Bogotá D.C., \_\_\_ de noviembre de 2023

Señores,

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO - INMOVAL**

Administrado y representado por

**CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.**

Atn. Arnoldo Casa Henao.

Representante legal

Ciudad

**Ref: Respuesta a su comunicación con el asunto: “Autorización de ingreso para la ejecución de reparaciones necesarias asociadas a las filtraciones en cubierta, y comentarios a la obligación de pago del canon de arrendamiento y cobro de intereses moratorios del 31 de octubre de 2023”.**

Estimados,

Nos referimos a su comunicación de la referencia, en la cual realizan ciertas solicitudes y comentarios, que consideramos improcedentes por las razones que se exponen a continuación:

1. En primer lugar, debemos insistir y hacer la salvedad que el Contrato de Arrendamiento (el “Contrato de Arrendamiento”) celebrado entre CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA – INMOVAL (“Inmoval”) y MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S. y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S. (“Mapfre”) sobre el Edificio de la Carrera 14 No 96 – 34 y la casa ubicada en la Carrera 14 No. 96 – 82 (el “Inmueble”) terminó como consecuencia del incumplimiento de Inmoval, al haber provocado, de manera directa y/o por intermedio de sus contratistas, una serie de inundaciones que dejaron al Inmueble en un estado en el cual no podía ser usado para la finalidad prevista en el Contrato de Arrendamiento , imposibilitando su uso y goce por un período prolongado. La terminación del Contrato de Arrendamiento se ha informado oportunamente a ustedes en varias ocasiones por medio de nuestras comunicaciones de fechas 7 de julio de 2023, 28 de julio de 2023, 14 de agosto de 2023, en las cuales insistimos.
2. En relación con el punto 1 de su comunicación, y atendiendo a la terminación del Contrato de Arrendamiento, también insistimos en que Inmoval debe recibir, a la mayor brevedad, la restitución de la tenencia del Inmueble. En las comunicaciones de fecha 7 y 17 de julio, 14 y 22 de agosto de 2023 Mapfre ha insistido en el cumplimiento de esta obligación por parte de Inmoval, de acuerdo con el procedimiento previsto en el Contrato de Arrendamiento, no obstante, a la fecha de hoy Inmoval sigue en mora del cumplimiento de dicha obligación. De hecho, como es de conocimiento de los abogados que los representan a ustedes en el trámite arbitral convocado por Mapfre para dirimir las controversias relativas a la terminación del Contrato de Arrendamiento, con ocasión de esta circunstancia, el 5 de septiembre de 2023, Mapfre promovió un proceso de restitución de tenencia del Inmueble, sin que hasta el momento Inmoval lo haya aceptado recibir los inmuebles. Por ende, cualquier daño que sufran los Inmuebles como consecuencia de la mora de Inmoval en recibirlo es exclusivamente atribuible a Inmoval, máxime teniendo en cuenta los diversos episodios de filtraciones que se han presentado en el Inmueble, incluso luego de que según Inmoval ya había sido reparado; de lo cual ustedes han venido siendo conocederos.

Habiendo aclarado lo anterior, también debemos reiterar lo ya señalado en la comunicación del pasado 22 de agosto en respuesta a su comunicación del 16 de agosto de 2023, en el sentido de que de ninguna manera Mapfre ha impedido el acceso de Inmoval al Inmueble para que ejecute las actividades que a bien tenga, y mucho menos ha prohibido la reparación del Inmueble. Por lo tanto, rechazamos la afirmación contenida en su comunicación, según la cual *“entre los meses de julio y agosto del presente año esta última [Mapfre] hubiera restringido y prohibido el ingreso del personal”*. Esta afirmación carece de todo fundamento fáctico, pues las personas designadas por Inmoval tuvieron acceso al Inmueble sin restricciones durante los pasados meses de la siguiente manera:

|  |  |
| --- | --- |
| **MES** | **NUMERO DE INGRESOS** |
| JULIO | 22 |
| AGOSTO | 12 |
| SEPTIEMBRE | 7 |
| OCTUBRE | 2 |

Es importante destacar que Mapfre mantiene la custodia del Inmueble exclusivamente en virtud del principio de la buena fe y para mitigar la ocurrencia de mayores perjuicios, ante la renuencia de Inmoval en recibirlo, lo cual de ninguna manera puede ser interpretado como reconocimiento de la existencia del fenecido Contrato de Arrendamiento o de cualquier deber relativo a su seguridad, reparación o mantenimiento. Siendo evidente que Inmoval no requiere autorización alguna de parte de Mapfre como pretende hacerlo ver en su comunicación.

Se reitera la solicitud de que reciban el inmueble y se ratifica que MAPFRE no ha impedido el acceso al mismo.

Finalmente, Mapfre rechaza cualquier cobro que Inmoval pretenda hacerle de las erogaciones en que incurra en el curso de los trabajos que, como propietario del Inmueble, disponga hacer.

1. En relación con el punto 2 de su comunicación, insistimos en que Mapfre no está obligada a pagar canon de arrendamiento desde el momento en que el Contrato de Arrendamiento terminó en el mes de julio. Para responder, seguimos el orden planteado en su comunicación:
2. Mapfre no reconoce como vinculante u oponible el documento por ustedes denominado “Informe de Avalúo”, el cual fue preparado de manera unilateral por Inmoval, por fuera de los plazos y del procedimiento previstos en el Otrosí al Contrato de Arrendamiento para ajustar el canon de arrendamiento y, además, luego de la terminación del Contrato de Arrendamiento; todo lo cual es completamente claro para ustedes como se acredita en comunicaciones previas.
3. Tampoco hay lugar al pago de supuestos intereses de mora, pues Mapfre no tiene la obligación de pagar el canon de arrendamiento por cualquier mes posterior a la terminación del Contrato de Arrendamiento y a la imposibilidad material de usarlo.
4. Finalmente, advertimos que no es procedente el cobro ejecutivo de una obligación que no existe por cuanto el Inmueble no pudo ser utilizado desde el mes de julio de 2023 y que, además, según se deduce de su comunicación, tendría como fundamento un documento que no es contractual, que no es vinculante ni oponible a Mapfre, que no emana del deudor en los términos del artículo 422 del C.G.P. -por lo que claramente no sería un título ejecutivo- y cuyo uso, en tales condiciones, podría inducir a error a los funcionarios judiciales.

En estos términos, sin perjuicio de lo señalado en comunicaciones previas, damos por contestada su solicitud y los invitamos a fijar fecha y hora para la entrega del Inmueble, y a que las diferencias surgidas sean resueltas de acuerdo con el mecanismo de solución de controversias previsto en el Contrato de Arrendamiento. Adicionalmente reiteramos que el ingreso al edificio siempre se les ha permitido y se les recuerda su obligación como propietario del edificio de realizar las reparaciones de la estructura del mismo, que a la fecha no han sido satisfactorias puesto que se siguen presentando filtraciones que no han sido solucionadas por su parte.

Atentamente,

[\*]

Representante legal

**MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.**

**MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.**

**CREDIMAPFRE S.A.S.**

**MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.**