

Señores Árbitros.

**Dra. Gabriela Monroy Torres. – Presidente.**

**Dr. Arturo Solarte Rodríguez.**

**Dr. Antonio Aljure Salame.**

**E. S. D.**

**Referencia:** Tribunal arbitral convocado por Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A. en contra del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL quien es representado y administrado por Credicorp Capital Colombia S.A.

**Radicado:** Trámite arbitral No. 145620.

**Asunto:** Cumplimiento a la exhibición de documentos decretada mediante el numeral I (2) y (3) del Auto No. 37.

**JUAN IGNACIO GAMBOA URIBE**, abogado en ejercicio, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de apoderado especial del **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL**, identificado con NIT 900.315.674-1, domiciliado en Bogotá D.C., administrado por **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.**, representada legalmente por el Sr. Arnoldo Casas Henao, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con C.C. No. 79.938.590, conforme poder especial que obra en el expediente, me dirijo al Tribunal Arbitral con el fin de dar **CUMPLIMIENTO A LA EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS DECRETADA** mediante el numeral I resuelve (2) y (3) del Auto No. 37, en los siguientes términos:

## **A. Exhibición de documentos a cargo de INMOVAL.**

Mediante Auto No. 37 el Tribunal Arbitral resolvió: “*Se decreta la práctica de una exhibición de documentos a cargo de Inmoval, con el fin de que exhiba y ponga a disposición de la Convocante los siguientes documentos: (...) Según lo previsto en el primer inciso del artículo 266 del C. G. P., se ordena a la Convocada poner a disposición de la Convocante los mencionados documentos mediante enlace que será remitido en copia al Tribunal, incluyendo un índice de los mismos, en un término que vence el 22 de agosto de 2025. Se precisa que si alguno de los documentos ya obra en el expediente, deberá manifestarlo con la indicación de la oportunidad en la que fue aportado, así como de su correspondiente ubicación.*”<sup>1</sup> (subrayado fuera de texto).

En los términos del artículo 266 del Código General del Proceso ponemos a disposición de la Convocada los documentos, conforme el siguiente índice:

Toda la información está disponible en el siguiente enlace:

[https://drive.google.com/drive/folders/13zjpa03mjFDnmm\\_h0WqKBnQIumdikRbX?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/13zjpa03mjFDnmm_h0WqKBnQIumdikRbX?usp=drive_link)

No.	Documento	Exhibición
1	Estados financieros de la Convocada desde el inicio del contrato de	<b>Se exhiben.</b> Se exhiben los Estados Financieros (EEFF) de INMOVAL desde el 2013 fecha de inicio del Contrato de

<sup>1</sup> Auto No. 37 del Tribunal Arbitral.

	<p>arrendamiento entre Inmoval y las Convocantes objeto de la litis hasta el ejercicio contable de 2024, notas a los estados financieros, indicación del centro de costo y herramienta de administración contable definida en la contabilidad de Inmoval o su administradora para el manejo de la relación contractual con las sociedades convocantes, detalle de los libros auxiliares de contabilidad que den cuenta de las transacciones producto del contrato de arrendamiento, comprobantes de contabilidad con sus soportes internos y externos de las transacciones relativos al contrato de arrendamiento y al contrato con su administrador.</p>	<p>Arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2024 fecha de los más recientes. Se advierte que por la naturaleza financiera de INMOVAL dicha información es pública y podía ser directamente consultada por los Convocados. Se exhiben copias de las facturas y trazabilidad de las facturas. Sin embargo, para facilidad presentamos los documentos en el siguiente enlace:</p> <p><a href="https://drive.google.com/drive/folders/1-1WnsEoAE6dRi12VFLD7Z0A-tOwS_4dK?usp=sharing">https://drive.google.com/drive/folders/1-1WnsEoAE6dRi12VFLD7Z0A-tOwS_4dK?usp=sharing</a></p>
2	<p>Estado de cuenta donde aparezca el saldo o valor actual disponible en el denominado “Monto de Imprevistos”, incluyendo los registros de los movimientos hechos, todo conforme con lo acordado en el contrato de arrendamiento.</p>	<p><b>No aplica.</b> Dichos documentos no se encuentran en poder de INMOVAL. El “Monto de Imprevistos” está a cargo de MAPFRE como arrendatario, conforme consta expresamente en la cláusula 7.2. literal (h) del Contrato de Arrendamiento que dispone:</p> <p><i>“Se prevé que existirá un Monto de Imprevistos (el “Monto de Imprevistos”) <b><u>el cual deberá estar disponible por el ARRENDATARIO</u></b> para atender las reparaciones necesarias del Inmueble y de los bienes que lo componen así como la reposición de equipos y las reparaciones locativas originadas en eventos de caso fortuito y/o fuerza mayor, en los términos pactados en los literales anteriores de esta cláusula. <b><u>Las sumas calculadas como Monto de Imprevistos conforme a lo aquí pactado deberán estar disponibles por parte del ARRENDATARIO cuando se requiera su uso y podrá exigírsele la disponibilidad de los mismos para lo cual este Contrato presta mérito ejecutivo.</u></b>”</i></p> <p>Durante años MAPFRE informó sobre el estado de dicha cuenta del “Monto de Imprevistos”, me remito a las pruebas documentales que obran como <b>Prueba Documental No. 23<sup>2</sup></b> y <b>Prueba Documental No. 25<sup>3</sup></b> del escrito de Reforma a la Demanda de Reconvención.</p> <p>En los que MAPFRE informa a INMOVAL sobre el manejo y el estado de la cuenta del “MONTO DE IMPREVISTOS”, así:</p>

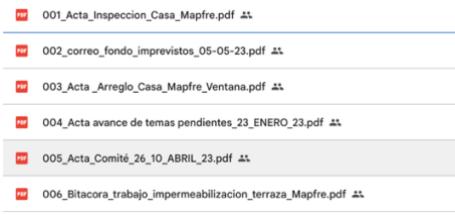
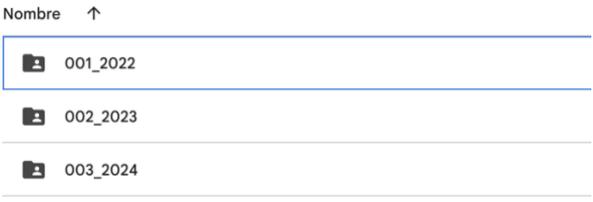
<sup>2</sup> **Prueba Documental No. 23** del Escrito de Reforma a la Demanda de Reconvención de INMOVAL – Correo electrónico del 22 de septiembre de 2017 donde Mapfre informa sobre estado del “Monto de Imprevistos” disponible en: [https://drive.google.com/file/d/1gzioCXFQ4hsFqjiscJNRj9imSr-bQicar/view?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/file/d/1gzioCXFQ4hsFqjiscJNRj9imSr-bQicar/view?usp=drive_link)

<sup>3</sup> **Prueba Documental No. 25** del Escrito de Reforma a la Demanda de Reconvención de INMOVAL - Correo electrónico del 18 de septiembre de 2018 donde Mapfre informa estado del “Monto de Imprevistos” disponible en: [https://drive.google.com/file/d/1sfCAMmgGb7P8jdcDWWAVMB1J2J\\_s5Zbn/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/1sfCAMmgGb7P8jdcDWWAVMB1J2J_s5Zbn/view?usp=sharing)

		<p><b>RE: MAPFRE / Estado de cuenta Fondo de Imprevistos</b></p> <p>1 mensaje</p> <p>GONZALEZ BOGOTA YURI LEONILDE &lt;YL.GONZA@mapfre.com.co&gt; 18 de septiembre de 2018, 12:36          Para: Alejandro Camargo &lt;fondo3@propiedadesjulioconcorredor.com&gt;, Mónica Rodríguez Rodríguez &lt;fondo1@propiedadesjulioconcorredor.com&gt;          CC: Paola Spicker &lt;fondo@propiedadesjulioconcorredor.com&gt;</p> <p>Buenas tardes</p> <p>Disculpen la tardanza, adjunto el valor acumulado a la fecha del fondo de imprevistos, sin descontar el gasto del piso.</p> <p style="text-align: center;">MONTO DE IMPREVISTOS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Meses</th> <th>IPC</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2013</td> <td>Octubre 3</td> <td>\$ 461.842</td> <td>\$ 1.385.526</td> </tr> <tr> <td>2014</td> <td>Septiembre 9</td> <td>\$ 461.842 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,94%</span></td> <td>\$ 4.156.578</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Octubre 3</td> <td>\$ 470.802</td> <td>\$ 1.412.405</td> </tr> </tbody> </table> <p>De un momento a otro de forma unilateral y sorpresiva, el apoderado de MAPFRE solicitó información sobre dicho estado de cuenta, desconociendo e incumpliendo abiertamente su obligación contractual. Me refiero al documento que obra como <b>Prueba Documental No. 30<sup>4</sup></b> del escrito de Reforma a la Demanda de Reconvención.</p>	Año	Meses	IPC	Total	2013	Octubre 3	\$ 461.842	\$ 1.385.526	2014	Septiembre 9	\$ 461.842 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,94%</span>	\$ 4.156.578		Octubre 3	\$ 470.802	\$ 1.412.405
Año	Meses	IPC	Total															
2013	Octubre 3	\$ 461.842	\$ 1.385.526															
2014	Septiembre 9	\$ 461.842 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,94%</span>	\$ 4.156.578															
	Octubre 3	\$ 470.802	\$ 1.412.405															
3	<p>Copia de todos los documentos relativos a los asientos contables sobre los ingresos y egresos del fondo o “Monto de Imprevistos” mencionado en el numeral anterior, acordado en el contrato de arrendamiento, incluyendo los soportes, comprobantes, registros, constancias de pagos, contratos, documentos que corresponden a las cuentas bancarias o de cualquier tipo en los que se han depositado y se encuentran actualmente esos recursos, documentos sobre auditorías y arqueos para el control o supervisión de ese “Monto de Imprevistos”.</p>	<p><b>No aplica.</b> Me remito a la respuesta dada en el punto 2 de la exhibición.</p>																
4	<p>Copia del contrato y de todos los documentos relacionados con el mismo, específicamente del contrato de administración celebrado con Julio Corredor &amp; Cía. S. A. S., en virtud del cual se les delegó la función de administrador de los inmuebles objeto del arrendamiento citado, así como de los correos y comunicaciones cruzados entre Inmoval y el administrador en la fase preparatoria del contrato de administración que concertaron, y durante toda la vigencia del mismo y del contrato de arrendamiento.</p>	<p><b>Se exhiben.</b> Se exhibe el Contrato de Administración Inmobiliaria suscrito entre INMOVAL y Julio Corredor en 9 folios con sus 6 otrosíes.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Contrato de Administración Inmobiliaria en 9 folios.</li> <li>2. Otrosí No. 1 en 2 folios.</li> <li>3. Otrosí No. 2 en 3 folios.</li> <li>4. Otrosí No. 3 en 4 folios.</li> <li>5. Otrosí No. 4 en 8 folios.</li> <li>6. Otrosí No. 5 en 4 folios.</li> <li>7. Otrosí No. 6 en 26 folios.</li> </ol> <p>Documentos disponibles en el enlace que obra como pie de página.<sup>5</sup></p>																

<sup>4</sup> **Prueba Documental No. 30** del Escrito de Reforma a la Demanda de Reconvención de INMOVAL – Derecho de Petición del 29 de septiembre de 2023 formulado por apoderado especial de MAPFRE solicitando información sobre el “Monto de Imprevistos” que correspondía administrar a MAPFRE. Disponible en: [https://drive.google.com/file/d/1a9xI2hMW6\\_tq2UaUymWNL6C0r4ms3nUh/view?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/file/d/1a9xI2hMW6_tq2UaUymWNL6C0r4ms3nUh/view?usp=drive_link)

<sup>5</sup> **Contrato de Administración Inmobiliaria entre Julio Corredor e Inmoval con sus Otrosíes:** [https://drive.google.com/drive/folders/1\\_tFDcmf8QmVFMVR01r4hiD6OuGpuZgQT?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/1_tFDcmf8QmVFMVR01r4hiD6OuGpuZgQT?usp=drive_link)

<p>5</p>	<p>Copia de actas, fotografías, registros de reuniones en medios magnéticos o como mensajes de datos y, en general, todos los documentos que haya extendido Inmoval y/o el administrador, referidos a instrucciones o condiciones definidas y relativas al contrato de arrendamiento ya citado, incluyendo lo relacionado con el estado de los inmuebles, los planes, programas y proyectos de reparaciones, los contratos que debían celebrar y los que se celebraron para ejecutarlas, las actas de seguimiento de las obras o trabajos de los contratistas que hubieran vinculado para cumplir con las reparaciones que debieron o debían efectuar en el segundo semestre de 2022, en el primer semestre de 2023 y con ocasión de los episodios de filtraciones presentadas el 2 de julio de 2023 y aquellos eventos subsiguientes</p>	<p><b><u>Se exhiben.</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Seguimiento fotos Siniestro:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. 257 fotos del Edificio Mapfre en JPG. En 257 folios.</li> <li>1.2. 12 videos del Edificio Mapfre en MP4.</li> </ol> </li> <li>2. Registro fotográfico Instalación del Carcamo.             <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. 32 fotos del Edificio Mapfre en JPG. En 32 Folios.</li> <li>2.2. 6 videos del Edificio Mapfre en MP4.</li> </ol> </li> </ol>  <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Actas Reuniones:6 Archivos PDF.              </li> </ol>
<p>6</p>	<p>Copia de los informes y/o reportes de Inmoval, sus funcionarios, contratistas y/o subcontratistas y/o del administrador, a cargo de las reparaciones realizadas a los inmuebles durante la vigencia del contrato de arrendamiento, y aquellas que se encuentran ejecución, discriminando lo relacionado con aquellas efectuadas en el segundo semestre de 2022, en el primer semestre de 2023 y a partir de los episodios de filtración del 2 de julio de 2023 y los eventos subsiguientes.</p>	<p><b><u>Se exhiben.</u></b></p> 
<p>7</p>	<p>Documentos presentados por los contratistas y/o subcontratistas que fueron contratados para efectuar las labores de reparación de los inmuebles desde el segundo semestre de 2022 y hasta la fecha de exhibición, incluyendo las respectivas propuestas, términos de referencia, órdenes de servicio, órdenes de trabajo, órdenes de compra, requisición de materiales, acta de inicio del trabajo y actas de seguimiento o avance de obra.</p>	<p><b><u>Se exhiben.</u></b></p> 
<p>8</p>	<p>Copia de los informes, reportes, programa de trabajo, nombramiento de interventor, si se hizo, contratos celebrados para la impermeabilización, y, en general, todos los documentos que soporten la relación, las comunicaciones, los avances de los etc., asociados a los inmuebles objeto de arrendamiento y los episodios de filtración ocurridos</p>	<p><b><u>Se exhiben.</u></b></p> 

	desde el 18 de enero de 2023 a la fecha	
9	Informes, reportes y/o soportes donde conste la labor de supervisión de Inmoval de las reparaciones que derivaron las filtraciones y ocasionaron la inundación del edificio el 2 de julio de 2023, el cambio de personal y las nuevas contrataciones que debieron efectuarse para subsanar las omisiones en las que se incurrió, reparar los daños ocasionados y, en general, tomar las medidas correctivas correspondientes.	<b>No aplica.</b> Son consideraciones subjetivas que no refiere a un documento particular o preciso.
10	Copia de los reclamos, peticiones o quejas que Inmoval formuló a los contratistas y/o subcontratistas con ocasión de los episodios de filtración del 2 de julio de 2023 y en los días subsiguientes.	<b>Se exhibe.</b>  Nombre ↑   20230706_Comunicación notificación Contratista C&MM afectaciones obra Edi...   -
11	Copia de los planes de trabajo que se tenían para la impermeabilización antes y después de la inundación del 2 de julio de 2023.	<b>Se exhiben.</b>  Nombre ↑   001_Proyecto_Terraza_MAPFRE.pdf    002_Plan_impermeabilizacion_terraza_Mapfre.pdf 
12	Copia de correspondencia física y/o electrónica entre funcionarios de Julio Corredor & Cía. S. A. S., Inmoval y/o C&MM Construcciones Cía. Ltda. –o cualquier otro contratista– en relación con la impermeabilización de la cubierta del Edificio que era objeto de arrendamiento con Mapfre.	<b>Se exhiben.</b>  Nombre ↑   001_Correo_JCOInversionesSAS_Acta_Entrega_Obra_Edificio_Mapfre.pdf    002_Correo_JCOInversionesSAS_Contrato_Firmado_Edificio_Mapfre.pdf    003_Correo_JCOInversionesSAS_Contrato_Terraza_Mapfre.pdf    004_Correo_JCOInversionesSAS_Cotización_Actualizada_Terraza_Cubierta_Ma... 
13	Información detallada sobre las obras y/o actividades que se han desarrollado en la cubierta del Edificio que era objeto de arrendamiento con Mapfre desde marzo de 2023 hasta la fecha de la respuesta, directamente o a través de contratistas, con soportes.	<b>Se exhiben.</b>  Nombre ↑   001_Polizas   002_Polizas_Otrosi_1   003_Documentos   004_Cotizacion_pendientado_cubierta_sur.pdf    005_Contrato_Integra_Mapfre.pdf    006_Otrosi_1_contrato_obra_adequaciones_pendientado_cubierta_sur_Mapfre...   Nombre ↑   001_Polizas   002_Documentos   003_Cotización_Mapfre.pdf    004_Contrato_obra_instalación_tapas_protectoras_ductos_HVAC_desmante_d...    005_Acta_entrega_C&J_Mapfre.pdf 
14	El presupuesto inicial establecido por Inmoval o Julio Corredor & Cía. S. A. S. (como administrador delegado) para realizar la impermeabilización de la cubierta.	<b>Se exhiben.</b>  Presento la información a continuación en 9 archivos pdf, así:

		<p>Nombre ↑</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 001_Anticipo_contrato_INMLEG148.pdf</li> <li> 002_1_pago_contrato_INMLEG148.pdf</li> <li> 003_2_Pago_contrato_INMLEG148.pdf</li> <li> 004_corte_obra_contrato_INMLEG148.pdf</li> <li> 005_Pago_final_contrato_INMLEG148.pdf</li> </ul> <p>Nombre ↑</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 001_anticipo_integra_contrato_INMLEG0224.pdf</li> <li> 002_Corte_obra_integra_contrato_INMLEG0224.pdf</li> <li> 003_pago_integra_contrato_INMLEG0224.pdf</li> <li> 004_Pago_final_Integra_Contrato_INMLEG0224.pdf</li> </ul>
15	Los costos y el centro de costos y gastos efectivamente incurridos por Inmoval o Julio Corredor & Cía. S. A. S. (como administrador delegado) para realizar la impermeabilización de la cubierta, con sus respectivos soportes.	<p><b><u>Se exhiben.</u></b></p> <p>Me remito al punto 14 anterior en donde constan los anticipos, facturas y pagos realizados.</p>
16	Copia de la licencia de demolición para las actividades de demolición de la cubierta.	<p><b><u>No aplica.</u></b> No se requiere licencia de demolición para los trabajos realizados.</p>
17	Copia de la información soporte que dé cuenta del inicio y de la terminación de los trabajos en el Inmueble, con el alcance exacto de cada obra, copia del contrato de obra o equivalente y el valor incurrido, en especial, pero sin limitarse en relación con las obras de la cubierta desde junio de 2023 hasta la fecha de la exhibición.	<p><b><u>Se exhiben.</u></b></p> <p>Se divide por contratista así:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 001_Integra Diseños</li> <li> 002_Cooling Services_Desmonte_equipos</li> <li> 003_SAC_Atencion emergencia_Mapfre</li> <li> 004_Mangle_Atención_emergencia_Mapfre</li> <li> 005_Geincor_Mapfre_instalacion_puntos_anclaje</li> <li> 006_SAC_Mapfre_Adecuaciones_hidraulicas</li> <li> 007_Coling_Services_Retiro_equipo_A_A_Mapfre</li> <li> 008_Integra_Pendiente_cubierta_Mapfre</li> <li> 009_C&amp;J_Cerramientos_ductos_Mapfre_1</li> <li> 010 C&amp;J Cerramientos ductos Mapfre 2</li> </ul> <p>Nombre ↑</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> 001_Mangle_Pisos_2_3_terraza_Mapfre</li> <li> 002_Construcciones_Mantenimientos_SAC_piso_4</li> <li> 003_Impro_Mantenimiento_fachada</li> <li> 004_Prados_Verdes_Mapfre</li> <li> 005_Integra_Cubierta_casa_Chico</li> <li> 006_Estilo Ascensores_Mapfre</li> <li> 007_Mangle_Adecuación_piso_1_Mapfre</li> <li> 008_Cardenas_Fire_Mantenimiento_RCI_Mapfre</li> <li> 009_OPAV_Mantenimiento_Varios_Mapfre</li> </ul>
18	Actas inicio y de terminación de los trabajos en los Inmuebles,	<p><b><u>Se exhiben.</u></b> Me remito al punto 17 que contiene la información requerida.</p>

# GAMBOA, GARCIA, ROLDAN & Co.

— ABOGADOS —

<p>documentos con el alcance exacto de cada obra para cada contratista o subcontratista contratado (en especial, Julio Corredor &amp; Cía. S. A. S., Integra Diseños, Impro o Cooling Services y/o Mangle) y el valor incurrido en cada contrato, en especial, pero sin limitarse en relación con las obras de la cubierta, información desde junio de 2023 hasta la fecha de la exhibición.</p>	
--	--

Respetuosamente de los Sres. Árbitros,



**Juan Ignacio Gamboa Uribe.**

C.C. No. 80.418.981 de Usaquén.

T.P. No. 81.400 del C. S. de la J.