expresamente, citando textual de la Demanda Reformada, las pretensiones de las que desiste en virtud de la conciliación alcanzada con ZURICH, que según nos ha instruido corresponde a la totalidad de las peticiones indemnizatorias.
- Igualmente, se ha recomendado a la compañía, radicar a más tardar el 13 de noviembre de 2024 también dentro de la debida oportunidad legal, memorial por medio del cual MAPFRE descurre el traslado y coadyuva el recurso de reposición interpuesto por ZURICH contra el auto del 5 de noviembre de 2024 que admitió el llamamiento en garantía de dicha aseguradora de la responsabilidad civil extracontractual de la demandada INMOVAL, pues MAPFRE y ZURICH alcanzaron un acuerdo conciliatorio el 20 de septiembre de 2024, en virtud del cual MAPFRE presentó mediante los memoriales de los días 8 y 18 de octubre de los corrientes, el desistimiento expreso de todas y cada una de las pretensiones de tipo extracontractual de la demanda reformada, amparados por la Póliza No. LRCG-73818397, de tal manera que, las únicas pretensiones que subsisten en el trámite arbitral son de naturaleza contractual, las cuales están expresamente excluidas de la referida Póliza, no siendo posible una afectación a la misma.

III. CALIFICACIÓN DE LA CONTINGENCIA / EVALUACIÓN DE LA PROBABILIDAD DE UN RESULTADO FAVORABLE O DESFAVORABLE

Las contingencias y/o probabilidad de éxito, por lo general se califican entre las siguientes alternativas:

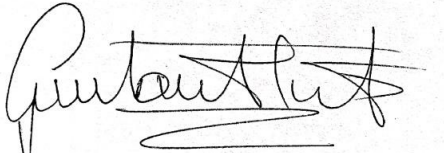
1. Probable - exposición de entre el 100% y el 75% del total de la contingencia.
2. Eventual- exposición de entre el 75% y el 25% del total de la contingencia.
3. Remota - exposición inferior al 25% del total de la contingencia.

Según la evaluación de la Firma sobre el proceso en cuestión, la probabilidad de lograr un resultado favorable a los intereses de la compañía es del 50%, es decir, de tipo “eventual”.

Lo anterior sin perjuicio de que, el Tribunal imponga una potencial condena en costas para la compañía, que tasaré en su momento y que se calculan preliminarmente en un rango entre \$130.000.000 y \$350.000.000, como consecuencia del desistimiento de las pretensiones económicas e indemnizatorias de la Demanda Reformada, que recientemente se manifestó ante el Tribunal, acatando la instrucción de MAPFRE, por haber sido éstas objeto de la conciliación alcanzada directamente por el cliente con ZURICH conforme a la Ley 2213 de 2022.

Quedamos atentos a sus comentarios y/o inquietudes.

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

Director General

G HERRERA & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S.



JUAN SEBASTIÁN LOMBANA SIERRA

Socio Litigios y Arbitraje

NOVIT ABOGADOS S.A.S.