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

Radicado: Trámite arbitral No. 145620.

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 en contra del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL quien es representado y administrado por Credicorp Capital Colombia S.A.

Asunto: Contestación de la demanda arbitral. – Art. 96 del CGP.

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 a su despacho con el fin de presentar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA ARBITRAL**, en los términos del artículo 96 del Código General del Proceso, conforme las siguientes consideraciones:

I. PARTES.

A. Demandantes:

MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., sociedad comercial, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con NIT 891.700.037-9, representada legalmente por la Sra. Ethel Margarita Cubides Cubillos, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con C.C. No. 32.787.204, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera adjunto. (en adelante "Mapfre Seguros Generales"); [1]

MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., sociedad comercial, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con NIT 830.054.904-6, representada legalmente por la Sra. Ethel Margarita Cubides Cubillos, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con C.C. No. 32.787.204, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera adjunto. (en adelante "Mapfre Vida"); [2]

[1] **Prueba Documental No. 2** – Certificado de existencia y representación legal de Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia.
[2] **Prueba Documental No. 3** – Certificado de existencia y representación legal de Mapfre Colombia Vida Seguros S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia.

CREDIMAPFRE S.A.S., sociedad comercial, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con NIT 860.524.337-6, representada legalmente por la Sra. Ethel Margarita Cubides Cubillos, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con C.C. No. 32.787.204, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. adjunto. (en adelante "Credimapfre"); [3]

MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S., sociedad comercial, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con NIT 900.621.719-6, representada legalmente por la Sra. Ethel Margarita Cubides Cubillos, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con C.C. No. 32.787.204, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. adjunto. (en adelante "Mapfre Servicios Exequiales"). [4]

Nos referimos de forma conjunta a Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida, Credimapfre y Mapfre Servicios Exequiales en adelante como los "Demandantes", "Mapfre" o el "Arrendatario".

B. Demandado:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL, identificado con NIT 900.315.674-1, domiciliado en Bogotá D.C., administrado y representado por **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.**, sociedad comercial, domiciliada en Bogotá D.C. representada legalmente por el Sr. Arnoldo Casas Henao, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con C.C. No. 79.938.590, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. adjunto. (en adelante el "Demandado", "Inmoval" o el "Arrendador"). [5]

II. PACTO ARBITRAL.

El pacto arbitral es una cláusula compromisoria contenida en la cláusula vigésima del contrato de arrendamiento de inmuebles suscrito por Mapfre e Inmoval el 19 de septiembre de 2013, la cláusula compromisoria se da bajo el siguiente tenor literal:

> "*Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento presentado ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual estará sujeto a sus reglamentos, de acuerdo con las siguientes reglas:*
>
> 1. *El Tribunal estará integrado por uno (1) o tres (3) árbitros, dependiendo de si la diferencia es de mayor o menor cuantía en aplicación del (sic) Ley 1563 de 2012 y demás disposiciones concordantes. En caso de que no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el nombramiento de los árbitros dentro del término de quince (15) días calendario contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de las Partes a la otra, el (los) árbitro(s) serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio por sorteo, a solicitud de cualquiera de las Partes.*
>
> 2. *El Tribunal decidirá en Derecho.*

[3] **Prueba Documental No. 4** – Certificado de existencia y representación legal de Credimapfre S.A.S. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.
[4] **Prueba Documental No. 5** – Certificado de existencia y representación legal de Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.
[5] **Prueba Documental No. 1** – Certificado de existencia y representación legal de Credicorp Capital Colombia S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.

3. *El Tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.*

4. *La secretaría del Tribunal estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.*

5. *Los gastos del Tribunal de Arbitramento serán asumidos por la parte que resulte vencida*"[6]

III. CONTESTACIÓN A LAS PRETENSIONES.

Con fundamento en la contestación a los hechos de la demanda, las excepciones que se formulan en esta contestación y con base en la legislación colombiana, me opongo las pretensiones principales y subsidiarias de la Convocante, pues estas carecen de todo sustento fáctico, jurídico y probatorio. En particular, me pronuncio sobre cada una de las pretensiones así:

A. <u>Frente a las pretensiones principales del Grupo A</u>.

1. **Respecto de la Pretensión 1 Declarativa:** <u>Me opongo</u>. Mapfre terminó sin justa causa el Contrato de Arrendamiento. Inmoval no incumplió "*gravemente*" las obligaciones del Contrato de Arrendamiento pues el inmueble es apto para el uso y goce de Mapfre. Inmoval no ha tenido acciones y/u omisiones.

2. **Respecto de la Pretensión 2 Declarativa:** <u>Me opongo</u>. Inmoval no incumplió sus obligaciones contractuales y Mapfre no sufrió perjuicios patrimoniales, los valores reclamados en este hecho corresponden a sumas sobre estimadas que carecen de fundamento jurídico, fáctico y probatorio.

3. **Respecto de la Pretensión 3 Declarativa:** <u>Me opongo</u>. Mapfre terminó de forma intempestiva, antijurídica, unilateral y sin justa causa el Contrato de Arrendamiento por lo que deberá pagar la sanción prevista en el parágrafo primero de la cláusula décima primera del Contrato de Arrendamiento a favor de Inmoval.

   Respecto de la Pretensión 3.1. Subsidiaria a la tercera declarativa: <u>Me opongo</u>. Inmoval no reconoció con sus actos lo que Mapfre pretende. Por el contrario, Inmoval ofreció de buena fe varias alternativas para favorecerlo que de mala fe fueron rechazadas por Mapfre para ahora reclamarlas en sede arbitral sobre estimadas.

4. **Respecto de la Pretensión 4 Declarativa:** <u>Me opongo</u>. El perjuicio reclamado por Mapfre es producto de su propia culpa al no realizar mantenimiento, reparaciones locativas al Inmueble lo que permitió el libre paso del agua ante la lluvia. El daño aquí reclamado es abiertamente inexistente. El mismo no corresponde a un perjuicio cierto, directo e indemnizable por el contrario es meramente hipotético o eventual.

5. **Respecto de la Pretensión 5 de Condena:** <u>Me opongo</u>. Mapfre no ha pagado y/o desembolsado absolutamente ninguna suma a título de canon de arrendamiento después de julio de 2023. El último pago de canon de arrendamiento realizado por Mapfre a Inmoval fue en el mes de junio de 2023.

[6] **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula vigésima.

6. **Respecto de la Pretensión 6 de Condena:** Me opongo. Inmoval no incumplió el Contrato de Arrendamiento, por el contrario, fue Mapfre quien incumplió sus obligaciones contractuales y ejecutó de mala fe dicho negocio jurídico.

7. **Respecto de la Pretensión 7 de Condena:** Me opongo. El perjuicio reclamado por Mapfre es producto de su propia culpa al no realizar mantenimiento, reparaciones locativas al Inmueble lo que permitió el libre paso del agua ante la lluvia. La suma aquí reclamada se encuentra abiertamente sobre estimada y carece de cualquier soporte fáctico o jurídico.

8. **Respecto de la Pretensión 8 de Condena:** Me opongo. Es inexistente para Mapfre el supuesto perjuicio futuro derivado del no uso y goce de los Inmuebles hasta el 18 de septiembre de 2026. El mismo no es un perjuicio cierto, directo e indemnizable por el contrario es meramente hipotético o eventual.

9. **Respecto de la Pretensión 9 de Condena:** Me opongo. Es Mapfre quien debe asumir el pago de costas y agencias en derecho conforme el artículo 365 del CGP.

B. Frente a las pretensiones subsidiarias del Grupo B.

1. **Respecto de la Pretensión 1 Declarativa:** Me opongo. No se dan los presupuestos normativos consagrados en el inciso tercero del artículo 1986 del Código Civil. No se "*turbó o embarazó en gran parte desde el 2 de julio de 2023*" en todo caso Mapfre de mala fe pretendió terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento de forma unilateral, intempestiva y antijurídica en apenas 4 días calendario después del evento del 2 de julio de 2023.

   Respecto de la Pretensión 1.1. subsidiaria a la primera declarativa: Me opongo. No se dan los presupuestos normativos consagrados en el inciso final del artículo 1986 del Código Civil. No se "*turbó o embarazó en gran parte desde el 2 de julio de 2023*" en todo caso Mapfre de mala fe pretendió terminar unilateralmente el contrato de arrendamiento de forma unilateral, intempestiva y antijurídica en apenas 4 días calendario después del evento del 2 de julio de 2023, por lo que no se pudo ni si quiera exceder el plazo propuesto para culminar dichas reparaciones.

2. **Respecto de la Pretensión 2:** Me opongo. No se dan los presupuestos normativos consagrados en el inciso tercero del artículo 1986 del Código Civil. No hay insuficiencia en el objeto que se tomó el arrendamiento.

   Respecto de la Pretensión 2.1. subsidiaria a la segunda declarativa: Me opongo. No se dan los presupuestos normativos consagrados en el inciso final del artículo 1986 del Código Civil y tampoco se dio un "*embarazo en el goce*" por un tiempo "*prolongado*" bajo absolutamente ninguna perspectiva puede considerarse 4 días calendario como un tiempo prolongado para un contrato cuya vigencia era de más de trece (13) años.

3. **Respecto de la Pretensión 3:** Me opongo. Mapfre terminó de forma intempestiva, antijurídica, unilateral y sin justa causa el Contrato de Arrendamiento por lo que deberá pagar la sanción prevista en el parágrafo primero de la cláusula décima primera del Contrato de Arrendamiento a favor de Inmoval. Mapfre no ha pagado y/o desembolsado

absolutamente ninguna suma a título de canon de arrendamiento después de julio de 2023. El último pago de canon de arrendamiento realizado por Mapfre a Inmoval fue en el mes de junio de 2023.

Respecto de la Pretensión 3.1. subsidiaria a la tercera declarativa: Me opongo. Inmoval no reconoció con sus actos lo que Mapfre pretende. Por el contrario, Inmoval ofreció de buena fe varias alternativas para favorecerlo que de mala fe fueron rechazadas por Mapfre para ahora reclamarlas en sede arbitral sobre estimadas.

4. **Respecto de la Pretensión 4:** Me opongo. Mapfre no ha pagado y/o desembolsado absolutamente ninguna suma a título de canon de arrendamiento después de julio de 2023. El último pago de canon de arrendamiento realizado por Mapfre a Inmoval fue en el mes de junio de 2023. Inmoval no reconoció con sus actos lo que Mapfre pretende. Por el contrario, Inmoval ofreció de buena fe varias alternativas para favorecerlo que de mala fe fueron rechazadas por Mapfre para ahora reclamarlas en sede arbitral sobre estimadas.

5. **Respecto de la Pretensión 5:** Me opongo. Es Mapfre quien debe asumir el pago de costas y agencias en derecho conforme el artículo 365 del CGP.

C. Frente a las pretensiones subsidiarias del Grupo C.

1. **Respecto de la Pretensión 1 Declarativa:** No me opongo. En efecto existe el Contrato de Arrendamiento entre Mapfre e Inmoval.

2. **Respecto de la Pretensión 2 Declarativa:** Me opongo. Inmoval no incumplió sus obligaciones contractuales, el inmueble se mantuvo en estado apto para ser arrendado, sin que se le turbará a Mapfre. Cualquier afectación se dio debido a que Mapfre no hizo mantenimiento y/o las reparaciones que requería el Inmueble como se había obligado en la cláusula sexta y séptima del Contrato de Arrendamiento.

3. **Respecto de la Pretensión 3 Declarativa:** Me opongo. No se dan los presupuestos del artículo 1546 del Código Civil o 870 del Código de Comercio en la forma en que Mapfre los reclama, pues Inmoval no incumplió el Contrato de Arrendamiento.

4. **Respecto de la Pretensión 4 Declarativa:** Me opongo. El perjuicio reclamado por Mapfre es producto de su propia culpa al no realizar mantenimiento, reparaciones locativas al Inmueble lo que permitió el libre paso del agua ante la lluvia. El daño aquí reclamado es abiertamente inexistente y se encuentra completamente sobrestimado.

5. **Respecto de la Pretensión 5 Declarativa:** Me opongo. El perjuicio reclamado por Mapfre es producto de su propia culpa al no realizar mantenimiento, reparaciones locativas al Inmueble lo que permitió el libre paso del agua ante la lluvia. El daño aquí reclamado es abiertamente inexistente. El mismo no corresponde a un perjuicio cierto, directo e indemnizable por el contrario es meramente hipotético o eventual.

6. **Respecto de la Pretensión 6 de Condena:** Me opongo. Inmoval no incumplió el Contrato de Arrendamiento por el contrario fue Mapfre quien lo incumplió, dichos perjuicios son inexistentes carecen de soporte factico, jurídico y probatorio.

7. **Respecto de la Pretensión 7 de Condena:** Me opongo. Inmoval no incumplió el

Contrato de Arrendamiento por el contrario fue Mapfre quien lo incumplió y es este quien debe pagar la sanción prevista en la cláusula décima octava del Contrato de Arrendamiento.

8. **Respecto de la Pretensión 8 de Condena:** Me opongo. El perjuicio reclamado por Mapfre es producto de su propia culpa al no realizar mantenimiento, reparaciones locativas al Inmueble lo que permitió el libre paso del agua ante la lluvia. El daño aquí reclamado es abiertamente inexistente. El mismo no corresponde a un perjuicio cierto, directo e indemnizable por el contrario es meramente hipotético o eventual.

9. **Respecto de la Pretensión 9 de Condena:** Me opongo. Es Mapfre quien debe asumir el pago de costas y agencias en derecho conforme el artículo 365 del CGP.

D. Frente a las pretensiones subsidiarias del Grupo D.

1. **Respecto de la Pretensión 1:** No me opongo. En efecto existe el Contrato de Arrendamiento entre Mapfre e Inmoval.

2. **Respecto de la Pretensión 2:** Me opongo. El inmueble no se encuentra en mal estado impidiendo que Mapfre pueda hacer uso para el objeto que fue arrendado. De hecho, Mapfre con posterioridad al 2 de julio de 2023 ha utilizado el Inmueble para el fin arrendado. Las inundaciones ocurridas el 2 de julio de 2023 son culpa de Mapfre y por lo tanto Mapfre está pretendiendo beneficiarse de su propia culpa.

3. **Respecto de la Pretensión 3:** Me opongo. El artículo 1990 del Código Civil no consagra la "rescisión" del Contrato de Arrendamiento. En todo caso no se dan los presupuestos normativos del artículo 1990 del Código Civil que Mapfre pretende.

4. **Respecto de la Pretensión 4:** Me opongo. Mapfre no ha pagado y/o desembolsado absolutamente ninguna suma a título de canon de arrendamiento después de julio de 2023. El último pago de canon de arrendamiento realizado por Mapfre a Inmoval fue en el mes de junio de 2023.

5. **Respecto de la Pretensión 5:** Me opongo. Es Mapfre quien debe asumir el pago de costas y agencias en derecho conforme el artículo 365 del CGP.

IV. CONTESTACIÓN A LOS HECHOS.

En contestación a los noventa y ocho (98) hechos del escrito de demanda me permito pronunciarme así:

1. **Frente al Hecho 1:** "*La DEMANDANTE, integrada por 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 colombianas que desarrollan actividades en el ámbito de los seguros y en actividades relacionadas a dicho negocio, las cuales hacen parte en Colombia del Grupo Empresarial Mapfre.*"

   Contesto: Es cierto.

Agregaría que son arrendatarias del Inmueble conforme el Contrato de Arrendamiento y el Otrosí No. 1 y el Otrosí No. 2 al mismo.

2. **Frente al Hecho 2:** "*La DEMANDADA, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA (sic) –INMOVAL es un fondo de inversión colectiva inmobiliario, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., administrado por CREDICORP CAPITAL S.A. (sic), en su calidad de sociedad administradora, que tiene como objetivo, entre otras actividades, la inversión en bienes inmuebles y su explotación comercial mediante la entrega de dichos inmuebles en arrendamiento o bajo otros títulos jurídicos*."

   Contesto: Es cierto.

   Agregaría que es arrendador del Inmueble conforme el Contrato de Arrendamiento.

3. **Frente al Hecho 3:** "*El 19 de septiembre de 2013, la DEMANDADA concertó con la DEMANDANTE, mediante documento privado, el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, cuyo objeto consistió en otorgar a la DEMANDANTE el uso y goce de los INMUEBLES No. 1 y No. 2, que se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-463021 y 50C-1614919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, ubicados en la carrera 14 No. 96-82 de Bogotá (la casa o INMUEBLE No 2) y en la carrera 14 No. 96-34 de Bogotá (el edificio o INMUEBLE No 1), cuya descripción detallada se cita a continuación, (...)*".

   Contesto: No es cierto.

   Es importante darle al Despacho un claro entendimiento de las condiciones negociales y el interés de las partes para suscribir el contrato de arrendamiento. Entre los años 2006 a 2013, Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre eran las propietarias del Inmueble No. 1, y Mapfre Vida era propietaria del Inmueble No. 2 según consta en los certificados de libertad y tradición de cada uno de los inmuebles.[7] (en adelante nos referimos al Inmueble No. 1 y al Inmueble No. 2 cómo el "Inmueble"). Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre decidieron establecer sus oficinas corporativas y comerciales en dicho Inmueble.

   El 11 de junio de 2013, Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre presentaron una invitación privada a ofertar en una operación de "*Sale and Leaseback"* del Inmueble. Según consta en las consideraciones 1, 2 y 3 del contrato de arrendamiento de inmueble suscrito por las partes el 19 de septiembre de 2013 las partes llegaron a un acuerdo conjunto derivado de una operación de "*Sale and Leaseback*" en la que Mapfre vendería el Inmueble a Inmoval. Dicha operación de compraventa quedó consagrada en la Escritura Pública No. 2255 de la misma fecha otorgada en la Notaría 35 del círculo de Bogotá D.C.[8]

   Con ocasión a dicha compraventa y cómo condición a la misma las partes celebraron un contrato de arrendamiento sobre el Inmueble en el que Inmoval determinó un canon de arrendamiento de TRESCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS

[7] **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Considerando 1.
[8] **Prueba Documental No. 8** – Escritura Pública No. 2255 del 19 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría 35 del círculo notarial de Bogotá D.C.

CUARENTA MIL OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (COP $311.440.080) + IVA que se incrementaría según el IPC y una duración mínima inicial del Contrato de diez (10) años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato. Posteriormente, con ocasión al Otrosí No. 2, dichas condiciones se modificaron reduciendo el precio del canon de arrendamiento e incrementando su vigencia hasta el 19 de septiembre de 2026.

4. **Frente al Hecho 4:** "*Conforme la anterior descripción del INMUEBLE, tomada de manera literal del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, el INMUEBLE No. 1, que corresponde al edificio, tiene un área de 6.157,89 M2, y el INMUEBLE No. 2, que corresponde a la casa, de 679.69 M2, de manera que el INMUEBLE No. 1, que fue el principalmente afectado por los hechos que dieron origen a este proceso, representa el 90.59% del área total objeto de arrendamiento, y el INMUEBLE No. 2 el 9.41%.*"

Contesto: No es cierto.

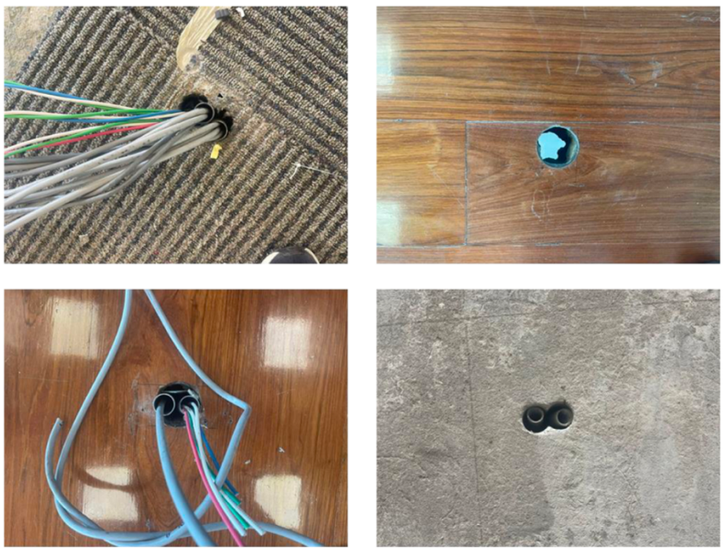
Mapfre no ha probado la existencia de una "*afectación*" al Inmueble. En todo caso, en caso de referirse al paso de aguas lluvias con ocasión a los taponamientos de desagües ante la falta de mantenimiento de Mapfre a las canaletas para el paso de agua y la intervención inconsulta de Mapfre sobre las placas en los suelos de los pisos 2 al 6 del Inmueble con el fin de perforar el paso del cableado, la misma correspondió que por mucho afectó el 21% del área del Inmueble. Situación que conforme la cláusula vigésima novena del Contrato de Arrendamiento no daba lugar a la terminación del Contrato en tanto el Inmueble no fue "*destruido totalmente*"[9], ni tampoco a la disminución del canon pues es inferior al 40%, lo anterior correspondía a una situación normal parcial y localizada que Mapfre debía esperar fuera solucionada.

La falta de mantenimiento de los desagües de descarga por Mapfre generó esta situación:

[10]

La fisura inconsulta y no finalizada por parte de Mapfre en los pisos 2 a 6 que generó el libre paso de aguas es el siguiente:

[9] **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula décima novena.
[10] **Prueba Documental No. 18** – Fotografías empozamientos desagües.

 [11]

5. **Frente al Hecho 5:** "*La causa para la celebración del CONTRATO DE ARRENDAMENTO era la convicción de que la DEMANDADA siempre, en acatamiento de sus deberes jurídicos, mantendría el INMUEBLE en estado de ser útil para la destinación acordada durante toda la vigencia del contrato, según lo prevé la Cláusula Cuarta: (...)*".

   Contesto: No es cierto.

   Esto no quedo consagrado en absolutamente ninguna cláusula o considerando del Contrato de Arrendamiento. Por el contrario, la causa para la celebración del Contrato fue la operación conjunta de "*Sale and Leaseback*" a la que se hizo referencia en la contestación al hecho 3 de este memorial. En dicha operación el precio del Inmueble se determinó en función del valor del canon de arrendamiento y la duración del mismo por eso la terminación anticipada, unilateral e injustificada era sancionada con el pago de los cánones de arrendamiento restantes.

   La cláusula cuarta al Contrato de Arrendamiento simple y llanamente hace referencia a la entrega del Inmueble por parte de Mapfre quien ya conocía el estado en que se encontraba el Inmueble. En el mismo sentido, conforme la cláusula 7.2 del Contrato de Arrendamiento se aceptaba el estado en que se encontraba el Inmueble y conforme las obligaciones consagradas en la cláusula sexta del Contrato era Mapfre responsable y obligado por las obligaciones de mantenimiento y reparaciones, siendo además Mapfre el responsable de incluso lo relacionado con la administración (*facility management*) de las reparaciones.

6. **Frente al Hecho 6:** "*La destinación del INMUEBLE, que animó a la DEMANDANTE a ligarse convencionalmente, por la legítima confianza, propiciada por la DEMANDADA, de que lo mantendría en estado de servir para los correspondientes fines, fue acordada en la Cláusula Quinta del CONTRATO que se cita a continuación: (...)*"

   Contesto: No es cierto.

[11] **Prueba Documental No. 19** – Fotografía perforación placas cableado pisos 2 a 6 del Inmueble.

Mapfre operó sus oficinas en el Inmueble desde el año 2006 hasta el 2013, por lo que conocía el estado del Inmueble. La destinación que animó a Mapfre era mantener sus oficinas en ese misma parte mientras disfrutaba de los más de COP $36.000 millones que Inmoval había pagado como precio. La legitima confianza "*propiciada*" es una apreciación subjetiva la cual desconozco si se dio o no. Sin embargo, llamo la atención del Tribunal que el Inmueble siempre ha estado en estado de servir cómo oficina. Es en todo caso, determinante tener en cuenta que conforme lo dispuesto en la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento era Mapfre quien es la encargada de realizar mantenimiento y reparaciones al Inmueble.

Reitero que Inmoval fue invitado a participar en una operación de "*Sale and Leaseback*". En dicha operación el precio de compraventa del Inmueble se determinó en función del valor del canon de arrendamiento y la duración del mismo por eso la terminación anticipada, unilateral e injustificada pretende modificar la ecuación económica de dicha operación reduciendo los flujos de caja y beneficiarse de forma antijurídica.

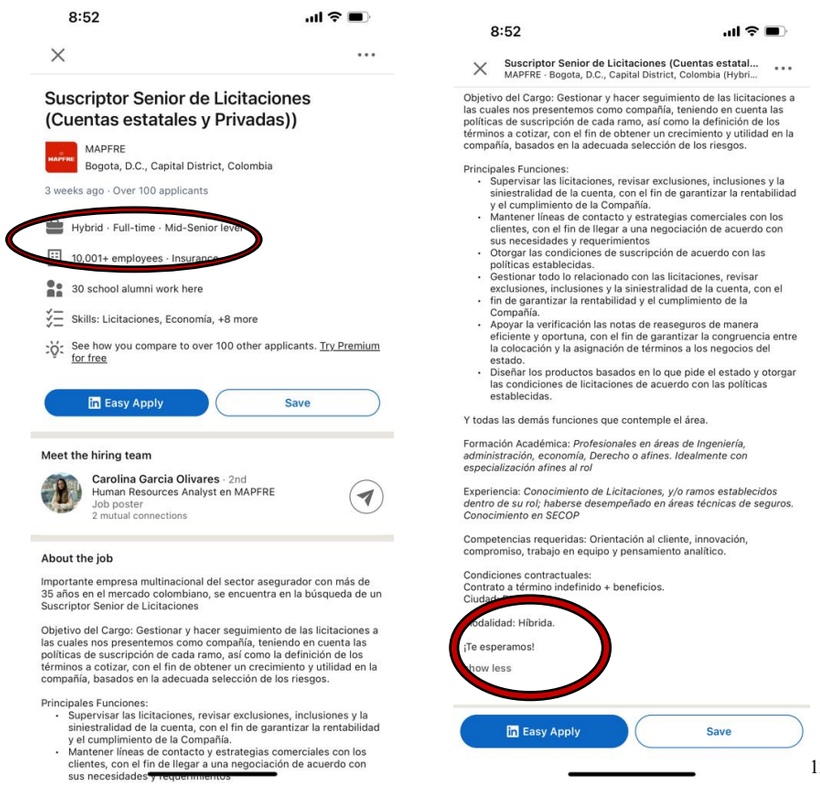
7. **Frente al Hecho 7:** "*La cohesión de los trabajadores de la DEMANDANTE, la interacción e interrelación de los equipos y áreas, la importancia y ventajas del trabajo en equipo, la facilidad de la toma de decisiones contando con la proximidad inmediata del personal, por ejemplo para efectuar reuniones, incluso cuando de improviso fuere menester, todo lo cual suponía contar con un lugar común de trabajo, era esencial para la destinación del INMUEBLE acordada entre las partes y para el correcto y adecuado funcionamiento de sus oficinas en desarrollo del objeto social de la DEMANDANTE.*"

   Contesto: No es cierto.

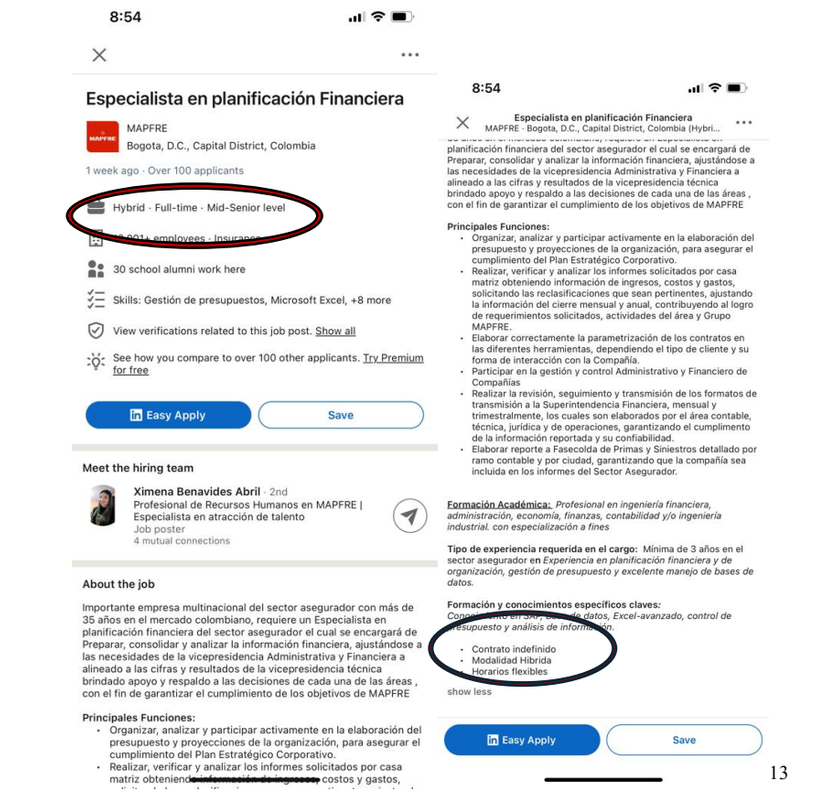
   Con ocasión a la emergencia del COVID-19 Mapfre inició con una política de trabajo hibrida entre sus colaboradores que todavía se mantiene a la fecha.

   En las ofertas laborales que actualmente el área de recursos humanos de Mapfre presenta las Sras. Ximena Benavides Abril y Carolina García Olivares presentan cómo un beneficio laboral y en una estrategia para atraer talento una modalidad de trabajo "*hibrida*", si este hecho fuera cierto el trabajo debería ser presencial "*en la sede temporal*" de "*coworking*" por la cual actualmente Mapfre reclama más de COP $400 millones en supuestos perjuicios.

   En todo caso la afectación al Inmueble fue menor a lo que consideraron relevante las partes en la cláusula 29 del Contrato de Arrendamiento. Por lo que se permitía seguir con esa "*interacción e interrelación de equipos y áreas*", las reuniones en el "*lugar común de trabajo*" que manifiesta Mapfre. En el mismo sentido, las alternativas que ofreció de buena fe Inmoval habrían funcionado para mitigar esta supuesto situación que indebidamente alega Mapfre.

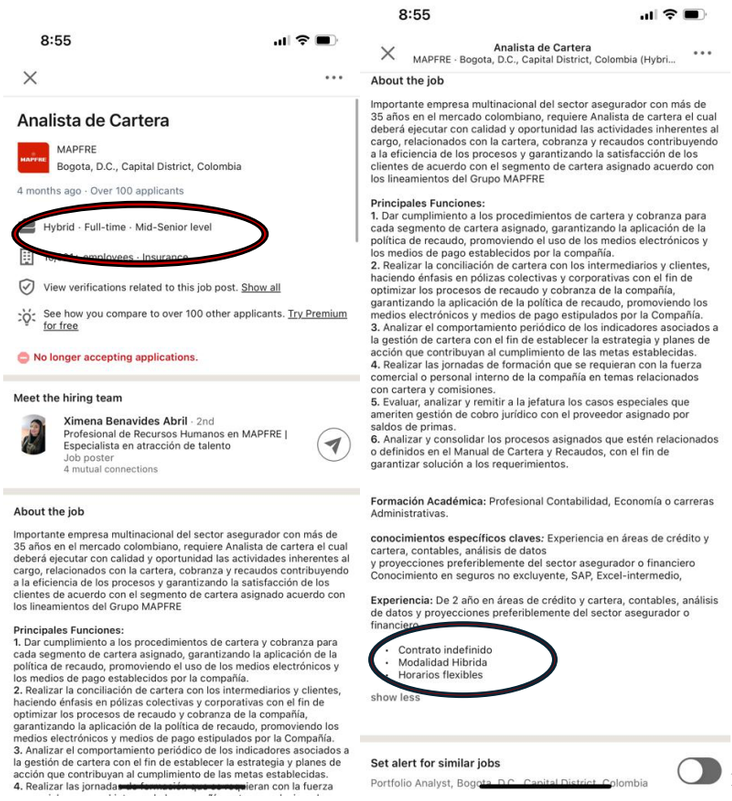


12



13

[12] **Prueba Documental No. 41** – Ofertas laborales en Mapfre donde se oferta el trabajo hibrido.
[13] **Prueba Documental No. 41** – Ofertas laborales en Mapfre donde se oferta el trabajo hibrido.



8. **Frente al Hecho 8:** "*El 1º de febrero de 2018 se suscribió el Otrosí No. 1 al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en virtud del cual se adicionó como arrendatario del INMUEBLE a MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S., sociedad que también integra la parte DEMANDANTE.*"

   Contesto: Es cierto.

9. **Frente al Hecho 9:** "*El CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se suscribió por un término de 10 años contados a partir de su fecha de su suscripción, de manera que su vigencia iría hasta el 18 de septiembre de 2023, prorrogable automáticamente por periodos sucesivos de 2 años, salvo comunicación en contrario enviada por alguna de las partes con una antelación mínima de 6 meses al vencimiento del término inicial. Este término se denominó el 'Período Inicial' y fue posteriormente ampliado por 3 años adicionales, como se detalla a continuación.*"

   Contesto: Es cierto.

   Agregaría que la duración del Contrato de Arrendamiento durante el "Periodo Inicial" fue una consideración determinante para determinar tanto el valor del canon de arrendamiento como el precio en la compraventa.

10. **Frente al Hecho 10:** "*La DEMANDADA delegó expresamente la administración inmobiliaria del INMUEBLE en la firma Julio Corredor y Cía S.A.S. ("Julio Corredor"), en los términos de la Cláusula Novena del CONTRATO, que señala: (...)*"

    Contesto: Es cierto.

[14] **Prueba Documental No. 41** – Ofertas laborales en Mapfre donde se oferta el trabajo hibrido.

El hecho es cierto aclarando que las funciones de Julio Corredor & Cía eran las propias de un "*Property manager*", entendida esta función, tal como lo establece la Cláusula Novena del Contrato, en realizar la facturación de cánones de arrendamiento por cuenta del Arrendador, y administrar la relación entre Arrendador y Arrendatario. No obstante, esta función no se puede confundir con la calidad de administrador de mantenimientos ("*Facility manager*") que tiene Mapfre en virtud de la Cláusula Séptima del Contrato.

11. **Frente al Hecho 11:** "*El 18 de diciembre de 2020 -como consecuencia del hecho notorio de la emergencia sanitaria por COVID-19 a nivel mundial- la DEMANDANTE, en ese entonces arrendataria, presentó una solicitud de conciliación extrajudicial en derecho (la "Solicitud de Conciliación No. 1"), con el fin de obtener una reducción del canon de arrendamiento del 30% por el término restante del Periodo Inicial.*"

    Contesto: Es parcialmente cierto.

    El hecho es cierto salvo por la frase "*en ese entonces arrendataria*" en tanto la terminación unilateral, antijurídica e intempestiva realizada por Mapfre el día 6 de julio de 2023 con ocasión a lo que había ocurrido apenas cuatro (4) días antes no es reconocida por Inmoval, siendo la ausencia de una justa causa para la terminación el objeto de la demanda de reconvención que presentó Inmoval en contra de Mapfre.

12. **Frente al Hecho 12:** "*En virtud de dicha Solicitud de Conciliación No. 1, la DEMANDADA y la DEMANDANTE, como arrendataria a tal fecha, mediante el Acta de Conciliación suscrita el día 8 de marzo 2021, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades, llegaron a una fórmula de arreglo y acordaron realizar las respectivas modificaciones al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, las cuales contemplaron, entre otros, los siguientes términos (...)"*

    Contesto: Es parcialmente cierto.

    El hecho es cierto salvo por la frase "*arrendataria a tal fecha*" en tanto la terminación unilateral, antijurídica e intempestiva realizada por Mapfre el día 6 de julio de 2023 con ocasión a lo que había ocurrido apenas cuatro (4) días antes no es reconocida por Inmoval, siendo la ausencia de una justa causa para la terminación el objeto de la demanda de reconvención que presentó Inmoval en contra de Mapfre.

13. **Frente al Hecho 13:** "*Los anteriores acuerdos fueron concertados por las partes contractuales en el Otrosí No. 2 al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, firmado en la misma fecha.*"

    Contesto: Es cierto.

    En dicho otrosí quedó consagrado que la contraprestación que Mapfre daría a la reducción del valor del canon de arrendamiento que aceptó Inmoval sería la ampliación del plazo por tres (3) años adicionales de vigencia para el "*Periodo Inicial*".

14. **Frente al Hecho 14:** "*Dada la naturaleza del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en su Cláusula Sexta se consagraron las obligaciones especiales de la DEMANDADA en calidad de arrendadora, las cuales expresamente incluían que la DEMANDADA debía proporcionar y garantizar a la DEMANDANTE el uso y goce pleno del INMUEBLE*

entregado en arrendamiento. Al respecto, se destacan las obligaciones consagradas en los numerales 1, 2, y 4 de la referida disposición convencional, que se citan textualmente a continuación: (...)"

Contesto: No es cierto.

La cláusula sexta estableció obligaciones reciprocas para las partes como corresponde a un contrato bilateral.

Por un lado, Mapfre en calidad de arrendatario se obligó con Inmoval a cumplir trece (13) obligaciones entre las que se destacan las siguientes:

a. "*2 – Usar el inmueble según su destinación y conservarlo en condiciones adecuadas sometiéndose a cualquier reglamento, manual u otra clase de documento que contenga directrices aplicables al inmueble*".

b. "3 – *Cumplir con las obligaciones de administración, mantenimiento de equipos y reparaciones del Inmueble y de los demás bienes que lo conforman en los términos de la cláusula séptima de este Contrato*".

c. "*4 – Informar por escrito al ARRENDADOR y de manera oportuna, las reparaciones necesarias que considera que deben efectuarse de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula séptima de este Contrato*".

d. "*5 – Efectuar la reparación de todo daño causado por parte del ARRENDATARIO y que no sea el resultado del uso y deterioro normal del Inmueble o por falta de mantenimiento que debe efectuar el ARRENDATARIO en los términos de la cláusula séptima de este Contrato*".

e. *"7 – Abstenerse de incurrir, por acción u omisión, en conductas que pongan en peligro la integridad del Inmueble o que impliquen una utilización oara fines ilegales del mismo".*

f. "*9 – Restituir el inmueble a la terminación de este Contrato, en las mismas condiciones salvo su uso y deterioro normal o daños o deterioros ajenos al uso por parte del ARRENDATARIO, conforme al uso para los fines previstos y al cumplimiento de las obligaciones de administración, mantenimiento de equipos y reparaciones locativas en los términos de la cláusula séptima de este Contrato*".

g. "*10 – Realizar de forma oportuna y cabal el pago de los cánones de arrendamiento en los términos establecidos en el presente Contrato*".

h. "*11 – Avisar al ARRENDADOR con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del Contrato de Arrendamiento, ya sea el término inicial o el de cualquiera de sus prorrogas, su intención de darlo por terminado, so pena que éste se considere renovado*".

i. "*12 - Llevar a cabo por su cuenta las reparaciones locativas que el Inmueble requiera, durante la vigencia del Contrato*".

Por el otro lado, Inmoval en calidad de arrendador se obligó con Mapfre a cumplir ocho (8) obligaciones entre las que se destacan las siguientes:

a. "*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 este se considere renovado en las mismas condiciones y por el término pactado en este Contrato para los Periodos Prorrogables*".

b. "*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*".

Según se evidencia con absoluta claridad de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento y especialmente de los numerales 2, 3, 4, 5, 7, 9 y 12 de las obligaciones de Mapfre, y el numeral 7 de las obligaciones de Inmoval la intención de los contratantes, su distribución de riesgo y la autonomía de su voluntad fue que cualquier mantenimiento, reparación o daño sobre el Inmueble sería una obligación de Mapfre. [15] La obligación de Inmoval se limitaba en asumir el mayor valor que excediera el Monto de Imprevistos, la reparación sería a cargo de dicho Monto de Imprevistos el cual era administrado y manejado por Mapfre.[16] Esta situación era apenas natural pues como el Inmueble anteriormente había estado ocupado por Mapfre desde el 2006, eran ellos quienes mejor conocía su estado y necesidades. [17]

15. Frente al Hecho 15: "*En el literal c de la Cláusula Séptima del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, a la que remite el numeral 7 de la Cláusula Sexta previamente citada, se prevé que la DEMANDADA tenía a su cargo las reparaciones indispensables y necesarias del INMUEBLE, incluyendo sus partes estructurales, las cubiertas y, en general, la reparación de las estructuras físicas del mismo, en consonancia con el artículo 1982 del C.C. Dicha disposición convencional reza así: (...)*"

Contesto: No es cierto.

Lo que dispone realmente la obligación prevista en la cláusula séptima numeral 2 del Contrato de Arrendamiento que: "*El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones indispensables y necesarias del Inmueble que corresponden a los trabajos orientados a la sustitución o restitución de las partes estructurales del Inmueble, tales como muros y columnas estructurales, placas comunes de división con otros inmuebles y pisos colindantes, cubiertas y la fachada exterior del Inmueble. De igual manera, las reparaciones indispensables y necesarias relativas a la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, aire acondicionado, fibra óptica, telefónicas o de gas y en general la reparación de las estructuras físicas del Inmueble. La obligación de efectuar las reparaciones necesarias*

[15] **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Cláusula Sexta.
[16] **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Cláusula Sexta.
[17] **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Considerando 3.

del Inmueble se limitará a pagar el valor de tales reparaciones en la parte que sobrepase los recursos disponibles en el Monto de Imprevistos. El Arrendatario declara y garantiza que para efectos de las reparaciones necesarias a corto o mediano plazo, salvo el deterioro normal por el uso y paso del tiempo o un hecho irresistible e imprevisible" [18]. La obligación de Inmoval era simplemente pagar el exceso de lo que correspondiera al Monto de Imprevistos.

16. Frente al Hecho 16: "*Las partes documentaron sus observaciones y acuerdos sobre la ejecución del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, particularmente en lo relativo a las obras requeridas para reparar ciertos defectos del INMUEBLE, mediante documentos denominados "Actas de Comité*".

Contesto: No es cierto.

No es cierto que "*Las partes*" documentaran "*sus observaciones y acuerdos sobre la ejecución del Contrato de Arrendamiento*" mediante documentos denominados "*Actas de Comité*".

En la cláusula séptima del Contrato de Arrendamiento se reguló a través de cuatro (4) numerales las condiciones de mantenimiento y reparación que se encontraban en los numerales 2, 3, 4, 5, 9 y 12 de las obligaciones de reparación y mantenimiento a cargo de Mapfre.

El literal (g) del numeral 7.2. del Contrato de Arrendamiento estableció la necesidad de crear un comité conformado por un miembro designado por el Arrendador y otro por el Arrendatario que se llevaría a cabo en los primeros quince días de cada trimestre del año en el que "*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 literal (g) se acordó que "*En el Comité, el ARRENDATARIO deberá presentar trimestralmente un informe verbal junto con los soportes correspondientes al cumplimiento de la obligación de mantenimiento y reparación del Inmueble y los bienes que lo componen lo cual constará en un acta del comité de la respectiva reunión*" [19].

En dichas Actas consta el incumplimiento contractual de Mapfre sobre la falta de mantenimiento de la cubierta. Según consta en las Actas de Comité de las que da cuenta las inspecciones realizadas por Julio Corredor & Cía. al Inmueble los días 18 de junio de 2015, 25 de enero de 2017, 7 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2017 y 28 de junio de 2018 Julio Corredor & Cía. le solicitó a Mapfre que le realizará mantenimiento a la cubierta así:[20]

[18] **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula séptima 7.2.
[19] **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula séptima 7.2.
[20] **Pruebas Documentales No. 14, 15, 16, 17** – Acta de inspección del 18 de junio de 2015, 25 de enero de 2017, 7 de junio de 2017, 27 de noviembre de 2017.

- ✓ *Cubierta:* mantenimiento, pintura y resane de materas y tratamiento de anticorrosivo y pintura epóxica para estructura metálica. *(Mapfre indica que no se realizará el mantenimiento debido al alto costo).* [21]

Mapfre simple y llanamente indicó que no haría los mantenimientos en evidente incumplimiento de sus obligaciones previstas en la cláusula sexta y cláusula séptima del Contrato de Arrendamiento, simplemente por el "*alto costo*".

17. **Frente al Hecho 17:** "*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 INMUEBLE y que la DEMANDANTE había advertido en varias ocasiones anteriores a la DEMANDADA. En esa reunión se acordó que sería la DEMANDADA quien asumiría la ejecución de las reparaciones identificadas, conforme los puntos 2 y 4 del orden del día así: (...)*"

Contesto: No es cierto.

Conforme lo previsto en el literal (h) de la cláusula 7.2. del Contrato de Arrendamiento durante la ejecución del Contrato de Arrendamiento debía existir un "'*Monto de Imprevistos' el cual deberá estar disponible por el ARRENDATARIO 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. 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.*" [22].

Durante los años 2017, 2018 y 2019Mapfre reportó a Julio Corredor & Cía. las sumas que producto del ahorro mensual recaería sobre el monto de imprevistos conforme la cláusula 7.2. del Contrato de Arrendamiento. [23]

El 22 de septiembre de 2017 a las 10:03, la Sra. Thania Marcela Sepúlveda Zabala funcionaria de Mapfre reportó que para esa fecha el fondo de imprevistos administrado por Mapfre contaba con COP $26.607.204 disponibles. [24] Y el 18 de septiembre de 2018 a las 12:36, la Sra. Yuri Leonilde González funcionaria de Mapfre reportó que para esa fecha el fondo de imprevistos administrado por Mapfre contaba con COP $26.607.204 disponibles. [25]

---

[21] **Pruebas Documentales No. 14, 15, 16, 17** – Acta de inspección del 18 de junio de 2015, 25 de enero de 2017, 7 de junio de 2017, 27 de noviembre de 2017.
[22] **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula séptima 7.2.
[23] **Prueba Documental No. 23** – Correo electrónico del 22 de septiembre de 2017 a las 10:03 AM de Mapfre a Julio Corredor con asunto "Fondo de Imprevistos".
[24] **Prueba Documental No. 23** – Correo electrónico del 22 de septiembre de 2017 a las 10:03 AM de Mapfre a Julio Corredor con asunto "Fondo de Imprevistos".
[25] **Prueba Documental No. 25** – Correo electrónico del 18 de septiembre de 2018 a las 12:36 de Mapfre a Julio Corredor con asunto "Mapfre / Estado de Cuenta Fondo de Imprevistos".

Según consta en el Acta del 19 de enero de 2022 a la que hace referencia este hecho, Mapfre no tenía disponible el Monto de Imprevistos al cual estaba obligado. Este gravísimo incumplimiento contractual en cabeza de Mapfre quedo claramente consagrado en el numeral 7 del Acta a la que hace referencia este hecho así:

7. **Monto de Imprevistos**

Se aclara que el fondo debe ser administrador por parte de Mapfre. Inmoval compartirá los antecedentes en actas.

[26]

Es importante tener en cuenta que el dinero en el Monto de Imprevistos que manejaba Mapfre era un presupuesto necesario para poder realizar reparaciones. Por lo que el abierto y reiterado incumplimiento de Mapfre esta obligación perjudicó el Inmueble.

Cómo si esto no fuera suficiente durante la inspección realizada el 19 de enero de 2022, quedó claramente establecido que las filtraciones de agua, se dieron solamente en el Inmueble No. 2 "*Casa Corredores*" como consecuencia de la intervención NO autorizada que realizó Mapfre al Inmueble así:

4. **Filtración Casa Corredores**

Mapfre reporta el día 18 de enero novedades de filtración críticas en el inmueble. [27]

6. **Adecuación Casa Corredores 2019**

Inmoval enviará el comunicado de atención a remodelaciones no autorizadas a Mapfre para retomar el tema [28]

Estas modificaciones habían sido objeto de requerimiento por parte de Inmoval a Mapfre el año 2019 por incumplimiento contractual en comunicación del 16 de octubre de 2019, así:

Respecto a su comunicación, sea lo primero mencionar que, con ocasión de otro requerimiento de Mapfre, informado directamente a nuestro administrador inmobiliario Julio Corredor o & Cía Ltda. con relación al estado de las instalaciones eléctricas del Inmueble, el 8 de octubre de 2019 hicimos una inspección física del Inmueble, en la cual observamos que Mapfre se encuentra adelantando y ya tiene muy avanzados los trabajos de adecuación en el Inmueble, sin que los mismos hubieran sido informados previamente por escrito tal y como lo dispone la cláusula Octava del Contrato de Arrendamiento, por lo cual se está configurando un incumplimiento del mismo. En dicha visita se

CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. • Nit.860.068.182-5 • Sociedad Comisionista de Bolsa, Miembro de la Bolsa de Valores de Colombia
BOGOTÁ, D.C. Calle 34 No.6-65, Teléfono: (57-1) 339
MEDELLÍN Carrera 72 No.3 Sur - 81 Torre 2 Piso 11, Milla de Oro Distrito de Ne
CALI Calle 22 Norte No. 6AN - 24 Oficina 202, Teléfono: (57
BARRANQUILLA Carrera 51 No. 79 - 34 Local 107, Teléfono:
WEB: wwwcredicorpcapita.colombia.com - E-mail: servicio

E-1073673 PARA: *DIANA NATALIA MORENO RC
30-5303 DIRECCION DE ADMINISTRACION-MAPFRE SEGUR
DE: CREDICORP CAPITAL
BOGOTA,
E-1073673

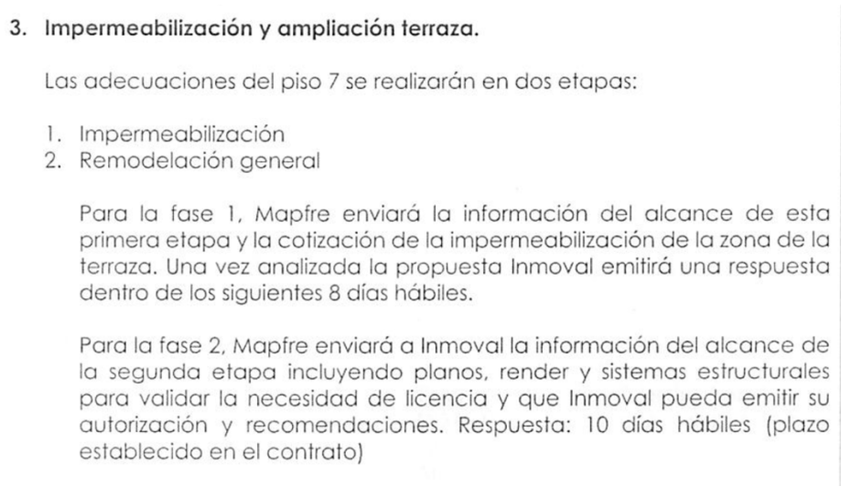
MAPFRE S.A.
16/10/2019 15:44:31
INTERNO
30-5303 DIRECCION DE ADMINISTRA

Página 1 d

[29]

El desarrolló de la impermeabilización de la terraza del Inmueble No. 1 dependía enteramente de que Mapfre realizará ciertas gestiones como enviar información y así quedó consignando en dicha acta así:

[26] **Prueba Documental No. 26** – Acta de inspección del 19 de enero de 2022.
[27] **Prueba Documental No. 26** – Acta de inspección del 19 de enero de 2022.
[28] **Prueba Documental No. 26** – Acta de inspección del 19 de enero de 2022.
[29] **Prueba Documental No. 42** – Comunicación del 16 de octubre de 2019 de Inmoval a Mapfre.



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)

[30]

18. Frente al Hecho 18: "*Las afectaciones entonces sufridas constan, a manera ejemplificativa, en las siguientes imágenes: (...)*"

Contesto: No es cierto.

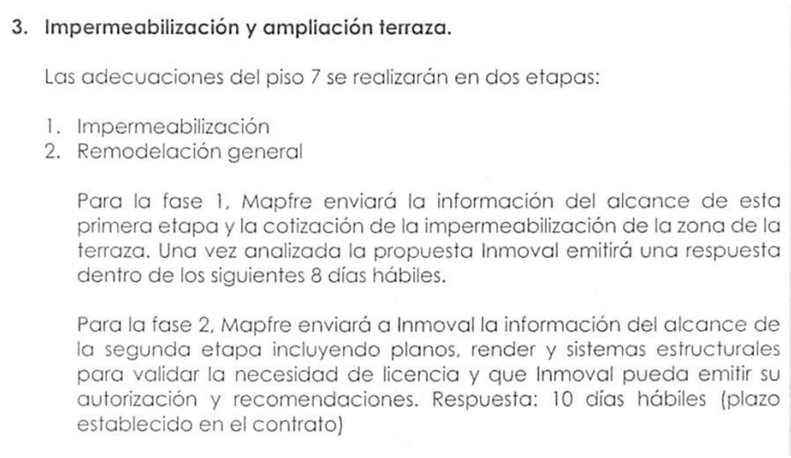
Desconozco la fecha, hora y lugar donde se tomaron esas fotografías, pero en todo caso la revisión de las mismas evidencia que estas no fueron tomadas en la "*casa de corredores*", por lo que no corresponderían a "*afectaciones entonces sufridas*" a manera "*ejemplificativas*".

19. Frente al Hecho 19: "*Adicionalmente, en el punto 3 del orden del día del comité del 19 de enero de 2022 se reitera la necesidad de las obras de impermeabilización de la terraza, bajo el acuerdo de que sería la DEMANDADA quien las ejecutaría, por lo cual se convino que la DEMANDADA habría de darle respuesta al alcance de tales obras inicialmente identificadas por MAPFRE, luego de lo cual le correspondería a la DEMANDADA iniciar los trabajos. Así consta en el siguiente pasaje del referido documento: (...)*".

Contesto: No es cierto.

El texto literal del punto 3 del orden del día en el comité del 19 de enero de 2022, se evidencia que la ejecución de la impermeabilización requería se enviará información por parte de Mapfre tanto para la fase 1 y 2, así:

[30] **Prueba Documental No. 26** – Acta de inspección del 19 de enero de 2022.



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)

[31]

20. Frente al Hecho 20: "*El 9 de agosto de 2022, el señor Santiago García, en representación de la DEMANDANTE, solicitó a Julio Corredor, como administrador del INMUEBLE designado por la DEMANDADA, vía correo electrónico y con asunto 'Acuerdo trimestral DG y casa Corredores', la inclusión, en el acta del comité llevada a cabo ese mismo día, de los asuntos que con carácter urgente requerían solución por parte de la DEMANDADA, entre los cuales se incluyó el de las reparaciones de la cubierta por filtraciones, de la siguiente manera: (...)*"

Contesto: No es cierto.

Cómo se puede evidenciar correspondía a Mapfre entregar la información de la fase 1 y 2 consagrada en el acta para poder avanzar en dichos trabajos.

Nótese como en este hecho en los términos del artículo 193 del Código General del Proceso el apoderado de la Convocante confiesa el incumplimiento contractual de sus representados de no tener disponible el Monto de Imprevistos conforme lo previsto en la cláusula 7.2 literal (h) del Contrato de Arrendamiento.

21. Frente al Hecho 21: "*En efecto, en el Acta de Comité No. 01/2022 del 9 de agosto de 2022, se dejó constancia del seguimiento a los compromisos de cada parte respecto del INMUEBLE y expresamente se señaló que, por parte de la DEMANDADA, seguían pendientes las reparaciones de la cubierta del INMUEBLE, asociadas a las filtraciones advertidas por la DEMANDANTE, actividad que estaría a cargo de Julio Corredor, como administrador designado por la DEMANDADA*."

Contesto: No es cierto.

En el Acta del Comité No. 01/2022 del 9 de agosto de 2022 quedó constancia que Mapfre aún no había hecho los mantenimientos necesarios que venían siendo requeridos desde hace años y que afectaron el estado del Inmueble, así:

[31] **Prueba Documental No. 26** – Acta de inspección del 19 de enero de 2022.

1. **Reporte de mantenimientos preventivos y correctivos realizados por Mapfre.**

   Mapfre menciona que todos los equipos y sistemas cuentan con un plan de mantenimiento periódico e incluso hay algunos que se encuentran en proceso. Pendiente envió de la información de los mantenimientos preventivos por parte de Mapfre.

32

22. Frente al Hecho 22:"*En el punto 2 del orden del día del Acta de Comité No. 01/2022 correspondiente a 'Mantenimientos pendientes por parte del propietario del edificio' se incluyeron las actividades sugeridas por la DEMANDANTE y que fueron expresamente aceptadas por la DEMANDADA como obligaciones a su cargo, dentro de los cuales se encontraban las reparaciones de la cubierta por filtraciones, en los siguientes términos: (...)*"

Contesto: No es cierto.

La obligación de hacer mantenimiento según consta en la cláusula sexta numeral 3 y 5 del Contrato de Arrendamiento siempre es y ha sido de Mapfre.

"3 – *Cumplir con las obligaciones de administración, mantenimiento de equipos y reparaciones del Inmueble y de los demás bienes que lo conforman en los términos de la cláusula séptima de este Contrato*".

"*5 – Efectuar la reparación de todo daño causado por parte del ARRENDATARIO y que no sea el resultado del uso y deterioro normal del Inmueble o por falta de mantenimiento que debe efectuar el ARRENDATARIO en los términos de la cláusula séptima de este Contrato*".

Conforme la cláusula 7.2 del Contrato de Arrendamiento la obligación de Mapfre consistía en:

"*Para efectos de esta cláusula se entiende por reparaciones locativas aquellas que se requieren para mantener el inmueble en debidas condiciones de higiene y ornato y manteniendo los accesorios en el estado de funcionamiento en que fueron entregados, sin afectar su estructura, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras; (sic) las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos (incluyendo pero sin limitarse a alfombras, maderas, tabletas, mármoles, pintura, etc.), cielorrasos, puertas, chapas, bombillos, enchapes, pintura en general (incluyendo pero sin limitarse a, pañetes y estucos), así como el mantenimiento de fachadas, **cubiertas**, **sótanos**, humedades del Inmueble*." [33]

Lo dispuesto en esta Acta de Comité, simplemente hacía referencia a revisar el estado del mantenimiento de la cubierta, pero la obligación según consta en el Contrato de Arrendamiento es y siempre ha sido responsabilidad de Mapfre.

Incluso Mapfre negándose a ejecutar los mantenimientos así:

[32] **Prueba Documental No. 42** – Acta del 9 de agosto de 2022.
[33] **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula séptima 7.2.

- ✓ *Cubierta:* mantenimiento, pintura y resane de materas y tratamiento de anticorrosivo y pintura epóxica para estructura metálica. *(Mapfre indica que no se realizará el mantenimiento debido al alto costo).* [34]

23. Frente al Hecho 23: "*En el Acta de Comité No. 01/23 del 21 de diciembre 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. Presentación de mejoras por parte del arrendatario', queda en evidencia, en el punto 2 del orden del día, que conforme lo advertido por la DEMANDANTE desde el 19 de enero de 2022 (es decir casi un año antes) respecto de las filtraciones en el acceso principal del INMUEBLE No. 1, la DEMANDADA debía iniciar las respectivas reparaciones lo antes posible, por cuanto los episodios de filtraciones venían presentándose con frecuencia y la DEMANDANTE había reiterado su inconformidad en diversas ocasiones: (…)*"

Contesto: No es cierto.

Está situación ha ocurrido desde el momento en que Inmoval compró el Inmueble 2013 conforme consta en el estado de inspección de MTS del 26 de septiembre de 2013, Mapfre siempre ha tenido el Inmueble así y conforme el literal f) del numeral 7.2 del Contrato de Arrendamiento se estableció que "*el arrendatario declara que conoce y acepta el estado actual del Inmueble y de los bienes que lo componen conforme al inventario que se anexa a este Contrato, y declara que hasta la fecha de suscripción de este Contrato, en su calidad de propietario del Inmueble, realizó la administración, el mantenimiento y las reparaciones del Inmueble y de los bienes que lo componen con altos estándares de calidad y que continuará efectuándolos en las mismas o mejores condiciones durante la ejecución del presente Contrato*".

Lo anterior aunado a la continua falta de mantenimiento contenida en sendas actas de inspección del Inmueble dan cuenta de está situación.

- ✓ *Cubierta:* mantenimiento, pintura y resane de materas y tratamiento de anticorrosivo y pintura epóxica para estructura metálica. *(Mapfre indica que no se realizará el mantenimiento debido al alto costo).* [35]

Sin perjuicio de lo anterior, la demora de ejecución de la impermeabilización de la fachada se debe a que Mapfre debía enviar a Inmoval la propuesta del proyecto a realizar en la terraza, según consta en el punto 3 del Acta de Comité No. 01/23 del 21 de diciembre de 2022 donde se lee con total claridad que: "*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 presentado desde hace ocho (8) años (…)*"[36] así:

[34] **Pruebas Documentales No. 14, 15, 16, 17** – Acta de inspección del 18 de junio de 2015, 25 de enero de 2017, 7 de junio de 2017, 27 de noviembre de 2017.
[35] **Pruebas Documentales No. 14, 15, 16, 17** – Acta de inspección del 18 de junio de 2015, 25 de enero de 2017, 7 de junio de 2017, 27 de noviembre de 2017.
[36] **Prueba Documental No. 43** – Acta del Comité No. 01 de 2022 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

24. Frente al Hecho 24: "*Adicionalmente, en el punto 3 del orden del día del comité del 21 de diciembre de 2022, respecto de la impermeabilización y ampliación de la terraza del INMUEBLE No. 1, se observa cómo la DEMANDANTE, una vez más, advirtió a la DEMANDADA los episodios de filtraciones que desde tiempo atrás se venían presentado en el piso 7, pero que ahora ya estaban afectando el piso 6 y los puestos y elementos de trabajo allí ubicados. De esta manera, era claro que se requería la ejecución de actividades inmediatas pues, a dicha fecha, ninguna de las intervenciones realizadas por la DEMANDADA había representado una solución definitiva al problema que estaba afectando el uso del INMUEBLE, tanto así que la DEMANDANTE reiteró su solicitud de resolver estas afectaciones a propósito de las mejoras que había propuesto realizar en la terraza por su propia cuenta, como consta a continuación: (...)*"

Contesto: No es cierto.

Lo que evidencia el punto 3 del comité del 21 de diciembre de 2022, es que Mapfre era quien era encargado del proyecto y que Inmoval ni si quiera había sido notificado de esta situación así: "*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.*"[37]

25. Frente al Hecho 25: "*De hecho, el día 12 de enero de 2023, transcurridos unos días luego del último comité del 2022, en el que la DEMANDANTE reiteró la solicitud a la DEMANDADA de realizar las reparaciones con carácter "urgente", dada la frecuencia con la que venían presentándose e incrementándose las filtraciones de agua, empeorando la situación y el estado del INMUEBLE No. 1, la DEMANDANTE advirtió una vez más a la DEMANDADA sobre las filtraciones que se estaban presentando en el piso 6 como resultado del estado de la cubierta, por lo cual hizo un nuevo llamado para que se iniciasen las respectivas actividades lo antes posible, seguido de un correo con el registro fílmico de lo ocurrido, en los siguientes términos: (...)*"

Contesto: No es cierto.

No es cierto que las reparaciones tuvieran carácter de urgente estas ocurrían desde el año 2013 y Mapfre siempre las había aceptado y tolerado pues eran producto de la venta del Inmueble hecha por ellos mismos a Inmoval.

[37] **Prueba Documental No. 43** – Acta del Comité No. 01 de 2022 del 21 de diciembre de 2022.

Por otro lado no había demora en la ejecución de las obras por parte de Inmoval, como se asegura equivocadamente en este hecho. Pues según consta en el Acta del Comité de diciembre de 2022, era responsabilidad de Mapfre remitir esa información a más tardar el 4 de enero de 2023, así:"*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.*"[38]

Sin perjuicio de lo anterior, llegado el 4 de enero de 2023 Mapfre no remitió esa información. Fue solo hasta el 5 de enero de 2023 que el Sr. Santiago García remitió apenas una "visualización 3d del proyecto". Sin embargo, no había enviado la información técnica necesaria que correspondía a planos arquitectónicos, estructurasles y conceptos técnicos.

De ser aprobado esta solicitud se les hará llegar los planos arquitectónicos, estructurales y conceptos técnico avalado por un ingeniero estructural.

Cordialmente,

Santiago Garcia Aguillón
Arquitecto
MAPFRE|COLOMBIA

[39]

Por lo que se encontraba todavía pendiente la información requerida por parte de Mapfre. En todo caso en el mismo correo del 5 de enero de 2023, Santiago García en representación de Mapfre manifiesta que ellos asumirán el pago de los trabajos y que posteriormente se revisaría y sería dividido según *"las responsabilidades de cada parte*".[40]

Mapfre asumirá el costo total de la obra por la urgencia que se requiere para iniciar, ya que en distintas ocasiones se ha solicitado la solución de este tema a los propietarios del inmueble y no ha sido posible tener a una respuesta definitiva, sin embargo, estos valores una vez finalizada la obra serán divididos de acuerdo a las responsabilidades de cada parte, ya que corresponden a un mejoramiento significativo en sus instalaciones del cual todos nos veremos beneficiados.

De ser aprobado esta solicitud se les hará llegar los planos arquitectónicos, estructurales y conceptos técnico avalado por un ingeniero estructural.

Cordialmente,

Santiago Garcia Aguillón
Arquitecto
MAPFRE|COLOMBIA

[41]

26. Frente al Hecho 26:"*No obstante, la referida respuesta que la DEMANDADA debía dar a la DEMANDANTE a más tardar el 13 de enero de 2023, fecha convenida por las partes teniendo en cuenta la urgencia de iniciar la impermeabilización de la cubierta del INMUEBLE No. 2, nunca llegó.*"

Contesto: No es cierto. Inmoval se encontraba pendiente de que Mapfre remitiera el total de la información que "*nunca llegó*" en todo caso es falso que el compromiso del 13 de

[38] **Prueba Documental No. 43** – Acta del Comité No. 01 de 2022 del 21 de diciembre de 2022.
[39] **Prueba Documental No. 44** – Correo electrónico del 5 de enero de 2023 de Santiago García a Julio Corredor & Cía.
[40] **Prueba Documental No. 44** – Correo electrónico del 5 de enero de 2023 de Santiago García a Julio Corredor & Cía.
[41] **Prueba Documental No. 44** – Correo electrónico del 5 de enero de 2023 de Santiago García a Julio Corredor & Cía.

enero de 2023 tuviera alguna relación con el Inmueble No. 2 como se manifiesta de manera equivocada en este hecho por parte de Mapfre.

27. **Frente al Hecho 27:** "*Fue solo hasta el 23 de febrero de 2023, es decir un mes después de la reiteración formulada por la DEMANDANTE sobre la urgencia de las reparaciones de la cubierta del INMUEBLE No 1, que la DEMANDADA envió un correo a la DEMANDANTE, mediante el cual le informó que el 27 de febrero siguiente se iniciaría con la impermeabilización de la cubierta del INMUEBLE No. 1 y le solicitó para el efecto el retiro de todos los elementos que en ella se encontraban.*

    Contesto: No es cierto.

    Según se observa de la contestación de los hechos anteriores correspondía a Mapfre remitir la información necesaria para aprobación de Inmoval, está información no llegó, tampoco es claro como si el pago lo iba a realizar Mapfre ante la supuesta urgencia conforme el correo del 5 de enero de 2023 enviado por Santiago García se pretende ahora de mala fe endilgar dicha responsabilidad de Mapfre a Inmoval, cuando la cláusula sexta y séptima del Contrato de Arrendamiento disponen esa responsabilidad en cabeza de Mapfre.

28. **Frente al Hecho 28:** "*Frente a la intempestiva solicitud de la DEMANDADA, la DEMANDANTE, inconforme por la falta de planeación de acuerdo con las mejores prácticas de la ingeniería, la tardanza y el silencio constante de la DEMANDADA sobre un asunto que ameritaba no solo acciones inmediatas y definitivas, sino formalidad, seriedad y experticia, respondió lo siguiente: (...)*"

    Contesto: No es cierto.

    No es una solicitud intempestiva y muestra la actuación constante en contra de los actos propios de Mapfre manifestar que Inmoval tardó mucho en la ejecución de las obras para posteriormente manifestar que las mismas eran "intempestivas".

    No es cierto que existiera una falta de planeación, Mapfre siempre ha desconocido sus obligaciones contractuales, no era posible si quiera determinar si los arreglos se pagarían con el fondo de imprevistos pues a pesar de la claridad contractual prevista en la cláusula 7.2 Mapfre y los sendos correros electrónicos en que Mapfre manifestaba que ese dinero estaba en su poder durante los años 2017, 2018, 2019 y 2020 el funcionario Santiago García en representación de Mapfre se negaba abierta y descaradamente a reconocer el estado de esos montos. Si los montos del fondo de imprevistos no estaban disponibles por parte de Mapfre y si Mapfre manifestaba que ellos pagarían la obra conforme el correo electrónico del 5 de enero de 2023 ¿Por qué pretende Mapfre en sede arbitral desconocer está situación y endilgarla de mala fe a Inmoval?

    Mapfre plenamente consciente de sus incumplimientos contractuales y el intento por terminar el Contrato de Arrendamiento ejecutado durante más de 10 años en apenas 4 días busca por cualquier medio de manera desesperada y contradictoria endilgar responsabilidades inexistentes a Inmoval.

29. **Frente al Hecho 29:** "*En atención a la anterior comunicación de la DEMANDANTE, mediante la cual exigía formalidad y planificación, la DEMANDADA respondió el 23 de*

febrero de 2023 que la falta de planeación se debía a la necesidad de dar soluciones inmediatas. A pesar de esta aparente celeridad (surgida meses después de haberse manifestado las inconformidades de la DEMANDANTE) las medidas tomadas resultaron completamente insuficientes, como lo demostraron los hechos, a los que se hace referencia más adelante, al presentarse nuevos episodios de filtraciones mientras estaban en curso las supuestas labores: (...)"

Contesto: No es cierto. No hay ninguna falta de planeación. Cómo se puede ver Mapfre de mala fe demanda situaciones ajenas a las obligaciones contractuales. Mapfre se contradice continuamente.

Nuevamente reitero que no es cierto que existiera una falta de planeación, Mapfre siempre ha desconocido sus obligaciones contractuales, no era posible si quiera determinar si los arreglos se pagarían con el fondo de imprevistos pues a pesar de la claridad contractual prevista en la cláusula 7.2 Mapfre y los sendos correros electrónicos en que Mapfre manifestaba que ese dinero estaba en su poder durante los años 2017, 2018, 2019 y 2020 el funcionario Santiago García en representación de Mapfre se negaba abierta y descaradamente a reconocer el estado de esos montos. Si los montos del fondo de imprevistos no estaban disponibles por parte de Mapfre y si Mapfre manifestaba que ellos pagarían la obra conforme el correo electrónico del 5 de enero de 2023 ¿Por qué pretende Mapfre en sede arbitral desconocer está situación y endilgarla de mala fe a Inmoval?

30. **Frente al Hecho 30:** "*De acuerdo con la propuesta de la DEMANDADA, que de buena fe fue aceptada por la DEMANDANTE a pesar de los sucesivos incumplimientos, el 27 de febrero de 2023 las partes nuevamente se reunieron y, acto seguido, la DEMANDADA envió un resumen de la reunión, donde consta el acuerdo de las partes de que las labores de impermeabilización estarían a cargo de la DEMANDADA, así: (...)*"

Contesto: No es cierto. No es cierto Mapfre durante la ejecución contractual no ha actuado de buena fe, obsérvese por ejemplo como de forma abiertamente descarada se negaba a realizar mantenimientos por un "*alto costo*" está situación afecto el activo de Inmoval. En todo caso reitero que la situación narrada en este hecho carece de prueba.

31. **Frente al Hecho 31:** "*En correo del 3 de marzo de 2023, la DEMANDANTE le recuerda a la DEMANDADA que en la mencionada reunión del 27 de febrero de 2023 también se había acordado que el 4 de marzo del mismo año se iniciarían las obras para la instalación del cárcamo. Sin embargo, en correo de la misma fecha, la DEMANDADA reprogramó unilateralmente dicha fecha de inicio para el 6 de marzo siguiente, contrariando la supuesta inmediatez con la que pretendía actuar, lo cual, por supuesto, fue en perjuicio de la DEMANDANTE: (...)*"

Contesto: No es cierto.

Dentro de las pruebas de Mapfre no se encuentra fundamento fáctico para este hecho. En todo caso reitero que no existía ninguna inmediatez sino que Mapfre cambiaba unilateralmente de opinión y modificaba las condiciones acordadas en el Contrato de Arrendamiento. En un momento decía que ellos asumirían el pago para luego cambiar de opinión. Mapfre desconocía en otro momento la existencia del Monto de Imprevistos la

falta de planeación que se pretende endilgar venía directamente de Mapfre quien se apartaba de sus compromisos contractuales.

32. Frente al Hecho 32: "*Como consta en correo electrónico del 7 de marzo de 2023, en el que el administrador delegado por la DEMANDADA resumió la reunión sostenida con la DEMANDANTE el día anterior, es decir el 6 de marzo de 2023, fecha en la cual se suponía iniciarían las labores, queda claro que a dicha fecha tampoco iniciaron las labores, en los siguientes términos: (...)*"

Contesto: No es cierto.

Este hecho es prueba de la mala fe de Mapfre, en el correo electrónico del 7 de marzo de 2023 se manifiesta que las actividades de la entrada iniciaron el 6 marzo de 2023 con un cierre del área.

Sin embargo, la obra del 13 de marzo de 2023, era otra distinta de impermeabilización de la cubierta NO la de la entrada que eran las previstas para el 6 de marzo de 2023.

Sin embargo, es importante mencionar que para esta fecha Mapfre no había todavía aprobado los enchapes que se iban a usar Mapfre apenas estaba revisando y decidiendo por lo que esta supuesta demora es imputable directamente a Mapfre. Fue solo hasta el 14 de marzo de 2023, en que Mapfre manifestó que enchape usaría así:

> Mapfre confirma que el enchape a instalar en el acceso principal del edificio es la referencia ***BELLEVUE GREY 60X120 INOUT MATE RECT 25724.***
>
> [42]

33. Frente al Hecho 33: "*El 14 de marzo de 2023 la DEMANDANTE, la DEMANDADA, y la empresa C&MM CONSTRUCCIONES CIA LTDA contratada por esta última para la ejecución de la obra de impermeabilización de la cubierta del INMUEBLE No. 1, firmaron el "Acta de inicio de obra*".

Contesto: Es cierto.

Agregaría que esta situación inicio en esta fecha pues fue solo hasta el 14 de marzo de 2023 en que Mapfre decidió sobre el enchape que se usaría así:

> Mapfre confirma que el enchape a instalar en el acceso principal del edificio es la referencia ***BELLEVUE GREY 60X120 INOUT MATE RECT 25724.***
>
> [43]

34. Frente al Hecho 34: *"Sin embargo, ese mismo día, se celebró el Comité 1/25 con el objetivo de 'Revisar el estado de los acuerdos establecidos para la impermeabilización y mejora de la terraza', en cuya acta y particularmente en los puntos 2, 3 y 4 del orden del día, respectivamente, se observa que a dicha fecha tampoco habían iniciado las respectivas reparaciones pese que en correo anterior se indicó iniciarían el 13 de marzo de 2023 luego de dos reprogramaciones anteriores, y además, de nuevos eventos de filtraciones de agua en el acceso principal del INMUEBLE No. 1, así como en el sótano,*

[42] **Prueba Documental No. 45** – Acta de Comité del 14 de marzo de 2023.
[43] **Prueba Documental No. 45** – Acta de Comité del 14 de marzo de 2023.

y una vez más, se realizó seguimiento a las labores que habrían de realizarse en el mismo, dadas las filtraciones que la DEMDANDANTE había advertido se venían presentando en el piso 6, así: (...)

Contesto: No es cierto.

Este hecho es prueba de la mala fe de Mapfre, el acta de obra hace referencia evidentemente a las actividades de entrada que fueron entregadas el 14 de abril de 2023, este hecho planteado por Mapfre corresponde a una situación contradictoria por parte de Mapfre, pues ellos mismos indicaron que la obra inició y finalizó en término del 14 de marzo de 2023 al 14 de abril de 2023 haciendo referencia a la intervención de la entrada.

1. **Terminación y entrega obra acceso principal.**

   Mapfre realizó entrega de a Julio Corredor del cerramiento perimetral para la instalación de materas, con registro fotográfico y prueba de estanquedad.

   Julio Corredor realiza entrega del cárcamo y del cambio de piso, con pruebas de estanquedad el viernes 14 de abril, con cambio de piso hasta el borde del vidrio.

   Julio Corredor realiza entrega del jardín instalado y terminado el viernes 14 de abril.

[44]

35. Frente al Hecho 35: "*Luego de diversas comunicaciones, en Acta de Comité 01/26 del 10 de abril de 2023, finalmente la DEMANDANTE logró acordar con la DEMANDADA el inicio de las reparaciones para la impermeabilización de la cubierta del INMUEBLE No. 1, que estarían a cargo de la DEMANDADA y cuya necesidad había sido advertida desde el Acta No. 01/2022 de agosto 9 de 2022, e incluso en fechas anteriores, como se cita a continuación y pese a que en correo del 7 de marzo de 2023 conforme con el cronograma compartido las reparaciones iniciarían el 13 de marzo de 2023, firmándose incluso el acta de inicio el día 14 de marzo de 2023: (...)*"

Contesto: No es cierto.

Realmente resulta increíble este hecho, ya que en el punto 2 del Comité del del 10 de abril de 2023 se evidencia que Mapfre dio autorización para intervenir la terraza SOLAMENTE hasta el 21 de abril de 2023, así:

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.

[45]

Incluso para esa fecha ya se había terminado la obra de acceso principal así:

[44] **Prueba Documental No. 46** – Acta de Comité del 10 de abril de 2023.
[45] **Prueba Documental No. 46** – Acta de Comité del 10 de abril de 2023.

1. **Terminación y entrega obra acceso principal.**

   Mapfre realizó entrega de a Julio Corredor del cerramiento perimetral para la instalación de materas, con registro fotográfico y prueba de estanquedad.

   Julio Corredor realiza entrega del cárcamo y del cambio de piso, con pruebas de estanquedad el viernes 14 de abril, con cambio de piso hasta el borde del vidrio.

   Julio Corredor realiza entrega del jardín instalado y terminado el viernes 14 de abril.

[46]

El hecho narrado por Mapfre es completamente falso.

36. Frente al Hecho 36: "*Adicionalmente, en el punto 4 del orden del día "Solicitud de reunión Julio Corredor – Inmoval", la DEMANDANTE solicitó a la DEMANDADA: "organizar una reunión presencial el día miércoles 12, lunes 17, o martes 18 de abril, en horas de la mañana, con el fin de determinar el proceso a seguir del inicio de obra en la terraza.*"

Contesto: Es cierto.

Esto en efecto se debe a que Mapfre no había dado autorización para iniciar la obra sino solamente hasta el 21 de abril de 2023, así:

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.

[47]

37. Frente al Hecho 37: "*No obstante, la anterior reunión tampoco tuvo lugar, como una prueba más de la inoportuna, descuidada y negligente conducta por parte de la DEMANDADA frente a la gestión de un asunto que estaba a su cargo y cuya importancia para la DEMANDANTE había sido advertida en todas las formas posibles.*"

Contesto: No es cierto.

Mapfre ha actuado de mala fe durante toda la ejecución contractual pretendiendo beneficiarse de la actitud conciliadora y de buena fe de Inmoval, la únicas situaciones "*inoportunas, descuidadas y negligentes*" son las conductas de Mapfre.

38. Frente al Hecho 38: "*El 28 de abril de 2023, la DEMANDANTE envió a la DEMANDADA comunicación con asunto 'Solicitudes mejoramiento del inmueble Dirección General', la cual no tuvo respuesta, por lo que, ante el silencio de la DEMANDADA, la DEMANDANTE se vio obligada a enviar un nuevo correo del 11 de mayo de 2023, así: (...)*"

[46] **Prueba Documental No. 46** – Acta de Comité del 10 de abril de 2023.
[47] **Prueba Documental No. 46** – Acta de Comité del 10 de abril de 2023.

Contesto: No es cierto.

No es cierto que no tuviera respuesta la comunicación la misma se dio el día 12 de mayo de 2023 como lo confiesa la Convocante en el hecho siguiente.

39. **Frente al Hecho 39: "***Al anterior correo de seguimiento, la DEMANDADA finalmente respondió el 12 de mayo de 2023, indicando que aún se encontraba analizando la mejor solución de impermeabilización de la terraza, a pesar de que habían transcurrido meses desde que, al menos para agosto de 2022, es decir 8 meses antes, se había advertido sobre la necesidad y urgencia de las respectivas obras y pese a haber enviado cronograma cuya fecha de inicio era el 13 de marzo de 2023, habiéndose firmado la respectiva acta de inicio el 14 de marzo del corriente: (...)*"

Contesto: No es cierto.

Inmoval se encontraba analizando los cambios y propuestas que había elevado Mapfre, en su comunicación del 28 de abril de 2023 pues implicaban cambios a lo que se había aprobado inicialmente.

No es cierto que transcurrieran ocho (8) meses desde la advertencia, el Convocante de mala fe está sacando de contexto la comunicación que debidamente revisada da cuenta que se refiere a los cambios solicitados por Mapfre el 28 de abril de 2023.

De hecho en comunicación del 19 de mayo de 2023 en respuesta a esa comunicación Inmoval manifestó que las demoras habían sido siempre culpa a la demora del despeje del área por parte de Mapfre así:

> 1. El cronograma de actividades para la intervención de impermeabilización de la Terraza Piso 7, es el mismo que se envió junto con la comunicación de fecha 14 de marzo de 2023 y el cual se expresó con una periodicidad de semanas, y se estaba a la espera únicamente de que el espacio a intervenir estuviera despejado por parte de Mapfre y disponible para el inicio de ejecución de los trabajos. En cuanto al manejo del personal de obra se coordinará con Mapfre de la misma forma como se hizo para los trabajos de acceso, dado que las diferentes etapas de los trabajos pueden requerir diferentes trabajadores.

[48]

40. **Frente al Hecho 40:** "*Posteriormente, el día 19 de mayo de 2023, la DEMANDADA finalmente dio respuesta formal a la comunicación del 28 de abril de 2023, refiriéndose a diversos asuntos previamente consultados por la DEMANDANTE. En dicha comunicación expresamente manifestólo siguiente respecto de la impermeabilización: (...)*"

Contesto: Es cierto.

Efectivamente se manifestó que la demora se debía a que Mapfre no había despejado el área de ejecución de trabajos así:

[48] **Prueba Documental No. 47** – Comunicación del 19 de mayo de 2023 de Inmoval a Mapfre.

1. El cronograma de actividades para la intervención de impermeabilización de la Terraza Piso 7, es el mismo que se envió junto con la comunicación de fecha 14 de marzo de 2023 y el cual se expresó con una periodicidad de semanas, y se estaba a la espera únicamente de que el espacio a intervenir estuviera despejado por parte de Mapfre y disponible para el inicio de ejecución de los trabajos. En cuanto al manejo del personal de obra se coordinará con Mapfre de la misma forma como se hizo para los trabajos de acceso, dado que las diferentes etapas de los trabajos pueden requerir diferentes trabajadores.

[49]

41. **Frente al Hecho 41:** "*Adicionalmente, en dicha comunicación, pese a que la DEMANDADA en correo del 12 de mayo de 2023 había manifestado que continuaba analizando la solución para la impermeabilización, sorpresivamente y sin haber informado el resultado de su supuesto análisis, se indicó que "1. El cronograma de actividades para la intervención de impermeabilización de la Terraza Piso 7, es el mismo que se envió junto con la comunicación de fecha 14 de marzo de 2023 (...)". En otras palabras, la DEMANDADA señaló que el cronograma planteado dos meses atrás en marzo de 2023 seguía siendo el mismo en mayo de 2023, lo cual denota que no se realizó el supuesto análisis, por lo cual realmente no hubo cambios en el planteamiento de las medidas que se adoptarían para ofrecer una solución efectiva, a pesar de haberse argüido por la DEMANDADA que la necesidad de tales cambios era la que justificaba su tardanza en la respuesta.*

    Contesto: No es cierto.

    El análisis de Inmoval fue realizado en la comunicación del 19 de mayo de 2023 a la que hace referencia el hecho anterior. [50]

    Nuevamente reitero que la supuesta demora en la ejecución de obras se debió al despeje del área de intervención de la terraza por parte de Mapfre. [51]

42. **Frente al Hecho 42:** "*Mediante correo electrónico del 23 de mayo de 2023, la DEMANDANTE reiteró a la DEMANDADA que, a dicha fecha esta última ya se encontraba incumpliendo el cronograma para las labores de impermeabilización de la terraza, habiendo la DEMANDANTE realizado todo lo que le correspondía, como consta a continuación:(...)*"

    Contesto: No es cierto.

    Solicito en los términos del artículo 193 del Código General del Proceso tener por confesado por apoderado judicial que fue SOLAMENTE hasta el 23 de mayo de 2023 en que Mapfre despejo el área y fue el causante de la demora que ahora de mala fe en sede arbitral pretende endilgar a mi representado en el hecho manifiesta expresamente el apoderado de Mapfre en confesión que:

[49] **Prueba Documental No. 47** – Comunicación del 19 de mayo de 2023 de Inmoval a Mapfre.
[50] **Prueba Documental No. 47** – Comunicación del 19 de mayo de 2023 de Inmoval a Mapfre.
[51] **Prueba Documental No. 47** – Comunicación del 19 de mayo de 2023 de Inmoval a Mapfre.

42. Mediante correo electrónico del 23 de mayo de 2023, la DEMANDANTE reiteró a la DEMANDADA que, a dicha fecha esta última ya se encontraba incumpliendo el cronograma para las labores de impermeabilización de la terraza, habiendo la DEMANDANTE realizado todo lo que le correspondía, como consta a continuación:

> *" 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 (desmonte 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.*

No es posible estar retrasado en la ejecución del cronograma si fue solo hasta esta fecha en que Mapfre permitió la ejecución de las actividades. Esta es una evidencia más de la mala fe de esta reclamación.

43. **Frente al Hecho 43:** "*Mediante correo electrónico del 25 de mayo de 2023 la DEMANDANTE requirió nuevamente a la DEMANDADA para que interviniese de inmediato como quiera que el retraso en la obra de impermeabilización estaba agravando aún más la situación, imposibilitándole desde entonces a la DEMANDANTE el uso de dos plantas del INMUEBLE No. 1, en los siguientes términos: (...)*"

Contesto: No es cierto.

El retraso en la obra de impermeabilización fue causado por Mapfre según lo confesó su apoderado judicial de manera libre y espontanea en el hecho 42 de la demanda inicial.

La situación descrita en este hecho fue causada por Mapfre ante: (i) La falta de mantenimiento de la cubierta según quedo consagrado en las múltiples actas; (ii) La falta de disposición de los Montos de Imprevistos para iniciar las obras; (iii) La falta de cooperación en el inicio de los trabajos al no realizar oportunamente el despeje del área; (iv) Los múltiples requerimientos y cambios que eran solicitados de manera intempestiva e inconsulta, entre otros.

44. **Frente al Hecho 44: "***En correo electrónico del 30 de mayo de 2023, la DEMANDADA formuló la siguiente solicitud a la DEMANDANTE: (...)*"

Contesto: Es cierto.

Solicito tener por confesado en los términos del artículo 193 del CGP que Mapfre para el 30 de mayo de 2023 no había retirado el mobiliario requerido para iniciar la intervención según se confiesa de forma libre y espontanea.

En efecto Inmoval solicito a Mapfre el 30 de mayo de 2023 solicitando colaboración en el desmonte de estructuras así:

[52]

45. Frente al Hecho 45: "*Ante la anterior solicitud de la DEMANDADA, el mismo 30 de mayo de 2023 la DEMANDANTE contestó resaltando lo ya dicho en comunicación anterior y es que, a dicha fecha, las labores de impermeabilización a cargo de la DEMANDADA aún no habían iniciado, por lo cual ya se estaba incumpliendo el cronograma trazado para ello. También se refirió al hecho de que la solicitud formulada sobre el desmonte de las estructuras de vidrios de la cubierta no coincidía con las actividades que estaban previstas para ser ejecutadas para esa fecha según el cronograma y, además, recordó la falta de cumplimiento de requisitos legales y técnicos indispensables para el inicio de las intervenciones, en los siguientes términos: (...)*"

Contesto: No es cierto.

Según se había manifestado en todas las comunicaciones pasadas Mapfre se había comprometido en retirar los elementos en la cubierta antes de intervenirla.

46. Frente al Hecho 46: "*Pese a que las labores a cargo de la DEMANDADA deberían haber empezado varios días atrás, no fue sino hasta el 31 de mayo de 2023, luego de la reiteración de la DEMANDANTE mediante comunicación del 30 de mayo del mismo año, que la DEMANDADA finalmente envío la información del personal a cargo de la impermeabilización del INMUEBLE No. 1: (...)*"

Contesto: No es cierto.

Las obras no habían podido iniciar pues Mapfre no había cumplido con sus compromisos de retirar las estructuras metálicas de la cubierta a la que se había obligado. La información del personal a cargo solamente se enviaría una vez el área estuviera lista para ser intervenida.

47. Frente al Hecho 47: "*Inmediatamente, la DEMANDANTE contestó a la DEMANDADA, advirtiéndole ciertos aspectos pendientes para la verificación de las aptitudes de dichos funcionarios, incluyendo las calificaciones del inspector SISO, que había sido requeridas en correo anterior, así como la autorización del personal para ejecutar trabajos en altura: (...)*"

Contesto: No es cierto.

Inmoval atendió la situación inmediatamente en cuestión de apenas horas le fue solicitado por Mapfre.

[52] **Prueba Documental No. 48** – Correo electrónico del 30 de mayo de 2023 de Inmoval a Mapfre.

48. Frente al Hecho 48: "*Ante la anterior advertencia de la DEMANDANTE, el 1 de junio de 2023, de manera extemporánea a la luz del cronograma acordado, la DEMANDADA procedió a enviar la respectiva licencia del inspector SISO: (…)"*

Contesto: Es cierto. Inmoval atendió la situación inmediatamente, en cuestión de apenas horas.

49. Frente al Hecho 49: "*Ese mismo día, 1 de junio de 2023, la DEMANDANTE debió volver a requerir a la DEMANDADA por cuanto la licencia enviada no correspondía a aquella exigible a un inspector SISO: (…)*"

Contesto: Es cierto. Inmoval atendió la situación inmediatamente, en cuestión de apenas horas.

50. Frente al Hecho 50: "*El 27 de junio de 2023, el señor Fabián Alfredo Ávila Aponte, en representación de la DEMANDANTE, envió un correo electrónico a la DEMANDADA, mediante el cual propuso una reunión para socializar el 'listado completo de asuntos pendientes del edificio', que la DEMANDANTE les enviaría al siguiente día, en las siguientes palabras: (…)*"

Contesto: Es cierto. La gran mayoría de las cosas que ahí se referían consistían en situaciones de reparaciones locativas que eran responsabilidad de Mapfre.

51. Frente al Hecho 51: "*Efectivamente, el 28 de junio de 2023 el señor Santiago García Aguillón, en representación de la DEMANDANTE, envió a la DEMANDADA, vía correo electrónico, el listado de los asuntos pendientes del INMUEBLE No. 1, correspondiente a actividades previamente solicitadas, junto con el listado de nuevos requerimientos.*"

Contesto: Es cierto. La gran mayoría de las cosas que ahí se referían consistían en situaciones de reparaciones locativas que eran responsabilidad de Mapfre.

52. Frente al Hecho 52: "*En el documento Excel, adjunto al correo del 28 de junio de 2023, la DEMANDANTE discriminó los términos "Actividades solicitadas" y "Nuevas solicitudes", en las que se observa, nuevamente, el requerimiento reiterado que la DEMANDANTE realizaba a la DEMANDADA respecto de actividades, reparaciones y demás actividades asociadas a episodios de filtraciones de agua: (…)*"
Contesto: Es cierto. La gran mayoría de las cosas que ahí se referían consistían en situaciones de reparaciones locativas que eran responsabilidad de Mapfre. Incluso muchas corresponden a una confesión de la falta de mantenimiento del Inmueble por parte de Mapfre.

Para que el Tribunal Arbitral pueda hacerse una idea las solicitudes eran limpiar los bajantes de agua que Mapfre no había querido realizar el cambio de alfombras y situaciones que NUNCA han sido responsabilidad de Inmoval.

El mismo Mapfre calificaba las solicitudes que le enviaba a Inmoval como reparaciones locativas, cuando el Contrato de Arrendamiento con absoluta claridad disponía que estas correspondían a Mapfre, así:

	mantenimiento de aviso
Reparaciones locativas por filtraciones	Cambio de alfombra por daños de agua - Piso 6
	Reparación completa de placa, pintura, iluminación y cielo raso - Piso 6

53. Frente al Hecho 53: "*Lo anterior acredita el cumplimiento oportuno de la obligación de la DEMANDANTE respecto de su deber de informar a la DEMADANDA las fallas, condiciones o situaciones del INMUEBLE que afectaban su uso, para lo cual se formularon a la DEMANDADA los respectivos requerimientos sobre las reparaciones que le correspondía realizar, incluyendo aquellas asociadas a la impermeabilización de las cubiertas tanto del INMUEBLE No. 1 como del INMUEBLE No. 2. Así se hizo mediante el cuadro de "Actividades Solicitadas" (las cuales, valga señalar, habían sido conocidas, informadas y concertadas entre las partes desde tiempo atrás), el cual contempla los requerimientos reiterados que, en esta ocasión, la DEMANDANTE denominó "Filtraciones Casa Corredores", "Reparación de filtraciones en terraza piso 1", "Reparación de filtraciones en sótano" y "Reparación filtraciones acceso principal". Acá cabe destacar que la causa de la inundación del día 2 de julio de 2023, que dio lugar a la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, fue la inundación ocasionada por tales filtraciones, las cuales, como se puede observar en los hechos de esta demanda, se derivaron del actuar omisivo de la DEMANDADA*."

Contesto: No es cierto. Por el contrario estos hechos son una confesión del apoderado judicial de Mapfre en que se evidencia que Mapfre incumplió la obligación de realizar los mantenimientos al Inmueble. Las reparaciones que eran solicitadas eran reparaciones locativas que eran de responsabilidad de Mapfre. Es importante resaltar que la responsabilidad de Inmoval era pagar las sumas en exceso al valor del Monto de Imprevistos del cual Mapfre se apropió.

54. Frente al Hecho 54: "*Pese a las reiteradas solicitudes, seguimientos y requerimientos enviados por la DEMANDANTE por incumplir el cronograma y en especial, la fecha trazada para el inicio de la obra de impermeabilización, que además ya había sido reprogramada en varias ocasiones, finalmente en la noche del 30 de junio y madrugada del 31 de junio de 2023, luego de corregir las inconsistencias e irregularidades respecto de la seguridad social, documentos de identidad, supervisor SST, entre otros, la DEMANDADA inició las labores.*"

Contesto: No es cierto. No son reiteradas las solicitudes, seguimientos y requerimientos; en realidad Mapfre impidió el inicio de las obras al no cumplir con sus compromisos de despeje de cubierta en las fechas acordadas.

55. Frente al Hecho 55: "*Lo anterior se suma a otra serie de defectos o fallas de la INMUEBLE No. 1, cuya corrección o intervención, que le correspondía a la DEMANDADA, no fue oportunamente ejecutada a pesar de las diversas solicitudes que al respecto había hecho de tiempo atrás la DEMANDANTE, como las inundaciones presentadas en el acceso principal y el sótano del INMUEBLE No. 1.*"

Contesto: No es cierto. Las inundaciones eran causadas en gran medida por falta de mantenimiento de Mapfre y las perforaciones realizadas por parte de Mapfre.

56. Frente al Hecho 56: "*El día 2 de julio de 2023 se presentaron filtraciones de agua que, en efecto cascada, afectaron el INMUEBLE No. 1 -que representaba el 90,59% del INMUEBLE objeto de arriendo-, y en especial los techos de los pisos 6, 5 y 4, en donde,*

respectivamente, funcionaban las oficinas de Presidencia, Consultoría Jurídica y Vice-Presidencia Comercial (Piso 6); Vice-Presidencia Administración y Finanzas, Auditoría y Disma (Piso 5); y, por último, Vice-Presidencia Tecnología, Data Center y Vice-Presidencia Recursos Humanos (Piso 4). Esta inundación fue un evento grave que afectó los muebles, equipos y enseres contenidos en el EDIFICIO No 1 desde la terraza o cubierta (piso 7) hasta la primera planta."

Contesto: Es completamente falso. El día 2 de julio ocurrió una filtración de agua parcial y localizada que no afectó más del 21% del área del Inmueble.

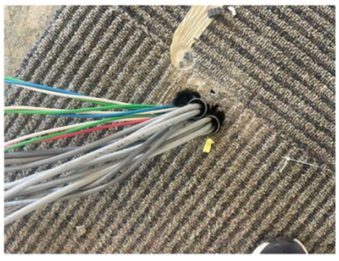
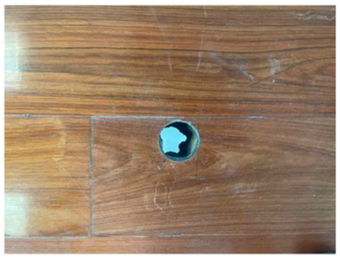
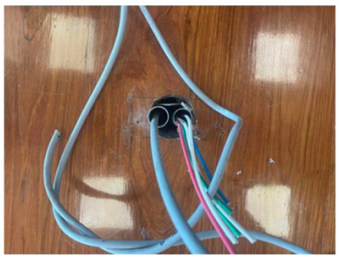
AREAS MAPFRE

EDIFICIO

	Área bruta	Buitrones	Foso Ascensor	Área Construida	Rampa parqueadero	Punto Fijo	Área para canon*	Área Afectada
Sotano	1.151,78			1.151,78				
Piso 1	792,28	4,93	7,26	780,09	55,66	139,29		
Piso 2	786,20	7,28	7,26	771,66		36,31	735,35	21
Piso 3	813,85	7,81	7,26	798,78		36,31	762,47	73
Piso 4	813,85	7,81	7,26	798,78		36,31	762,47	436,96
Piso 5	813,85	7,81	7,26	798,78		36,31	762,47	430,11
Piso 6	813,55	7,81	7,26	798,48		36,31	762,17	430,11
Terraza	109,91	11,09	7,26	91,56				91,56
Cubierta comedor	172,00			172,00				
SUBTOTAL AREA				**6.161,91**			**3.784,93**	**1482,74**
CASA MAPFRE								
SUBTOTAL ÁREA				596,00			596	
TOTAL ÁREA CONTRATO				**6.757,91**				
TOTAL ÁREA AFECTADA				**1.482,74**				
PORCENTAJE DE AFECTACION				**21,94%**				

[53]

La causa de que el agua bajara más allá del piso 6 ocurrió debido a que Mapfre, sin conocimiento de Inmoval, había perforado los pisos para pasar cables sin haberlos cerrado posteriormente, esta situación permitió que el agua corriera libremente.

[54]

La falta de mantenimiento de Mapfre también generó taponamientos en los desagües y bajantes generando la retención de una gran cantidad de sedimento, el cual no permitía el libre paso y evacuación de las aguas lluvias.

[53] **Prueba Documental No. 20** – Documento preparado por Carlos Olivella afectación filtraciones edificio Mapfre.
[54] **Prueba Documental No. 19** – Fotografía perforación placas cableado pisos 2 a 6 del Inmueble.

[55]

57. Frente al Hecho 57: "*Como se puede observar en los hechos de esta demanda, esta inundación correspondió a un riesgo que ya había sido advertido por la DEMANDANTE y que era previsible para la DEMANDADA, dados los antecedentes de filtraciones en el INMUEBLE NO. 1 (en la entrada principal, el sótano y la terraza), y cuya reparación había sido asumida, con las dilaciones antes anotadas, por la DEMANDADA. Por consiguiente, configuró un incumplimiento de su obligación principal bajo el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que consistía en mantener el INMUEBLE apto para el uso y goce de la DEMANDANTE, dado que fue fruto de la conducta de la DEMANDADA por la carencia de planeación y la inoportuna, inadecuada y desordenada ejecución de las reparaciones del INMUEBLE*."

Contesto: No es cierto.

La inundación ocurrió por causas directamente imputables a Mapfre que son: (i) La falta de mantenimiento de Mapfre en los desagües y canales de bajada que evacuarían el agua en caso de lluvia; (ii) La perforación inconsulta a las placas de los pisos 2 al 6 hecha por Mapfre para pasar cableado sin repararlo posteriormente que ocasión que el agua bajara libremente.

Las dilaciones en la ejecución ocurrieron por la demora en Mapfre en despejar la zona, situación que es evidente de la lectura de las comunicaciones en su integridad y en la misma confesión del apoderado de Mapfre.

No es cierto que existiera una carencia de planeación, ni una inoportuna, inadecuada y desordenada ejecución, estas situaciones son completamente imputables a Mapfre.

58. Frente al Hecho 58: "*Se resalta que, para el momento en que ocurrió la inundación del 2 de julio de 2023, la DEMANDADA ya estaba realizando las labores asociadas a la impermeabilización del INMUEBLE No. 1. y que, a pesar de que la precipitación de dicha fecha tuvo características normales, fueron la falta de planeación y las omisiones de la DEMANDADA las que produjeron las filtraciones que ocasionaron los daños y riesgos señalados y habrían de impedir de manera prolongada el uso de una parte sustancial del INMUEBLE.*"

Contesto: No es cierto.

La precipitación no fue "*normal*" fue mayor a lo que usualmente ocurre.

No es cierto que existiera falta de planeación u omisiones la filtración de agua ocurrió por causas directamente imputables a Mapfre que son: (i) La falta de mantenimiento de Mapfre en los desagües y canales de bajada que evacuarían el agua en caso de lluvia; (ii)

[55] **Prueba Documental No. 18** – Fotografías empozamientos desagües.

La perforación inconsulta a las placas de los pisos 2 al 6 hecha por Mapfre para pasar cableado sin repararlo posteriormente que ocasión que el agua bajara libremente.

No es cierto que esta situación impidiera "*de manera prolongada*" el uso de la parte sustancial del Inmueble, la situación ocurrió el 2 de julio de 2023 y Mapfre envío una comunicación terminando el Contrato de Arrendamiento de manera antijurídica, intempestiva y de mala fe apenas 4 días después el 6 julio de 2023.

59. **Frente al Hecho 59:** "*Las filtraciones que condujeron a la inundación del 2 de julio de 2023 ocurrieron por las faltas cometidas por la DEMANDADA, el administrador designado por ella y el subcontratista de este último, quienes no tomaron las precauciones técnicas necesarias, conforme a las mejores prácticas, al acometer las labores impermeabilización de la cubierta del INMUEBLE No. 1, por lo cual incurrieron en falta de diligencia y cuidado, particularmente por el manejo inadecuado de los escombros de las obras y por no haber tomado las medidas que técnicamente eran necesarias para impedir el paso del agua al interior del INMUEBLE No. 1.*"

Contesto: No es cierto.

La causa de la inundación se dio por causas directamente imputables a Mapfre que son: (i) La falta de mantenimiento de Mapfre en los desagües y canales de bajada que evacuarían el agua en caso de lluvia; (ii) La perforación inconsulta a las placas de los pisos 2 al 6 hecha por Mapfre para pasar cableado sin repararlo posteriormente que ocasión que el agua bajara libremente.

No es cierto que el administrador inmobiliario designado (Property Manager) o el subcontratista "no tomaron las precauciones técnicas necesarias" llamó la atención del Tribunal Arbitral que Mapfre ni si quiera señala cual fue la "*omisión*" o la precaución técnica necesaria que no realizaron. No hubo ninguna falta de diligencia y tampoco de cuidado, más aun teniendo en cuenta que las funciones de administrador de mantenimientos (Facility Manager) son de cargo de Mapfre.

60. **Frente al Hecho 60:** "*Dicho incumplimiento de la DEMANDADA comportó una infracción grave del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, pues recayó sobre el deber jurídico medular del arrendador, al impedir a la DEMANDANTE 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'"*

Contesto: No es cierto.

No hay ningún incumplimiento contractual o "*infracción grave*" en cabeza de Inmoval.

Por el contrario, si está probado que Mapfre: (i) NO tenía disponible el Monto de Imprevistos conforme lo requiere la cláusula 7.2 del Contrato de Arrendamiento; (ii) NO había hecho mantenimientos y reparaciones locativas conforme era su obligación de acuerdo con la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento; y (iii) Ejecutó acciones que generaron el libre paso del agua; y (iv) Pretendió terminar en cuatro (4) días calendario un Contrato de Arrendamiento que llevaba ejecutándose más de 10 años.

61. **Frente al Hecho 61:** "*Como consecuencia de la inundación del 2 de julio de 2023, causada por la conducta negligente de la DEMANDADA, del administrador designado por ella y del subcontratista de este último, se generaron daños a los equipos, muebles y enseres de la DEMANDANTE, como se observa en la siguiente imagen: (...)*"

    Contesto: No es cierto.

    No hay ninguna conducta negligente por parte de Inmoval. Mapfre no puede probarla y por eso la dispone de manera general y ambigua.

    No es cierto los daños a equipos, muebles y enseres de Mapfre se dañaron por su propia culpa y como consecuencia de: (i) La falta de mantenimiento de Mapfre en los desagües y canales de bajada que evacuarían el agua en caso de lluvia; (ii) La perforación inconsulta a las placas de los pisos 2 al 6 hecha por Mapfre para pasar cableado sin repararlo posteriormente que ocasión que el agua bajara libremente.

    No me consta que esa fotografía haya sido tomada en la fecha y hora que se señala en el hecho, por lo que la desconozco conforme lo previsto en el CGP.

62. **Frente al Hecho 62:** "*La gravedad de los daños ocasionados a los equipos, muebles y enseres de la DEMANDANTE y, principalmente, los riesgos a los que quedaron expuestos sus activos y personal hicieron necesario desocupar el INMUEBLE No 1 como condición para poder continuar con los trabajos de impermeabilización, que aún se encontraban pendientes para esa fecha, para no exponer al personal y bienes de la DEMANDANTE a daños mayores de los ya sufridos*"

    Contesto: No es cierto.

    No era necesario desocupar el Inmueble No. 1.

    Mapfre impidió que se atendiera la situación negándole abiertamente a los contratistas la entrada de personal de obra.

63. **Frente al Hecho 63:** "*Las deficiencias de las obras y procedimientos de la DEMANDADA, del administrador designado por ella y del subcontratista de este último respecto de las reparaciones que se suponía estaban efectuando en el INMUEBLE No. 1 fueron aún más evidentes cuando el 7 de julio de 2023, ante un fenómeno de lluvia breve y de baja intensidad, se produjo otro evento de paso de aguas lluvias desde la terraza hacia el piso sexto, lo cual confirma que la anotada conducta negligente de la DEAMANDADA (sic) no fue corregida oportunamente y que la gravedad del incumplimiento padecido por la DEMANDANTE era tal que justificaba la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.*"

    Contesto: No es cierto.

    No hay deficiencias en las obras y procedimientos Mapfre no puede probarla y por eso hace afirmaciones sin fundamento alguno de manera general y ambigua.

    El paso de agua se debe a las perforaciones realizada de manera soterrada e inconsulta por parte de Mapfre.

No hay ningún incumplimiento contractual en cabeza de Inmoval, no hay ninguna conducta negligente por eso Mapfre no especifica una situación sino que lanza afirmaciones de manera general y ambigua.

La terminación al Contrato de Arrendamiento no se justificaba por lo ocurrido esta situación había sido expresamente regulada por el Contrato de Arrendamiento en la primera frase de la cláusula vigésima novena se definió que para dar por terminado el Contrato de Arrendamiento por daño o destrucción del Inmueble se requería la destrucción total, es decir del 100% del mismo. En este sentido las partes en la autonomía de su voluntad pactaron que: "*Si el Inmueble fuese destruido totalmente por causas no imputables exclusivamente al ARRENDADOR, esté contrato se dará por terminado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2008 del Código Civil Colombiano*." [56]

En la segunda frase de la cláusula vigésima novena las partes en la autonomía de su voluntad pactaron que la afectación en un monto igual o superior al cuarenta por ciento (40%) del Inmueble, simplemente daría lugar a una reducción del canon de arrendamiento. En este sentido las partes pactaron que: "*Si el Inmueble quedare parcialmente dañado o destruido en un porcentaje igual o superior al cuarenta por ciento (40%) (...) los cánones mensuales de arriendo serán rebajados en proporción al área utilizable para las operaciones del ARRENDATARIO a juicio de ésta*" [57]

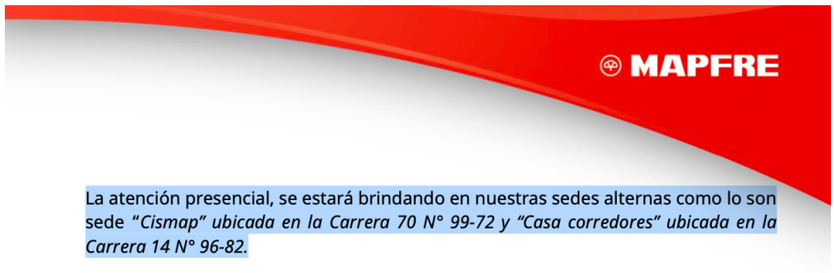
En este caso la afectación fue menor al 21% del área del Inmueble por lo que no había absolutamente ninguna justificación para la terminación.

64. Frente al Hecho 64: "*La necesidad de desocupar el INMUEBLE No 1 condujo a que las sociedades Mapfre Seguros Generales y Mapfre Colombia Vida Seguros, que integran la parte DEMANDANTE y que son vigiladas por la Superintendencia Financiera, se vieran en la necesidad de comunicar a dicha autoridad que, por las afectaciones derivadas de la inundación del 2 de julio de 2023, no se prestaría atención presencial en el INMUEBLE*."

Contesto: No me consta.

Es un hecho en el que no tiene injerencia mi representada pero en todo caso al remitirnos a la comunicación que se hace referencia se evidencia que los servicios fueron prestados de manera presencial en el Inmueble No. 2 que hace parte del Contrato de Arrendamiento.

[56] **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula décima novena.
[57] **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula décima novena.



La atención presencial, se estará brindando en nuestras sedes alternas como lo son sede *"Cismap" ubicada en la Carrera 70 N° 99-72 y "Casa corredores" ubicada en la Carrera 14 N° 96-82.*

La anterior información se dio a conocer al público de acuerdo con la citada Circular.

Quedamos atentos a cualquier información adicional que se requiera.

Atentamente,

LUISA FERNANDA PAZ DELGADO
Representante Legal – Asuntos judiciales, extrajudiciales y administrativos
MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.
MIGG/2023
SGC-101-2023

58

Esto evidencia que Mapfre pretende rasgarse las vestiduras por una situación que no comporto mayor relevancia para su operación.

65. Frente al Hecho 65: "*Por su parte la DEMANDANTE cumplió oportuna y plenamente todas y cada una de sus obligaciones, incluida la relativa al pago del canon de arrendamiento hasta la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.*"

Contesto: No es cierto.

Mapfre incumplió las siguientes obligaciones: (i) NO tenía disponible el Manejo de Imprevistos conforme lo requiere la cláusula 7.2 del Contrato de Arrendamiento para la atención de las obras; (ii) NO había hecho mantenimientos y reparaciones locativas conforme era su obligación de acuerdo con la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento; y (iii) Ejecutó acciones que generaron el libre paso del agua; y (iv) Pretendió terminar en cuatro (4) días calendario un Contrato de Arrendamiento que llevaba ejecutándose más de 10 años. Lo anterior entre otros incumplimientos que son relatados de manera detallada y especifica en la Demanda de Reconvención que se presentó en su contra.

66. Frente al Hecho 66: "*Como consecuencia de la inundación del 2 de julio de 2023, causada por la conducta de la DEMANDADA, el administrador designado por ella y/o el subcontratista de este último, la DEMANDANTE enfrentó un embarazo prolongado para el uso de una parte sustancial del INMUEBLE No 1.*"

Contesto: No es cierto.

En primera medida, es importante tener en cuenta que la inundación del 2 de julio se dio cómo consecuencia de: (i) La falta de mantenimiento de Mapfre en los desagües y canales de bajada que evacuarían el agua en caso de lluvia; y (ii) La perforación inconsulta a las

[58] **Prueba Documental No. 49** – Comunicación a la Superintendencia Financiera de Mapfre donde acredita que puede prestar sus servicios desde Casa Corredores del 4 de julio de 2023.

placas de los pisos 2 al 6 hecha por Mapfre para pasar cableado sin repararlo posteriormente que ocasión que el agua bajara libremente.

En segunda medida, la afectación NO fue en parte sustancial del Inmueble, pues como se planteó las partes en la autonomía de su voluntad regularon está situación en la cláusula 29 del Contrato de Arrendamiento disponiendo que el límite era el 40%.

En tercer lugar, no existió ningún "*embarazo prolongado*" y en todo caso el mismo se habría dado como consecuencia del actuar antijurídico de Mapfre quien impidió la entrada de contratistas y funcionarios de Integra que habían sido dispuestos para atender la situación.

67. **Frente al Hecho 67:** "*Al respecto, en primer lugar, como ya se destacó en hechos anteriores de esta demanda, los problemas ocasionados por las filtraciones de la cubierta del EDIFICIO No 1 fueron soportados por la DEMANDANTE durante mucho tiempo (al menos desde agosto de 2022) sin que la DEMANDADA tomara oportunamente las medidas requeridas para repararlas*."

Contesto: No es cierto.

Antes del 2 de julio de 2023 no había existido ninguna inundación sobre los Inmuebles. En todo caso, las filtraciones se causaron por la falta de mantenimiento de Mapfre.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante tener en cuenta que conforme el literal f) del numeral 7.2. del Contrato de Arrendamiento: "*el arrendatario declara que conoce y acepta el estado actual del Inmueble y de los bienes que lo componen conforme al inventario que se anexa a este Contrato, y declara que hasta la fecha de suscripción de este Contrato, en su calidad de propietario del Inmueble, realizó la administración, el mantenimiento y las reparaciones del Inmueble y de los bienes que lo componen con altos estándares de calidad y que continuará efectuándolos en las mismas o mejores condiciones durante la ejecución del presente Contrato*".

68. **Frente al Hecho 68:** "*Adicionalmente, como también ya se señaló, una vez se acordó por las partes que la DEMANDADA se haría cargo de tales reparaciones, se presentaron dilaciones injustificadas en el inicio de las obras y conductas omisivas por parte de la DEMANDADA, particularmente frente al cumplimiento de requisitos legales y técnicos para iniciar las intervenciones, que impidieron ejecutar el cronograma propuesto en los tiempos acordados.*"

Contesto: No es cierto.

Las únicas dilaciones injustificadas ocurrieron por la omisión de Mapfre de retirar el mobiliario según lo confesó el apoderado de Mapfre en los hechos 42 y 44 de está demanda principal. En donde consta que:

42. Mediante correo electrónico del 23 de mayo de 2023, la DEMANDANTE reiteró a la DEMANDADA que, a dicha fecha esta última ya se encontraba incumpliendo el cronograma para las labores de impermeabilización de la terraza, habiendo la DEMANDANTE realizado todo lo que le correspondía, como consta a continuación:

> *" 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 (desmonte 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.*

Así como el correo del 30 de mayo de 2023 donde se le solicitó a Mapfre:

"*El presente es para solicitar tu colaboración con el desmonte de las estructuras de los vidrios que se encuentran en la cubierta, lo más pronto posible para iniciar con la obra de impermeabilización.*
Adjunto registro fotográfico."

69. Frente al Hecho 69: "*En particular, frente al carácter prolongado del tiempo durante el cual fue privada del uso pleno del bien arrendado, debe destacarse que el embarazo experimentado por la DEMANDANTE en el uso del INMUEBLE fue más allá de lo que razonablemente debía soportar, como lo demuestra el incumplimiento del cronograma propuesto por el arquitecto Carlos Andrés Olivella, representante del contratista de Julio Corredor (administrador designado por la DEMANDADA) en mensaje electrónico del 7 de julio de 2023, en el cual se afirma: 'Terminaríamos todo el trabajo para garantizarle cero filtraciones de por vida el día 21 de julio".*

Contesto: No es cierto.

Ante el hecho ocurrido el día 2 de julio de 2023 habiendo transcurrido apenas 4 días calendarios el 6 de julio de 2023 Mapfre remitió comunicación en la que pretendió dar por terminado el Contrato de Arrendamiento de forma antijurídica e intempestiva en donde manifestó:

MAPFRE | COLOMBIA

Bogotá D.C., julio seis (06) de 2023
SGC-102-2023

Señores
CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (antes CORREVAL S.A.),
Representante y Administradora de la CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL – CORREDOR FIDUCIARIA S.A.
Atn. Doctor RAMÓN EDUARDO MÉNDEZ JIMÉNEZ
Representante legal y/o quien haga las veces de tal
La Ciudad

- **Ref.: Hechos que produjeron la terminación del contrato de arrendamiento de inmueble celebrado entre MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., CREDIMAPFRE S.A.S., y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S., (en adelante el "Arrendatario") y por la otra parte, CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL ADMINISTRADA POR CORREVAL S.A. SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA (en adelante el "Arrendador")**

Respetados señores:

Como lo saben ustedes, los hechos presentados desde el día 2 de julio de 2023, que se sumaron a los antecedentes atribuibles al Arrendador, causaron la obstrucción total a la posibilidad del goce pacífico, pleno e ininterrumpido, de los bienes materia del arrendamiento citado en la referencia, por cuanto generaron un conjunto de afectaciones graves a nivel general en el respectivo edificio, de la Carrera 14 No. 96 - 34 de esta ciudad y en los contenidos del mismo, siendo imposible la prestación de los servicios de manera presencial, para dar cumplimiento de nuestro objeto social, en la sede que hace las veces de oficina principal de nuestra compañías.

[59]

[59] **Prueba Documental No. 21** – Comunicación de Mapfre del 6 de julio de 2023.

Ante semejante comunicación intempestiva, inesperada y antijurídica Inmoval respondió manifestándole precisamente que la terminación era unilateral, intempestiva y antijurídica, pues la misma carecía de todo fundamento jurídico así:

> Referencia: Respuesta a su comunicación con fecha del 6 de julio de 2023 recibida el 7 de julio de 2023 con radicado SGC-102-2023 y el correo electrónico del 11 de julio de 2023.
>
> Respetados Señores:
>
> Acusamos recibo de su comunicación del 6 de julio de 2023, con referencia SGC-102-2023 y el correo electrónico del 11 de julio de 2023, en la que las compañías Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A.; Mapfre Colombia Vida Seguros S.A.; Credimapfre S.A.S.; y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. (en adelante "Mapfre") en calidad de arrendatarias del edificio ubicado en la Carrera 14 No. 96 – 82 y Carrera 14 No. 96 – 34 de la ciudad de Bogotá D.C. (en adelante el "Inmueble") manifiestan de forma unilateral, intempestiva y antijurídica con tan solo dos (2) días hábiles de plazo que pretenden dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 (en adelante el "Contrato"), negocio jurídico que viene siendo ejecutado por Mapfre e Inmoval por aproximadamente diez (10) años y que proviene de un proceso de *sale and leaseback*. [60]

Evidentemente la inundación ocurrida el 2 de julio de 2023 para la terminación el 6 de julio de 2023 no es un embarazo "*prolongado*". Sino por el contrario una terminación intempestiva.

En este sentido, está probado que las actuaciones antijurídicas e intempestivas de Mapfre impidieron si quiera llegar al 21 de julio de 2023.

En todo caso esté hecho es una confesión por apoderado general conforme el artículo 193 del CGP que una vez realizados los trabajos el Inmueble si servía para el fin contratado y que la incomodidad que le produjo a Mapfre una situación durante apenas cuatro (4) días le llevó a terminar de forma antijurídica un contrato de más de trece (13) años.

70. Frente al Hecho 70: "*En realidad, ni los trabajos adelantados hasta esa fecha iban a garantizar 'cero filtraciones de por vida', tal como la DEMANDANTE oportunamente lo advirtió a dicho contratista, ni tampoco se cumplió con la fecha de entrega prometida para el 21 de julio de 2023, pues lo cierto es que dichas labores únicamente terminaron al parecer en el mes de agosto sin que la DEMANDANTE tenga certeza de ello, pero en todo caso, tiempo después de que la DEMANDANTE se hubiera visto obligada a desocupar el INMUEBLE y pese a que en correo del 7 de marzo de 2023 en el que se adjuntó el cronograma comentado en la reunión del día anterior, la DEMANDADA expresamente manifestó que el tiempo que tomarían las reparaciones e impermeabilización del INMUEBLE No. 1 no superaría los 2 meses*."

Contesto: Es parcialmente cierto.

Llamó la atención del Tribunal Arbitral que el incumplimiento que alega Mapfre incurrió Inmoval fue demorar la ejecución de unas obras aproximadamente 9 días pues según ellos el cronograma de obra disponía las obras acabarían el 21 de julio de 2023 y en este hecho manifiesta que las obras finalizaron en agosto de 2023.

[60] **Prueba Documental No. 51** – Comunicación de Inmoval a Mapfre del 12 de julio de 2023.

El supuesto "*embarazo prolongado*" en el que Mapfre de forma antijurídica pretenden soportar fácticamente sus pretensiones de terminación del Contrato carecen de cualquier sentido pues corresponderían a un supuesto y eventual retraso de ocho (8) días para terminar un contrato de más de trece (13) años. Situación absolutamente de mala fe.

71. Frente al Hecho 71: "*Acorde con lo previsto en el parágrafo tercero de la Cláusula Once del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que se cita a continuación, mediante comunicación fechada el 6 de julio de 2023, remitida el 7 de julio de 2023, la DEMANDANTE lo dio por terminado con justa causa: (...)"*

Contesto: No es cierto.

Ante el hecho ocurrido el día 2 de julio de 2023 habiendo transcurrido apenas 4 días calendarios el 6 de julio de 2023 Mapfre remitió comunicación en la que pretendió dar por terminado el Contrato de Arrendamiento de forma antijurídica e intempestiva.

No es cierto que la comunicación se fundamentará en la cláusula once del Contrato de Arrendamiento, la comunicación hace una referencia más bien tangencial a dicha cláusula así:

> Los hechos acaecidos constituyen los presupuestos previstos normativa y convencionalmente que, entre otros, producen los efectos consignados en diversas estipulaciones del negocio jurídico respectivo, de manera enunciativa, en las cláusulas relativas a la causa que se tuvo para la celebración del contrato y la imposibilidad sobreviniente de la misma (cláusulas primera, cuarta, Etc.), a sus deberes y obligaciones como Arrendador (cláusulas sexta, séptima, Etc.), a los motivos, de orden legal y contractual, de terminación del arrendamiento (cláusulas once, Etc.), a las facultades del Arrendatario cuando es imposible el goce pleno del edificio alquilado (cláusulas vigésimo novena, Etc.), tal como está ocurriendo, a la responsabilidad que los compromete a ustedes por incumplimiento grave de sus obligaciones y a los derechos correlativos que surgen en cabeza del Arrendatario con ocasión de su infracción (cláusulas once, Etc.), Etc. Todo lo cual es armónico y concordante con lo preceptuado, [61]

Ante esta situación Inmoval respondió una comunicación manifestándole su molestia pues la terminación de Mapfre era antijurídica, intempestiva e injustificada. Era evidentemente un abuso del derecho terminar un contrato de trece (13) años en apenas cuatro (4) días.

Inmoval advirtió a Mapfre que la comunicación enviada generaba la obligación de pagar la sanción prevista en el parágrafo primero de la cláusula décima primera, además de otros incumplimientos contractuales, así:

[61] **Prueba Documental No. 21** – Comunicación de Mapfre del 6 de julio de 2023.

Referencia: Respuesta a su comunicación con fecha del 6 de julio de 2023 recibida el 7 de julio de 2023 con radicado SGC-102-2023 y el correo electrónico del 11 de julio de 2023.

Respetados Señores:

Acusamos recibo de su comunicación del 6 de julio de 2023, con referencia SGC-102-2023 y el correo electrónico del 11 de julio de 2023, en la que las compañías Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A.; Mapfre Colombia Vida Seguros S.A.; Credimapfre S.A.S.; y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. (en adelante "Mapfre") en calidad de arrendatarias del edificio ubicado en la Carrera 14 No. 96 – 82 y Carrera 14 No. 96 – 34 de la ciudad de Bogotá D.C. (en adelante el "Inmueble") manifiestan de forma unilateral, intempestiva y antijurídica con tan solo dos (2) días hábiles de plazo que pretenden dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 (en adelante el "Contrato"), negocio jurídico que viene siendo ejecutado por Mapfre e Inmoval por aproximadamente diez (10) años y que proviene de un proceso de *sale and leaseback*.

Sea lo primero llamar la atención sobre la gravísima afectación que tiene para Inmoval como arrendador y su correspondiente planeación financiera la forma en la que Mapfre pretende unilateralmente terminar el negocio jurídico existente entre las partes. Por consiguiente, y no estando de acuerdo con la misma por cuanto no procede ninguna causal para ello, y por lo mismo manifestamos que, de insistirse por parte de Mapfre en el desalojo del Inmueble, nos encontraríamos en una causal de abandono del mismo. Los hechos que esgrime en su comunicación no son de recibo y nos lleva a que nos reservemos el derecho para acudir ante el mecanismo de solución de controversias para reclamar la responsabilidad civil de Mapfre derivada de esta situación y en especial por la afectación de flujo de caja que genera la terminación unilateral del Contrato y el abandono injustificado y anticipado del Inmueble, en los términos del artículo 2003 del Código Civil y el parágrafo primero de la cláusula decimoprimera del Contrato.

[62]

En el mismo sentido, explicó que las partes y las normas citadas serían aplicables cuando el daño era total y definitivo. Que la afectación parcial al Inmueble ocurrida no era suficiente para la terminación así:

Nótese que la normatividad citada en su comunicación, a saber, artículos 1982, 1985 y 1990 del Código Civil se dan en casos en que el Inmueble en su totalidad y de forma definitiva no sirvan para el fin contratado, situación ajena a la que nos ocupa, en donde simplemente se genera, a partir de una afectación concentrada en áreas parciales especificas del Inmueble que no tienen una afectación estructural del inmueble sino que corresponde a simples acabados, una situación temporal de fácil superación que cualquier arrendatario estaría en condiciones de tolerar y frente a la cual Inmoval de buena fe ha prestado sendas alternativas para mitigar. No debe perderse de vista que, adicional al hecho de que desde Inmoval ya se hizo una condonación del valor de canon de arrendamiento del mes de julio de 2023 como concesión comercial por las molestias que esta situación pueda haber generado a Mapfre, adicionalmente se les propuso en reiteradas ocasiones y como una medida para mitigar el impacto de las obras que se adelantan, entregarles la tenencia de unas oficinas provisionales que ya cuentan con adecuación para el funcionamiento de oficinas para

[63]

72. Frente al Hecho 72: "*En ese sentido, la DEMANDANTE informó que los hechos ocurridos el 2 de julio de 2023 configuraron un incumplimiento grave del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, por cuanto se le ocasionó una obstrucción sustancial y prolongada en el goce pacífico, pleno e ininterrumpido del INMUEBLE objeto de arrendamiento, que para ese entonces ya había sido constatada por las partes y respecto de la cual se le había brindado a la DEMANDADA un plazo más que razonable para su remediación, así: (...)*"

Contesto: Contiene varios hechos por lo que me pronuncio sobre cada uno en particular:

Es cierto el envió de la comunicación, no es cierto el fundamento de dicha comunicación.

No es cierto que se configurara un incumplimiento grave del Contrato de Arrendamiento por parte de Inmoval.

[62] **Prueba Documental No. 51** – Comunicación de Inmoval del 12 de julio de 2023.
[63] **Prueba Documental No. 51** – Comunicación de Inmoval del 12 de julio de 2023.

No hay una "*obstrucción sustancial*", pues la afectación al área del Inmueble es inferior al 21% según lo reguló la cláusula 29 del Contrato de Arrendamiento. Esta tampoco es "prolongada" pues ocurrió por un término de tan solo cuatro (4) días.

No hay obstrucción al "*goce pacifico, pleno e ininterrumpido*".

No es cierto que se diera "*un plazo más que razonable para su remediación*" bajo absolutamente ninguna perspectiva (4) días calendario son un plazo razonable para atender una obra.

73. **Frente al Hecho 73: "***Adicionalmente, en ejercicio de la facultad de no continuar con el arrendamiento, la DEMANDANTE también adujo lo previsto en el artículo 1990 del C.C., que reza así: "(...) 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.*"

Contesto: Contiene varios hechos por lo que me pronuncio sobre cada uno en particular:

Es cierto el envió de la comunicación, no es cierto el fundamento de dicha comunicación.

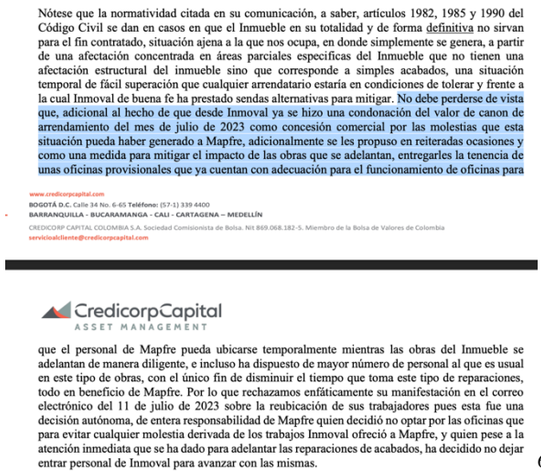
No es cierto que se configurara un incumplimiento grave del Contrato de Arrendamiento por parte de Inmoval.

74. **Frente al Hecho 74:** "*Ante el evidente incumplimiento de la DEMANDADA y el embarazo prolongado a la DEMANDANTE para usar una parte sustancial del INMUEBLE, la DEMANDADA emitió una nota crédito para anular la factura del precio de la renta correspondiente al mes de julio de 2023*."

Contesto: Es parcialmente cierto.

Aclarando preliminarmente que no es cierto el "*evidente incumplimiento de la DEMANDADA y el embarazo prolongado a la DEMANDADA*". Sí es cierto que Inmoval actuando de buena fe y con el fin de mitigar las molestias de Mapfre, de absoluta buena fe en un gesto comercial le condonó el pago de canon de arrendamiento del mes de julio de 2023.

Inmoval también le ofreció a Mapfre un inmueble alternativo para que Mapfre pudiera ubicar sus trabajadores mientras se remediaba la situación.



Nótese que la normatividad citada en su comunicación, a saber, artículos 1982, 1985 y 1990 del Código Civil se dan en casos en que el Inmueble en su totalidad y de forma definitiva no sirvan para el fin contratado, situación ajena a la que nos ocupa, en donde simplemente se genera, a partir de una afectación concentrada en áreas parciales especificas del Inmueble que no tienen una afectación estructural del inmueble sino que corresponde a simples acabados, una situación temporal de fácil superación que cualquier arrendatario estaría en condiciones de tolerar y frente a la cual Inmoval de buena fe ha prestado sendas alternativas para mitigar. No debe perderse de vista que, adicional al hecho de que desde Inmoval ya se hizo una condonación del valor de canon de arrendamiento del mes de julio de 2023 como concesión comercial por las molestias que esta situación pueda haber generado a Mapfre, adicionalmente se les propuso en reiteradas ocasiones y como una medida para mitigar el impacto de las obras que se adelantan, entregarles la tenencia de unas oficinas provisionales que ya cuentan con adecuación para el funcionamiento de oficinas para

www.credicorpcapital.com
BOGOTÁ D.C. Calle 34 No. 6-65 Teléfono: (57-1) 339 4400
BARRANQUILLA - BUCARAMANGA - CALI - CARTAGENA – MEDELLÍN
CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa. Nit 869.068.182-5. Miembro de la Bolsa de Valores de Colombia
servicioalcliente@credicorpcapital.com

CredicorpCapital
ASSET MANAGEMENT

que el personal de Mapfre pueda ubicarse temporalmente mientras las obras del Inmueble se adelantan de manera diligente, e incluso ha dispuesto de mayor número de personal al que es usual en este tipo de obras, con el único fin de disminuir el tiempo que toma este tipo de reparaciones, todo en beneficio de Mapfre. Por lo que rechazamos enfáticamente su manifestación en el correo electrónico del 11 de julio de 2023 sobre la reubicación de sus trabajadores pues esta fue una decisión autónoma, de entera responsabilidad de Mapfre quien decidió no optar por las oficinas que para evitar cualquier molestia derivada de los trabajos Inmoval ofreció a Mapfre, y quien pese a la atención inmediata que se ha dado para adelantar las reparaciones de acabados, ha decidido no dejar entrar personal de Inmoval para avanzar con las mismas.

64

De manera completamente irracional Mapfre en lugar de aceptar estas alternativas comerciales envío una comunicación de mala fe cobrándole a Inmoval el supuesto arriendo temporal donde ubicaría a sus trabajadores aduciéndolo como un supuesto perjuicio.

75. Frente al Hecho 75: "*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 la DEMANDANTE 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, la DEMANDADA ofreció a la DEMANDANTE entregarle supletoriamente otro edificio, en sustitución transitoria del que era objeto del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.*"

Contesto: No es cierto.

No hay absolutamente ninguna "*revelación*" de que existiera "*un embarazo prolongado*".

Inmoval actuando absolutamente de buena fe y con el fin de mitigar las molestias de Mapfre en un gesto comercial le condonó el mes de julio de 2023.

Inmoval también le ofreció a Mapfre un inmueble alternativo de manera temporal para que Mapfre pudiera ubicar sus trabajadores mientras se remediaba la situación.

De manera completamente irracional Mapfre en lugar de aceptar estas alternativas comerciales envío una comunicación de mala fe cobrándole a Inmoval el supuesto arriendo temporal donde ubicaría a sus trabajadores aduciéndolo como un supuesto perjuicio.

76. Frente al Hecho 76: "*En efecto, el incumplimiento grave del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y el embarazo prolongado para usar una parte sustancial del INMUEBLE han sido reconocidos tácitamente por la DEMANDADA, mediante varios actos propios suyos, que fueron observados motu proprio (sic) por la DEMANDADA y que constituyen su aceptación espontánea (sic) de la imposibilidad de continuar la ejecución del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.*"

[64] **Prueba Documental No. 51** – Comunicación de Inmoval del 12 de julio de 2023.

Contesto: No es cierto.

No hay absolutamente ningún incumplimiento en cabeza de Inmoval.

No es cierto que exista "*un embarazo prolongado*" para usar una parte del Inmueble, ni si quiera es sustancial la afectación del Inmueble.

No hay ningún reconocimiento "*tácito*", hay realmente una parte contractual leal, diligente y de buena fe que es Inmoval y una parte desleal, soterrada y torticera que es Mapfre.

77. **Frente al Hecho 77:** "*La terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ocurrió por el incumplimiento grave de las obligaciones de la DEMANDADA y por el embarazo sustancial y prolongado que la inundación del 2 de julio de 2023, y las reparaciones que se siguieron de ella, provocaron respecto del uso y goce del INMUEBLE, circunstancias que legal y contractualmente autorizaban a la DEMANDANTE para dar por terminado dicho negocio jurídico, como en efecto ocurrió mediante la comunicación enviada el 7 de julio de 2023.*"

Contesto: No es cierto.

La comunicación manifestando la terminación unilateral, intempestiva, antijurídica y carente de justa causa por Mapfre ante una situación ocurrida apenas 4 días antes corresponde a un incumplimiento grave del Contrato de Arrendamiento por parte de Mapfre y que lo hace deudor de la sanción prevista en el parágrafo primero de la cláusula once de dicho Contrato de Arrendamiento.

La situación del 2 de julio de 2023 ocurrió fue causada por Mapfre ante: (i) La falta de mantenimiento de la cubierta según quedo consagrado en las múltiples actas; (ii) La falta de disposición de los Montos de Imprevistos para iniciar las obras; (iii) La falta de cooperación en el inicio de los trabajos al no realizar oportunamente el despeje del área; (iv) Los múltiples requerimientos y cambios que eran solicitados de manera intempestiva e inconsulta, entre otros.

Es importante reiterar que: (i) No es cierto que existiera un "*embarazo prolongado*" evidentemente cuatro (4) días hábiles no es "*prolongado*"; (ii) No es cierto que fuera sustancial las partes acordaron en la autonomía de su voluntad en la cláusula 29 del Contrato de Arrendamiento que la terminación de dicho contrato requería una pérdida o daño total del Inmueble.

78. **Frente al Hecho 78:** "*Aún aceptando en gracia de discusión que no hubiere lugar al ejercicio de la facultad de terminación unilateral por incumplimiento grave de la DEMANDADA, el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO terminó por decisión de MAPFRE, de conformidad con lo previsto en el numeral 4 de la Cláusula Décima Primera y en el parágrafo de la Cláusula Vigésima Novena, que se citan a continuación, y las cuales armónicamente tienen su respaldo legal en lo estatuido en el artículo 19862 del C.C: (...)*"

Contesto: No es cierto.

No es un hecho sino una consideración jurídica abiertamente equivocada del apoderado de Mapfre.

Reitero que la afectación al Inmueble es inferior al 21%, que Mapfre estaba obligado a soportarla y que no son aplicables los apartes subrayados por el apoderado de Mapfre.

79. Frente al Hecho 79: "*Así las cosas, dada la inutilización evidente de una parte sustancial del INMUEBLE, -teniendo en cuenta que los episodios de filtraciones del 2 de julio de 2023 y subsiguientes afectaron desde la terraza hasta la primera planta del INMUEBLE No. 1, el cual representa el 90.59% del INMUEBLE arrendado (y sin perjuicio de que en una fecha posterior el INMUEBLE No. 2, que representa el 9.41% del INMUEBLE arrendado, también fuera afectado por una situación similar)-, aunado a las reparaciones derivadas de dichos eventos, es claro que se produjo un embarazo prolongado para usar sustancial del INMUEBLE, lo cual impidió a la DEMANDANTE continuar con el funcionamiento de sus oficinas en el INMUEBLE en los términos convenidos.*"

Contesto: No es cierto.

No hay una afectación del 90,59% ese número carece de cualquier fundamento fáctico o probatorio. Realmente la afectación del Inmueble es cerca al 21% así:

AREAS MAPFRE

EDIFICIO

	Área bruta	Buitrones	Foso Ascensor	Área Construida	Rampa parqueadero	Punto Fijo	Área para canon*	Área Afectada
Sotano	1.151,78			1.151,78				
Piso 1	792,28	4,93	7,26	780,09	55,66	139,29		
Piso 2	786,20	7,28	7,26	771,66		36,31	735,35	21
Piso 3	813,85	7,81	7,26	798,78		36,31	762,47	73
Piso 4	813,85	7,81	7,26	798,78		36,31	762,47	436,96
Piso 5	813,85	7,81	7,26	798,78		36,31	762,47	430,11
Piso 6	813,55	7,81	7,26	798,48		36,31	762,17	430,11
Terraza	109,91	11,09	7,26	91,56				91,56
Cubierta comedor	172,00			172,00				
SUBTOTAL AREA				**6.161,91**			**3.784,93**	**1482,74**
CASA MAPFRE								
SUBTOTAL ÁREA				596,00			596	
TOTAL ÁREA CONTRATO				**6.757,91**				
TOTAL ÁREA AFECTADA				**1.482,74**				
PORCENTAJE DE AFECTACION				**21,94%**				

[65]

En todo caso la causa de que el agua bajara más allá del piso 6 ocurrió debido a que Mapfre sin conocimiento de Inmoval había perforado los pisos para pasar cables sin haberlos cerrado posteriormente, esta situación permitió que el agua corriera libremente.

80. Frente al Hecho 80: "*Por lo tanto, sea por el incumplimiento grave de la DEMANDADA o por el embarazo sustancial y prolongado en el uso del INMUEBLE, lo cierto es que existió justa causa para la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO por parte de la DEMANDANTE, no habiéndole quedado otro remedio que desocupar el INMUEBLE y buscar alternativas, no convenidas ni presupuestadas, para tratar de morigerar la afectación que esta situación produjo en el conjunto de sus actividades, propias del giro ordinario de sus negocios*."

[65] **Prueba Documental No. 20** – Documento preparado por Carlos Olivella afectación filtraciones edificio Mapfre.

Contesto: No es cierto.

No hay incumplimiento grave de Inmoval, No hay "*embarazo sustancial y prologando*" en el uso del Inmueble. Reitero que cuatro (4) días bajo ninguna perspectiva puede ser considerado como prolongado.

No existió una justa causa para la terminación del Contrato de Arrendamiento. La terminación fue antijurídica, injustificada e intempestiva.

81. **Frente al Hecho 81: "***Con ocasión de los hechos ocurridos a partir del 2 de julio de 2023, no solo se generó a la DEMANDANTE el daño que consistió en habérsele impedido el uso del INMUEBLE, afectando su expectativa legítima de continuar con el funcionamiento de sus oficinas en dicha ubicación, como elemento esencial para la prestación de sus servicios que, por demás, son vigilados, sino que también se generaron, y siguen ocasionándose, otros daños, algunos de los cuales se describen a continuación, pero no se limitan a ellos: (...)"*

Contesto: No es cierto.

Del listado de 12 supuestos daños que incluye Mapfre en este hecho varios de los bienes muebles que el considera son un supuesto daño patrimonial corresponden a bienes que son parte del Inmueble que por consiguientes sería propiedad de Inmoval. Resulta de mala fe y abiertamente antijurídico cobrar como un perjuicio "*techos*", "*cielos rasos de cada piso*" y "*alfombras*".

Mapfre desde la pandemia ha tenido un modelo de trabajo hibrido por lo que decir que tener trabajo remoto desde "*el 4 de julio a la fecha*" es absurdo por cuanto además esta situación no es un perjuicio indemnizable.

En todo caso es importante tener en cuenta que la causa de que el agua bajara más allá del piso 6 ocurrió debido a que Mapfre sin conocimiento de Inmoval había perforado los pisos para pasar cables sin haberlos cerrado posteriormente, esta situación permitió que el agua corriera libremente entre pisos.

82. **Frente al Hecho 82: "***También se afectaron seriamente los equipos y mobiliario de los pisos 6, 5 y 4, donde se encontraban las oficinas de Presidencia, Vicepresidencia Jurídica y Vicepresidencia Comercial, Vicepresidencia Administración y Finanzas, Auditoría y Disma, Vicepresidencia Tecnología, Vicepresidencia Técnica y Vicepresidencia Recursos Humanos de la DEMANDANTE, la cual se vio obligada a asumir costos de reparación en algunos casos y en otros, de remplazo por nuevos equipos y mobiliario*."

Contesto: Es parcialmente cierto.

Si bien pudo existir una afectación a mobiliario, es importante revisar la propiedad de los muebles dañados, resulta inconcebible que Mapfre este reclamando como perjuicios bienes que son de propiedad de Inmoval como "techos", "cielos rasos" y "alfombras.

En todo caso es importante tener en cuenta que la causa de que el agua bajara más allá del piso 6 ocurrió debido a que Mapfre sin conocimiento de Inmoval había perforado los

pisos para pasar cables sin haberlos cerrado posteriormente, esta situación permitió que el agua corriera libremente entre pisos.

83. Frente al Hecho 83: "*Otro daño consistió y/o consistirá en los costos del traslado y acondicionamiento del Data Center en una nueva ubicación, lo cual resulta indispensable como medida preventiva y de contingencia por cuanto dicha instalación se encontraba precisamente en los pisos afectados por la inundación del 2 de julio de 2023.*"

Contesto: No es cierto.

Inmoval le ofreció reiteradamente y como una medida de mitigación a Mapfre una sede alternativa para mitigar sus molestias un inmueble provisional que ya cuentan con adecuación para el funcionamiento de oficina. Sin embargo, de mala fe Mapfre en incumplimiento evidente de su deber de mitigar cualquier daño pretende ahora cobrar erogaciones que simple y llanamente decidió asumir.

84. Frente al Hecho 84: "*Así las cosas, es claro que con ocasión de la inundación del 2 de julio de 2023 la DEMANDANTE no pudo continuar brindando atención presencial en el INMUEBLE, en donde durante tantos años lo hizo y que ya era plenamente identificable para sus clientes, aspecto que también resulta relevante por cuanto afecta la relación con tales clientes y, en general, el ejercicio de sus actividades comerciales*."

Contesto: No es cierto.

Mapfre sí pudo haber seguido brindando atención presencial en el Inmueble, solo que decidió no hacerlo, es importante tener en cuenta que conforme la comunicación enviada a la Superintendencia Financiera Mapfre manifestó que: "*La atención presencial, se estará brindando en nuestras sedes alternas como lo son sede 'Cismap' ubicada en la Carrera 70 No. 99 – 7 y Casa Corredores ubicada en la Carrera 14 No. 96-82*" Es importante tener en cuenta que Casa Corredores es parte del Inmueble, lo cual evidencia una continuidad en la prestación del servicio en el Inmueble arrendado.

MAPFRE

La atención presencial, se estará brindando en nuestras sedes alternas como lo son sede *"Cismap" ubicada en la Carrera 70 N° 99-72 y "Casa corredores" ubicada en la Carrera 14 N° 96-82.*

La anterior información se dio a conocer al público de acuerdo con la citada Circular.

Quedamos atentos a cualquier información adicional que se requiera.

Atentamente,

LUISA FERNANDA PAZ DELGADO
Representante Legal – Asuntos judiciales, extrajudiciales y administrativos
MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.
MIGG/2023
SGC-100-2023

66

85. Frente al Hecho 85: "*Como se detalla en el acápite de 'Juramento Estimatorio y Estimación Razonada de la Cuantía" y en particular en lo correspondiente a Estimación de los perjuicios que deben ser indemnizados por la DEMANDADA' la DEMANDANTE debió (i) realizar adecuaciones a sus oficinas respecto de las divisiones de vidrio, el cielo raso, los tapetes, etc.; (ii) reparar y remplazar muebles y enseres, incluyendo pero no limitándose, a escritorios; (iii) rentar espacios de Coworking para continuar con la operatividad de sus negocios; (iv) comprar nuevos equipos de tecnología, computadores, entre otros; (v) pagar horas extras a su personal de tecnología e informática; (vi) pagar alquiler de salón para reuniones comerciales; (vii) pagar el traslado del Data Center; (viii) pagar deducible a las respectivas aseguradoras; entre otros, todo lo cual implicó egresos.*"

Contesto: No es cierto.

Se presentan sendas objeciones al juramento estimatorio teniendo en cuenta que varios de los valores que se reclaman no son imputables a mi representado, varios de las sumas reclamadas no corresponden a bienes de propiedad de Mapfre por lo que el daño es inexistente y además varios de los costos que se pretende trasladar a Inmoval son culpa del deber de Mapfre de mitigar el daño u a otras actuaciones de mala fe de Mapfre como el evitar que los contratistas de Integra ingresaran al Inmueble, con lo cual Mapfre permitió la continuidad y agravación de los daños.

86. Frente al Hecho 86: "*Aunado a la inundación ocurrida el 2 de julio de 2023, ya habiendo tenido la DEMANDANTE que tomar medidas inmediatas para reparar los daños a sus bienes y para evitar que se repitieran hechos similares que afectaran la seguridad de su personal y equipos, y estando la DEMANDADA supuestamente*

[66] **Pruebas Documentales No. 49 y 50** - Comunicación a la Superintendencia Financiera de Mapfre Vida y Mapfre Seguros Generales acreditan que puede prestar sus servicios desde Casa Corredores del 4 de julio de 2023.

reparando la causa de tal inundación y los daños que esta ocasionó, el día 7 de julio de 2023, por razones atribuibles a la conducta culposa de la DEMANDADA, 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."

Contesto: No es cierto.

Mapfre no tomó "medidas inmediatas para reparar los daños a sus bienes" por el contrario su actitud de mala fe, tomó actuaciones que en realidad empeoraron los daños como impedir el ingreso de los contratistas de Integra.

87. **Frente al Hecho 87**: "*Ese mismo día, 7 de julio de 2023, la DEMANDADA, mediante correo electrónico del arquitecto Carlos Andrés Olivella de Julio Corredor & CIA en calidad de administrador delegado informó lo siguiente: 'Terminaríamos todo el trabajo para garantizarle cero filtraciones de por vida el día 21 de julio'.*"

Contesto: Es parcialmente cierto.

Carlos Olivella envió la comunicación. El Sr. Olivella representa a Julio Corredor & Cía. pero no a Inmoval como se manifiesta en este hecho.

88. **Frente al Hecho 88:** "*No obstante dicho compromiso, varios días después, en video del 25 de julio de 2023 consta que, a dicha fecha, las labores de reparación en la cubierta del edificio aún no habían sido terminadas por la DEMANDADA*."

Contesto: Es parcialmente cierto.

Las obras finalizaron unos días después a pesar de todo lo que hizo Mapfre para que esto no ocurriera como impedir la entrada a contratistas, solo permitir el ingreso de un número limitado de los mismos y generar dificultades para las obra.

89. **Frente al Hecho 89:** "*En efecto, luego de la inundación del 2 de julio de 2023 y de la consecuente terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, particularmente en la comunicación SGC-121-2023 del 28 de julio de 2023, la DEMANDANTE le reiteró a la DEMANDADA el hecho de que había transcurrido cerca de un mes sin conocer la extensión de los daños en el INMUEBLE No. 1 y sin que se hubieran terminado ni las labores de impermeabilización que se supone estaban efectuando antes de tal hecho ni aquellas nuevas actividades requeridas como consecuencia de los daños ocasionados, por lo cual era manifiesto el incumplimiento de la fecha de culminación del 21 de julio de 2023 a la que se había comprometido el administrador Julio Corredor & CIA S.A.S., en los siguientes términos: (...)*"

Contesto: Es parcialmente cierto.

Las obras finalizaron unos días después a pesar de todo lo que hizo Mapfre para que esto no ocurriera como impedir la entrada a contratistas, solo permitir el ingreso de un número limitado de los mismos y generar dificultades para las obra.

90. **Frente al Hecho 90:** "*Aunado a los hechos y antecedentes que desvirtúan la aseveración de la DEMANDADA de que ya había culminado la impermeabilización de la cubierta*

del edificio, y corroborando una vez más, la imposibilidad de gozar plenamente y en condiciones idóneas del INMUEBLE No. 1, los días 5 y 7 de agosto de 2023 se presentaron nuevas filtraciones en dicho bien, como consta en la comunicación SGC-127-2023 del 14 de agosto de 2023, enviada por la DEMANDANTE, en la que también se acredita la conducta omisiva, negligente e inadecuada de la DEMANDADA en las labores de reparación del INMUEBLE No 1, en los siguientes términos: (...)"

Contesto: No es cierto. Mapfre envió dicha comunicación, pero cuando los técnicos de Julio Corredor & Cía llegaron al sitio no encontraron evidencia de ningún paso de agua.

91. Frente al Hecho 91: "*Una vez más, el 20 de agosto de 2023, se presentaron varias goteras que permitieron el paso de agua desde la terraza al piso 6 del edificio, que también fue puesta en conocimiento de la DEMANDADA mediante la comunicación SGC-136-2023B, lo cual nuevamente corrobora la imposibilidad de gozar de manera plena y en condiciones idóneas del INMUEBLE No 1, incluso un año después de que se presentaran a la DEMANDADA los primeros reclamos formales en este sentido*."

Contesto: No es cierto. Mapfre envió dicha comunicación, pero cuando los técnicos de Julio Corredor & Cía llegarón al sitio no encontraron evidencia de ningún paso de agua.

92. Frente al Hecho 92: *"Ese mismo día, 22 de agosto de 2023, en las horas de la mañana, en la casa denominada como INMUEBLE No. 2, también se presentó paso de aguas lluvias y se detectó que faltaban varias tejas sobre cielo raso y que el perímetro de la cubierta tampoco tiene planches, ocasionando el desprendimiento y desplome del mismo por la acumulación de agua, lo cual afectó los pisos de madera y generó un encharcamiento de agua en la zona del comedor y cocina.*"

Contesto: No es cierto. Mapfre envió dicha comunicación, pero cuando los técnicos de Julio Corredor & Cía llegaron al sitio no encontraron evidencia de ningún paso de agua.

93. Frente al Hecho 93: "*La secuencia de estas circunstancias y afectaciones, que le son atribuibles a la DEMANDADA y que configuran un incumplimiento grave de sus obligaciones, reiteran la falta de una adecuada, técnica, oportuna, idónea y diligente planeación y ejecución de las actividades a su cargo*.

Contesto: No es cierto. No hay incumplimiento de Inmoval. Mapfre realiza apreciaciones "*vagas*" y "*ambiguas*" pues no puede acreditar una falta concreta a mi representado.

94. Frente al Hecho 94: "*Así mismo, los episodios reiterados de inundaciones confirman que para la realización de las respectivas obras y reparaciones requeridas tanto por el INMUEBLE No. 1 como por el INMUEBLE No. 2, estos necesariamente debían ser desocupados en su totalidad, lo cual supuso un embarazo sustancial y prolongado en su uso por parte de la DEMANDANTE y constituyó una justa causa legal para la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO*."

Contesto: No es cierto. No hay ninguna causa legal para la terminación del Contrato de Arrendamiento. La terminación fue sin justa causa, antijurídica e intempestiva.

95. Frente al Hecho 95: *"Pese a la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y a que la DEMANDANTE desocupó el INMUEBLE por los motivos ya expuestos, la DEMANDANTE, en atención al principio de buena fe y al deber general de mitigación de los daños, ha mantenido el contrato de vigilancia del INMUEBLE y sigue asumiendo el respectivo costo, el cual es un perjuicio adicional derivado de la conducta de la DEMANDADA.*"

Contesto: No es cierto. Mapfre ha mantenido la vigilancia para evitar que se pueda atender las reparaciones del Inmueble, lo cual se evidencia con el requerimiento que continúan haciendo de enviar información de las personas que deban ingresar al inmueble al correo electrónico seguridad@mapfre.com.co. No es cierto que Mapfre haya obrado conforme al deber de mitigar los daños. La vigilancia del Inmueble no es un daño indemnizable a Mapfre.

96. Frente al Hecho 96: "*Luego de varias comunicaciones cruzadas entre las partes, el 14 de julio de 2023, ante la no aceptación de la DEMANDADA de la restitución del INMUEBLE como consecuencia de la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que ocurrió el 7 de julio de 2023, la DEMANDANTE radicó una solicitud de conciliación ante el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades (la "Solicitud de Conciliación No. 2"), con el siguiente alcance: (…)*"

Contesto: Es parcialmente cierto. Es cierta la radicación de la solicitud de conciliación, pero no es cierto su contenido.

97. Frente al Hecho 97: "*El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Superintendencia de Sociedades fijó como fecha para la audiencia de conciliación el 23 de agosto de 2023, la cual concluyó sin que hubiera acuerdo entre la DEMANDANTE y la DEMANDADA*."

Contesto: Es cierto.

98. Frente al Hecho 98: "*Dada la renuencia de la DEMANDADA en recibir el INMUEBLE, el 5 de septiembre de 2023 la DEMANDANTE presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra la DEMANDADA, que es de actual conocimiento del Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá*."

Contesto: Es cierto. Sin embargo, prevemos que la demanda va a ser rechazada pues no fue debidamente subsanada por el apoderado de Mapfre en el término concedido por el Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá D.C. Adicionalmente, en la medida que el contrato de arrendamiento continúa vigente hasta el momento en que este Tribunal de Arbitramento como juez del contrato de arrendamiento no declare su terminación, no es procedente la restitución de inmueble arrendado solicitada por Mapfre ante la jurisdicción ordinaria.

V. EXCEPCIONES DE MÉRITO Y FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DEFENSA.

Fundamento el derecho que me asiste en el Código de Comercio y en el Código Civil. En lo procesal en la Ley 1563 de 2012, en el Código General del Proceso y en el reglamento de arbitraje nacional de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., en particular formulo las

siguientes excepciones de mérito:

1. **Inexistencia de incumplimiento de Inmoval.**

Inmoval cumplió de buena fe con todas las obligaciones contractuales que emanan del Contrato de Arrendamiento, incluso fue mucho más allá de lo que se requería para asegurar de forma leal el bienestar de su contraparte contractual Mapfre.

En los noventa y ocho (98) hechos de la demanda inicial Mapfre hace alegaciones vagas y ambiguas, que carecen absolutamente de precisión, repite y manifiesta que las acciones u omisiones de Inmoval y/o alguno de sus supuestos representantes, supuestamente constituyeron un incumplimiento contractual. Sin embargo, la actuación de Inmoval fue tan evidentemente correcta que Mapfre no puede señalar con precisión un incumplimiento contractual.

En ocasiones y de una revisión muy detallada de los (98) hechos de la demanda inicial se tiene que Mapfre pareciera alegar un supuesto incumplimiento a la obligación contenida en el numeral 7 de la cláusula sexta que dispone: "*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*". Sin embargo, está obligación no podría ser la que Mapfre considera incumplida pues de la lectura de la misma es evidente que el Monto de Imprevistos corresponde a Mapfre, y Mapfre de mala fe ha pretendido desconocer y apropiarse de dicho Monto de Imprevistos.

Es decir, Mapfre no puede alegar un incumplimiento en cabeza de Inmoval, sin reconocer que el mismo incumplió el Contrato de Arrendamiento. Pues un requisito previo para exigir esta obligación es reconocer que le corresponde a Mapfre la disponibilidad del Monto de Imprevistos, pues el exceso del valor disponible de este era el inicio de la obligación de Inmoval.

2. **Inexistencia de nexo de causalidad respecto de la actuación de Inmoval.**

Según se ha puesto de presente en la contestación a los hechos de la presente contestación a la demanda tenemos que Mapfre de manera soterrada e inconsulta abrió huecos en las placas de los pisos 2 a 6 para pasar cableado sin avisar a Inmoval. Esta situación fue la causa por la que el agua bajo se filtró entre pisos. Si Mapfre no hubiera realizado estas perforaciones en placa estructural, 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. **Culpa exclusiva de Mapfre.**

Según se explicó en la excepción de mérito anterior la causa por la que paso el agua fue la falta de mantenimiento a las aperturas entre placas y pisos que Mapfre realizó, en este sentido la inundación en pisos 5, 4, 3 y 2 es culpa exclusiva de Mapfre.

4. **El Contrato es ley para las partes.**

El artículo 1602 del Código Civil establece que: "*Todo contrato legalmente celebrado es una*

ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."

Las Partes en la autonomía de la voluntad pactaron en la frase primera de la cláusula 29 del Contrato de Arrendamiento que la terminación procedería ante la pérdida o daño total es decir del 100% del Inmueble situación que no es la ocurrida en el caso en concreto. Mapfre pretendió desconocer este acuerdo contractual y terminarlo sin que se dieran los supuestos para su terminación por lo que esta es abiertamente antijurídica.

Por consiguiente, ante la existencia de una provisión contractual especifica que regulaba la terminación del contrato de arrendamiento, no es posible que Mapfre lo desconozca.

5. La terminación del contrato de arrendamiento por parte de Mapfre es unilateral, intempestiva, antijurídica y sin justa causa.

Las partes en la autonomía de su voluntad previeron un preaviso de 6 meses para poder terminar el Contrato de Arrendamiento de forma unilateral, lo anterior con el fin de poder realizar una planeación financiera suficiente de la afectación que tiene en su contraparte contractual la terminación del negocio jurídico. Lo anterior cobra más relevancia teniendo en cuenta que conforme el Otrosí No. 2 las partes habían acordado ampliar ese plazo a cambio de la reducción del canon mensual. Sin embargo, de manera intempestiva y antijurídica Mapfre terminó el contrato de arrendamiento que tenía una vigencia de trece (13) años, en apenas cuatro (4) días calendario desde la ocurrencia del evento que aquí alega como causa de su terminación, está situación hace que la terminación del Contrato de Arrendamiento sea unilateral, intempestiva, antijurídica y carente de justa causa.

6. Mapfre actúa en contravía de los actos propios.

Como desarrollo del principio de buena fe, el ordenamiento jurídico colombiano consagró la teoría de los actos propios.

La jurisprudencia y la doctrina[67] establecieron tres requisitos para la aplicación de esta teoría:

(i) La existencia de una conducta anterior jurídicamente relevante y eficaz;

(ii) El ejercicio de una conducta o facultad por esa misma persona que contradice su actuar anterior; e

(iii) Identidad en el sujeto que ejerce ambas conductas.

En el caso que nos compete Mapfre realizó varias conductas que tienen relevancia jurídica entre las que resaltó:

En relación con el Monto de Imprevistos:

(i) Suscribir un contrato en septiembre de 2013 donde se establece en su cláusula séptima que es responsable de la administración y fondeo de este Monto de Imprevistos.

[67] Luis Díez-Picazo, la doctrina de los propios actos, Barcelona, Bosch Casa Editorial, 1963, pág 193.

(ii) Remitir año a año información a Julio Corredor & Cía. sobre la disponibilidad de los recursos en el Monto de Imprevistos.

(iii) Desconocer unilateralmente y de un momento a otro que a pesar del texto del Contrato le corresponde a Mapfre tener disponible y administrar el Monto de Imprevistos. Incluso reconocerlo de frente en un derecho de petición suscrito por su apoderado especial.

En relación con la falta de mantenimiento en el Inmueble por Mapfre:

(i) Suscribir un contrato en septiembre de 2013 donde se establece que Mapfre debe hacer mantenimientos.

(ii) Año tras año negarse hacer mantenimientos en tanto los mismos son muy costos como lo manifestó abiertamente en las actas.

(iii) Pretender terminar el contrato de arrendamiento cuando se ocasionó una situación por la falta de mantenimiento de los desagües y bajadas de agua, y se agravó considerablemente por las perforaciones no autorizadas en placa del Inmueble y la obstrucción injustificada al ingreso del personal de obra que adelantaría la reparación.

En relación con la terminación unilateral del Contrato en el Inmueble:

(i) Suscribir un contrato en septiembre de 2013 donde se establece que Mapfre debe dar un preaviso de 6 meses para la terminación unilateral.

(ii) Terminar dicho contrato en apenas cuatro (4) días después de la situación ocurrida.

(iii) Alegar en sede arbitral que los cuatro (4) días transcurridos entre el 2 de julio de 2023 y el 7 de julio de 2023 corresponde a un "embarazo prolongado".

En fin, son múltiples y reiterados las actuaciones contrarias a los actos propios de Mapfre que deben ser valoradas por el Tribunal Arbitral.

7. <u>Mapfre incumplió el deber de mitigar el supuesto daño</u>.

El artículo 2357 del Código Civil dispone: "*La apreciación del daño está sujeta a reducción, si el que lo ha sufrido se expuso a él imprudentemente*." Esta norma dispone el deber general de mitigar los daños que se sufran. En el caso en concreto tenemos que Mapfre se expuso a los daños que reclama: (i) Primero al abrir los huecos o perforaciones en las placas de los pisos según se relató detalladamente en la contestación; (ii) Al obstaculizar o impedir de manera injustificada el ingreso del personal de obra que pretendía ejecutar las reparaciones en el Inmueble; y (iii) Al rechazar sin justificación las alternativas que Inmoval de buena fe le había ofrecido, que son situaciones que ahora de mala fe reclama en sede arbitral.

8. <u>Inexistencia de los perjuicios reclamados por Mapfre</u>.

Una de las premisas para que el perjuicio reclamado sea indemnizable en nuestro sistema de derecho, es que éste sea cierto y no eventual. Se considera como cierto aquel perjuicio cuya

existencia y monto sea perfectamente identificable y demostrable, y no meramente hipotético.

Varios de los perjuicios que Mapfre reclama en la demanda arbitral corresponden a bienes o que no son de propiedad de Mapfre como pasa con parte del mobiliario del edificio como tapetes, cielos rasos, techos, drywall, etc. Por otro lado, se reclama de manera errada situaciones futuras que no han ocurrido que carecen de certeza y que corresponden a una situación hipotética o eventual.

9. No se dan los presupuestos del artículo 1986 del Código Civil ni inciso tercero, ni inciso final.

El artículo 1986 del Código Civil dispone: "*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."

Mapfre alega que conforme el inciso final o tercero de dicha norma tiene derecho a terminar el Contrato. Sin embargo, las partes regularon en la cláusula 29 que para que se diera esa terminación se requería el daño o perdida del 100% del inmueble. Situación que no ocurrió Mapfre incluso después del evento del 2 de julio de 2023, utilizó el inmueble como se lo manifestó el 4 de julio de 2023 a la Superintendencia Financiera de Colombia en la comunicación de dicha fecha.

10. No se dan los presupuestos de la resolución del contrato del artículo 1546 del Código Civil y del artículo 870 del Código de Comercio.

Tanto el artículo 1546 del Código Civil como el artículo 870 de Código de Comercio requieren un incumplimiento contractual. Según se puso de presente de manera detallada en las otras excepciones de mérito Inmoval no incumplió el contrato de arrendamiento.

En el mismo sentido, dichas normas requieren acreditar un cumplimiento a las obligaciones propias situación que no se ha dado pues Mapfre ha incumplido abiertamente sendas obligaciones contractuales, como hacer mantenimiento, tener disponibles el Monto de

Imprevistos y pagar los cánones de arrendamiento y las sanciones. Situación que no se ha dado.

11. <u>Improcedencia de rescisión con fundamento en el artículo 1990 del Código Civil</u>.

El artículo 1990 del Código Civil no dispone la facultad de rescindir el contrato como equivocadamente lo pretende el apoderado de Mapfre. La norma simplemente da la facultad de reducir el valor del canon de arrendamiento o de terminarlo cuando la pérdida sea total y definitiva. En este caso, las partes de común acuerdo en la cláusula 29 manifestaron que se requería un daño superior al 40% para que aplicara la reducción del canon situación que no se dio en el caso en concreto por lo que la pretensión sobre el artículo 1990 del Código Civil debe ser denegada.

12. <u>Buena fe contractual de Inmoval</u>.

El artículo 1603 del Código Civil establece que: "*Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella*.".

En el mismo sentido, el artículo 871 del Código de Comercio sostiene que: "*Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural*."

Basado en esta disposición se ha establecido que la ejecución contractual y precontractual llevan obligaciones que van más allá de lo expresamente pactado. En este sentido, se establecen unos deberes secundarios de conducta. Uno de los principales deberes secundarios de conducta corresponde al deber de lealtad con su contraparte contractual.

Este deber de lealtad, implica que las partes deben tener en cuenta los intereses involucrados de la contraparte y procurar cumplir sus obligaciones de la mejor manera posible.

Inmoval, cumplió este deber de la forma más evidente dándole varias alternativas a Mapfre para que este se viera lo menos afectado con las situaciones durante el 2 de julio de 2023. A diferencia de lo ocurrido con Mapfre quien: (i) Rechazo todas las alternativas de forma caprichosa; (ii) En apenas cuatro (4) días calendario de forma unilateral, injustificada, antijurídica e intempestiva pretendió terminar el Contrato de Arrendamiento; (iii) Impidió el acceso de contratistas que iban a subsanar la situación con el fin de reclamar arbitralmente.

En este sentido, debe resultar claro para el Tribunal Arbitral que Inmoval cumplió con sus obligaciones de buena fe, satisfaciendo sus intereses propios pero colaborando y siempre teniendo en cuenta los intereses de la contraparte.

13. <u>Mapfre pretende beneficiarse de su propia culpa</u>.

Que nadie pueda alegar en su favor su propia culpa es un principio general del derecho, que en Colombia ha sido entendido como un desarrollo del principio de buena fe y así lo ha reconocido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en estos caso se ha hecho referencia a que si los hechos que dan origen a la acción corresponden a una actuación culposa, imprudente o negligente del actor, no se debe admitir que este ahora pretenda a

través del ejercicio del derecho de acción, obtener lucro o indemnización, de tal imprudencia, desplazando su responsabilidad sobre otros.

Este es un típico caso en el que las Convocantes de forma negligente abrieron huecos o perforaciones sobre las placas de los pisos 2 a 6 para pasar cableado entre uno y otro. Situación a que llevo a que ante la filtración de agua esta corrieran pisos abajo con facilidad.

Ahora, bien permitir que Mapfre se beneficie de esta situación que en últimas fue lo que generó las circunstancias del 2 de julio de 2023 implicaría que Mapfre se esté beneficiando de su propia culpa.

14. <u>Excepción de contrato no cumplido</u>.

Establece el artículo 1609 del Código Civil que: "*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*."

El principio de *Exceptio non adimpleti contractus*, constituye un mecanismo de defensa que encuentra su fundamento en el principio de ejecución simultánea de las obligaciones que emanan de un contrato bilateral, esto permite que no le sea exigible al Demandando una obligación cuando los Demandantes no haya dado cumplimiento a sus obligaciones.

En virtud de esta provisión legal, Inmoval no se encuentra en mora de cumplir obligaciones que las Convocantes reclaman pues Mapfre incumplió su obligación de realizarle mantenimientos al Inmueble. Por lo que en virtud de la excepción de contrato no cumplido las obligaciones que Mapfre reclama no son exigibles.

15. <u>Compensación</u>.

Alego expresamente la excepción de compensación en los términos del numeral 5 del artículo 1625 del Código Civil, el cual prevé la compensación como un modo de extinguir las obligaciones de cualquier suma que las Convocantes adeuden a mi representado.

La compensación se da cuando dos personas son deudores la una de la otra y por este hecho se extinguen ambos créditos, en este sentido, ruego al Tribunal Arbitral que en el remoto caso de pretender conceder algo a los Demandantes se sirva compensar cualquier suma que se encuentre reconocida en su favor de los perjuicios evidentes que los incumplimientos de Mapfre causo en Inmoval.

Así las cosas, ruego al Tribunal Arbitral que en el remoto evento de que encuentre que Inmoval debe alguna suma a Mapfre, dicha suma sea compensada con cualquier monto que los Convocantes adeudan a mi representado, según resulte probado en el proceso. En los términos del artículo 96 y 97 del Código General del Proceso manifiesto que la suma que se adeuda a mi representado es la que esta contenida en el acápite "*juramento estimatorio*" de la Demanda de Reconvención y de esta contestación a la demanda.

16. <u>Prescripción Extintiva</u>.

En los términos previstos en el artículo 282 del Código General del Proceso me permito alegar la prescripción extintiva de cualquier situación de hecho o de derecho que se desprenda

de la demanda principal presentada por Mapfre en contra de Inmoval.

17. <u>Excepción innominada</u>.

Solicito al Tribunal Arbitral que se reconozca, y alego expresamente cualquier otra excepción que se encuentre probada en el marco del proceso judicial, en los términos del artículo 282 del Código General del Proceso, que establece: "*En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia(...)*".

VI. OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

En los términos del artículo 206 del Código General del Proceso, me permito objetar el "*juramento estimatorio*" que presenta el apoderado de la Convocante porque además de carecer de los requisitos mínimos que exige la legislación procesal para considerarlo como prueba, esta también presenta evidentes errores aritméticos, facticos y jurídicos que hace imperativo aplicar las sanciones que prevé el artículo 206 del Código General del Proceso.

En términos generales es necesario advertir que no existe relación jurídica entre las sumas que se reclaman y las obligaciones de mi poderdante.

De entrada, se observa que el juramento cuenta con múltiples inconsistencias que no lo hacen ser prueba de la cuantía, según se explica detalladamente así:

1. <u>Objeción frente a la cláusula penal</u>:

El Convocante inicia este capítulo reclamando las sumas que corresponden a la Cláusula Penal, frente a esta nos oponemos formulando dos premisas fundamentales: (i) Que el incumplimiento alegado no operó, configurándose por el contrario el incumplimiento del Arrendatario tal como se narra a lo largo de esta contestación; y (ii) Si en gracia de discusión hubiere acontecido incumplimiento alguno por los hechos del 2 de julio de 2023, cabe señalar que el Arrendatario sin mediar los diez (10) días previstos en la cláusula penal que nos ocupa procedió a declarar el incumplimiento y dar por terminado el contrato. Sin dar oportunidad a reparaciones o arreglos en los términos que estaban previstos en el contrato, es más, impidiendo la entrada al personal de obra para realizar las reparaciones internas de los pisos, incumpliendo el deber de mitigar los daños sobre el mobiliario, dañando el activo, impidiendo el registro fílmico y fotográfico de Inmoval e incumpliendo de paso su obligación de permitir al Arrendador el acceso al Inmueble.

2. <u>Objeción frente a los supuestos perjuicios de los rubros contenidos en los ordinales (i) al (ix) así</u>:

En lo que respecta a los demás rubros relacionados en los ordinales del (i) al (ix) del acápite de la estimación juramentada consideramos que carecen de elementos demostrativos y que en la mayoría de los casos se quedan en la escueta afirmación del actor.

La insuficiencia de prueba, se llega luego de revisadas las pruebas relacionadas en el numeral 38 de dicha relación que se titula: "*Pruebas documentales que acrediten los costos o gastos*

y en general los perjuicios sufridos hasta la fecha por la DEMANDANTE, incluyendo, pero sin limitarse, espacio Coworking, contratos y facturas para traslado, contratos y facturas de desmonte de equipos, muebles, divisiones, Etc., contratos y facturas de reubicación de muebles y enseres, contratos y facturas de almacenamiento de elementos que no se han podido reutilizar, facturas de adquisición de equipos, mobiliarios, escritorios, sillas, divisiones, Etc., inventario valorizado de todos los muebles y enseres que sufrieron pérdida total o parcial por daños, facturas de reparación, Etc."

Bajo dicho numeral se incluyen una cuenta, varias facturas y un presupuesto por $483.159.345 que carece de articulación y fuerza probatoria pues es una mera relación de bienes muebles con unos precios que no sabemos de dónde se obtuvieron y especialmente corresponde a un documento sin fecha y sin firma de quien estima esos valores y relaciona los activos que ignoramos la relación que guardan con los hechos narrados en la demanda arbitral.

En términos generales esta objeción va encaminada a que el juramento debe acompañarse de una probanza ya que se trata de supuestos gastos que deben demostrarse que efectivamente se sufragaron y que sufragados guarden relación con el supuesto daño.

Entendemos que el demandante solicitó se le permitiera aportar un dictamen para demostrar los rubros incluidos en esta estimación, conforme el artículo 227 del Código General del Proceso lo cual se le concedió, no obstante, mientras dicha prueba no se surta, el juramento estimado en los ordinales del (i) al (ix) resulta absolutamente insuficiente e incompleto por eso la viabilidad de la presente oposición.

A continuación, relacionamos la cuenta de cobro y las facturas y luego procedemos a pronunciarnos uno a uno sobre cada ordinal.

Proveedor	Descripción	Fecha del documento	Valor de la compra del bien o servicio (Valor total)	Documento
MÁS METROS	transporte, servicio de empaque, desarme de mobiliario de oficinas según inventario y bodega mensual acondicionada para el óptimo almacenamiento de todos los bienes.	4-ago-23	$ 53.049.584	Cuenta de Cobro No. 01
JCAMARGO SAS	Adecuación cableado. Cableado para datos y eléctrico granja y IPS	4-ago-23	$11.728.041.85	Factura No. FVE 144
EMPRENDU 85 SAS	Mensualidad parqueadero	23-ago-23	$24.182.520	Factura No. EMP5 80
EMPRENDU 85 SAS	Oficinas físicas	23-ago-23	$57.028.386.10	Factura No. EMP5 79
EMPRENDU 85 SAS	Oficinas físicas y Mesualidad Parqueaderos	3-ago-23	$83.292.600.25	Factura No. EMP5 75
EMPRENDU 85 SAS	Oficinas físicas	3-ago-23	$2.148.400.56	Factura No. EMP5 72
EMPRENDU 85 SAS	Oficinas físicas	23-ago-23	$42.260.704.85	Factura No. EMP5 78
EMPRENDU 85 SAS	Oficinas físicas	3-ago-23	$43.343.981.30	Factura No. EMP5 74
JCAMARGO SAS	Contingencia en DG día 2/07/2023	4-ago-23	$1.654.523.25	Factura No. FVE 147
JCAMARGO SAS	Adecuaciones cableado de datos y eléctrico Servientrega	4-ago-23	$5.707.995.77	Factura No. FVE 145
COMPUCOM SAS	Diadema Bebertech A720 DUO y Cable Benertech UC 250 USB.	3-ago-23	$23.634.660	Factura No. 10653
COMPUCOM SAS	Diadema Bebertech A720 DUO y Cable Benertech UC 250 USB.	16-ago-23	$47.269.320	Factura No. 10676
PROVEXPRESS SAS	Portátil HP 440 G9 Ci7 1255, Portátil HP 440 G9 Ci7 1255 y HP 3 años Active Care Nbd Onsite	11-ago-23	$237.495.440	Factura No. FVE54068
PROVEXPRESS SAS	Portátil HP 440 G9 Ci7 1255, Portátil HP 440 G9 Ci7 1255 y HP 3 años Active Care Nbd Onsite	11-ago-23	$242.062.660	Factura No. FVE54067
PROVEXPRESS SAS	Portátil HP 440 G9 Ci7 1255 y HP 3 años Active Care Nbd Onsite	11-ago-23	$242.062.660	Factura No. FVE54066
PROVEXPRESS SAS	Portátil HP 440 G9 Ci7 1255 y HP 3 años Active Care Nbd Onsite	11-ago-23	$237.495.440	Factura No. FVE54065

2.1. Objeción frente al rubro (i) "adecuaciones" de la "imposibilidad de usar y gozar" supuestamente el Inmueble:

"*(i)Valor de las adecuaciones, necesarias debido a la imposibilidad de usar y gozar el INMUEBLE, para suplir las oficinas, en principio provisionalmente, y una vez fue posible hacer el desmonte o traslado, respecto de las divisiones de vidrio, los cielorrasos, los tapetes, Etc., que ha requerido hasta ahora erogar $691.721.772.*"

Aparentemente corresponde a adecuaciones supuestamente requeridas debido a una imposibilidad de usar y gozar el Inmueble. Sin hacer un análisis profundo, en la sustentación de este rubro tenemos que las facturas y la cuenta de cobro aportadas suman $318.688.739 y el rubro que estiman en este ordinal corresponde a COP $691.721.772 no pudiendo complementar el faltante con el presupuesto relacionado por la suma de $483.159.345, por cuanto no sabemos si se trata de una cotización aislada o que se comparó con otras, si es un presupuesto que llegó a ejecutarse sumándose a ello que no sabemos quién lo formuló y en qué fecha.

Ya en lo específico el rubro de adecuaciones solo lo podríamos relacionar con las facturas del proveedor JCAMARGO S.A.S. que emite tres facturas que en total suman $19.090.560. Esta suma dista mucho de lo juramentado en este ordinal, sumándose a ello que estas facturas tampoco constituyen un pleno soporte dado que no sabemos si la adecuación facturada guarda relación con lo sucedido, dónde fue la adecuación y cuál fue su alcance y si efectivamente esas facturas se pagaron.

Posiblemente puede estimarse que la cuenta de cobro de MAS Metros S.A.S puede aportar a lo relacionado en este ordinal, no obstante, observamos que hace alusión a una orden de servicios que no acompañan. Igualmente, tampoco se sabe qué se trasportó, empacó y desarmó y qué volúmenes de elementos fueron materia de estas operaciones. Así las cosas, se constituye en un documento huérfano que no encuentra nexo con los hechos que hacen parte de la narrativa del demandante.

En todo caso manifestamos, que corresponde a mala fe reclamar como perjuicios bienes de propiedad de Inmoval como tapetes, cielorrasos, vidrios o bienes que en realidad son parte del Inmueble, incluidos en el rubro (i). Estos bienes son de propiedad de Inmoval y no de Mapfre, pues los mismos fueron relacionados en el inventario hecho por Julio Corredor al momento de la compra del Inmueble así:

Paredes		B	Estuco y pintura 90% con estuco Veneciano 10%
Piso		B	Madera maciza lacada
Techo		B	Paneles en fibra de vidrio
Ventanas		B	Perimetral en 2 costados

2.2. Objeción frente al rubro (ii) supuestas reparaciones de mobiliario.

"*Valor de las reparaciones de mobiliario de oficinas y el remplazo de los que se perdieron por daños causados por la inundación, incluyendo, pero no limitándose a escritorios, mesas, asientos, divisiones, equipos, archivadores, cuyo valor hasta el momento ha alcanzado la cifra de $474.472.345*"

Al igual que en el otro ordinal, en lo general no hay soportes donde aritméticamente exista una correlación, eso en lo general y en lo específico podríamos pensar que lo facturado por PROYEEXPRESS y COMPUCOM y lo relacionado en el "*Presupuesto*" guarden algún nexo con este ordinal (ii), pero igual se mantiene la incertidumbre que hace que no

sea viable su utilización y relacionamiento con los hechos de la demanda, pues por ejemplo de la anónima relación presupuestal no tenemos forma de saber si efectivamente la misma corresponde a elementos dañados que deben ser reemplazados o simplemente corresponden a un evento diferente como sería la adquisición de muebles o equipos nuevos ante el deterioro por el desgaste natural de los anteriores y en general no sabemos si cada elemento adquirido o presupuestado efectivamente corresponde a un elemento dañado o deteriorado.

El caso es que no hay una certeza de que se dañó con la "*inundación*" y la estimación que aporta es simplemente una mera apreciación no soportada, siendo viable la presente oposición desde lo general a lo particular en su planteamiento.

En todo caso, reiteramos que corresponde a mala fe reclamar como perjuicios el mobiliario de oficina incluido en el rubro (ii) cuando los daños de la inundación fueron causados como consecuencia de la ruptura de placas de piso para pasar cables que había realizado el mismo Mapfre. Es decir, Mapfre reclama perjuicios por su propia culpa.

2.3. Objeción frente al rubro (iii) "valor o precio que se ha erogado para pagar los servicios de los espacios o zonas de trabajo":

"*Valor o precio que se ha erogado para pagar los servicios de los espacios o zonas de trabajo o de Coworking, brindados por terceros especializados, requeridos para el desarrollo de la labor de los diversos equipos que los usan alternadamente dada la limitación de las áreas, para procurar la continuidad de las operaciones y las actividades de la empresa, para lo cual se ha tenido que acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia, porque no se puede hacer ningún cambio sin que ese órgano de supervisión verifique que es adecuado para la atención de los consumidores o usuarios. El monto por este concepto Renta: 'Alquiler de Coworking' es de $401.544.000 x 3 meses, prorrogables. Sin perjuicio de los valores que se causaran a futuro como consecuencia del no uso y goce del Inmueble por el total del periodo contractual.*"

Hay un grupo de 6 facturas emitidas por la compañía EMPRENDU 85 SAS que en la descripción se relacionan como "*oficinas físicas*" y se emitieron en agosto. En total suman $252.256.591 y lo que se reclama en este grupo de perjuicios es por $401.544.00 habiendo una diferencia enorme que aparentemente no estaría soportada.

Pero las facturas de EMPRENDU 85 SAS tampoco constituyen soporte alguno del perjuicio pues no sabemos si corresponden a un arriendo temporal o si corresponden a la figura de Coworking, no se sabe a qué metraje corresponden, no sabemos el periodo o si esas facturas fueron canceladas efectivamente.

Pero como argumento principal de oposición a este rubro tenemos que, si nos ubicamos en gracia de discusión en el hipotético escenario que rechazamos de que el contrato terminó en julio de 2023, entenderíamos que el rubro arrendamiento no desaparece pues migraría con el costo a otro arrendador, no resultando comprensible por qué Mapfre cobra como supuesto perjuicio lo que debe pagar como arrendamiento (u otra figura análoga), sin explicar dónde queda lo que deja de pagar ante la terminación que exige le sea declarada en su demanda y que ya asumió por vías de hecho. Es decir, quiere que le

resarzan un perjuicio que le tocó pagar por arrendamientos o coworking sin contrarrestar lo que deja de pagar de arrendamiento a mi mandante. Obviamente esto carece de toda lógica no siendo de recibo como justificación que hubiera tenido que acudir a la Superintendencia Financiera o que exista un diferencial pecuniario entre el coworking y el arrendamiento simple lo cual no evidencia ni explica.

En todo caso reitero que corresponde a mala fe reclamar como perjuicios los espacios o zonas de trabajo de coworking en el rubro (iii) cuando Inmoval de buena fe dio todas las alternativas para evitar esta erogación, Mapfre en contravía de su deber de mitigar los daños reclama este valor.

2.4. Objeción frente al rubro (iv) "valor por la compra de equipos como monitores teclados y mouse":

"*Valor por la compra de equipos como monitores, teclados y mouse que fueron objeto de daños irreparables con ocasión de la inundación, que ha tenido que erogar la DEMANDANTE, el cual a la fecha de hoy asciende a la cifra de $12.595.000.*

Insistimos en que no hay un inventario o estimación de qué supuestamente se dañó con la "inundación", tampoco se sabe de dónde sale esta cifra pues aparentemente hay unas facturas emitidas por PROYEEXPRESS y COMPUCOM donde supuestamente se adquieren unos equipos como portátiles y diademas pero no sabemos si efectivamente se pagaron y si guardan relación con los hechos de la demanda pudiendo ser equipos que se adquieren para el desarrollo del giro ordinario de las actividades de las demandantes, menos hay un documento que determine que el equipo adquirido reemplace a uno averiado o perdido.

Tampoco sabemos hasta qué punto este rubro se acumula indebidamente con el rubro del ordinal (ii) que comprende reemplazo de equipos, pues ni uno ni otro rubro posee capacidad descriptiva que nos permita saber qué los componen en particular pudiendo haber entonces doble reclamo por un mismo elemento.

Insistimos que corresponde al demandante ofrecer certezas, pero con sus soportes solo ofrece dudas siendo entonces impropia esta estimación.

En todo caso, corresponde a mala fe reclamar como perjuicios los monitores y teclados incluido en el rubro (iv) cuando los daños de la inundación fueron causados como consecuencia de la ruptura de placas de piso para pasar cables que había realizado el mismo Mapfre. Es decir, Mapfre reclama perjuicios por su propia culpa.

2.5. Objeción frente al rubro (v) "valor por la adquisición de nuevos equipos de tecnología":

"*Valor por la adquisición de nuevos equipos de tecnología dado que en el INMUEBLE se contaba con una WISE con conexión fija que debió suplirse, incluyendo, pero no limitándose a, computadores, que ha comportado a la fecha un egreso de $1.030.020.180.*"

Este rubro carece de todo soporte distanciándose de cualquier demostración pues en el libelo no se aporta ningún elemento que nos permita determinar si esa WISE de conexión fija resultó dañada, si la que se compró se requería y efectivamente costaba lo que costó y si efectivamente eso se pagó

Entendemos que a la luz de lo previsto en el artículo 227 del Código General del Proceso, el actor solicitó un dictamen donde se determine este rubro y los demás, no obstante, mientras dicha probanza no se surta el juramento sobre el activo indicado en esta ordinal resulta absolutamente insuficiente por eso la viabilidad de la presente oposición.

Corresponde a mala fe reclamar como perjuicios la adquisición de la "*WISE de conexión fija*" incluido en el rubro (v) cuando los daños de la inundación fueron causados como consecuencia de la ruptura de placas de piso para pasar cables que había realizado el mismo Mapfre. Es decir, Mapfre reclama perjuicios por su propia culpa. En el mismo sentido, es importante revisar si este bien corresponde a un bien por adhesión que estuviera en el edificio y si era de propiedad de Mapfre pues no me consta. En todo caso el cableado es propiedad del Inmueble y por consiguiente de Inmoval, por lo que no corresponde a un perjuicio.

Cableado		B	Estructural

2.6. Objeción frente al rubro (vi) "valor por horas extra su personal de tecnología e informática":

"*Valor de horas extras que la DEMANDANTE ha tenido que pagar a su personal de tecnología e informática, para las adecuaciones, traslados e instalaciones de los equipos, el cual a la fecha equivale a $11.296.359.*"

Al igual que el punto anterior, no tenemos demostración alguna de cómo se logró esta cifra ya que no hay ningún soporte que la avale echando de menos planillas de seguridad social o algún otro elemento que brinde alguna certeza debiendo eliminarlo.

Corresponde a mal fe reclamar horas extra a su personal de tecnología incluido en el rubro (vi) pues no está probado que durante dichas horas "extra" estuvieran o no atendiendo exclusivamente las situaciones de la inundación que en todo caso su causa se dio a la intervención de Mapfre.

2.7. Objeción frente al rubro (vii) "valor servicios de alquiler de sala para reuniones":

"*Valor o precio que se ha erogado para pagar servicios de alquiler de sala para reuniones comerciales, por una suma de $13.556.600.*

Igual que en las anteriores no sabemos a qué corresponde cada rubro y se acumula indebidamente este ordinal con el ordinal (iii) pues no aportan contrato, orden de servicio, factura o soportes que den cuenta de esas reuniones, el alcance de la disponibilidad de espacio contratada y la imposibilidad de contar con dicho espacio en el sitio donde, por decisión propia, migraron.

Cabe resaltar que en el Inmueble materia de controversia se contaba con plena disponibilidad para celebrar todo tipo de reuniones corporativas por lo que cobrar este rubro cuando se deja de pagar deliberadamente el canon dada la errada convicción de que el contrato terminó, hace que, si bien deba sufragarse un gasto en alquiler, este se compense con el canon que se niegan a pagar ,no habiendo entonces perjuicio alguno en lo conceptual sin mayor detenimiento en la cifras dado lo incompleta de la estimación jurada.

No corresponde a un perjuicio el valor reclamado en rubro (vii) pues el pago de salas para reuniones comerciales estaría ya incluido en el valor del rubro (iii). Que en todo caso no se habría causado si Mapfre hubiera aceptado las alternativas que había sido ya ofrecidas por Inmoval de buena fe.

2.8. Objeción frente al rubro (viii) "traslado del Data Center":

"*Costo que corresponderá al traslado del Data Center, por una suma aproximada de $2.000.000.000, en el que la DEMANDANTE incurrirá una vez se defina su nueva ubicación en la ciudad de Bogotá, incluyendo las obras civiles que se deben acometer para su respectiva adecuación, así como de un nuevo cuarto de UPS según la normativa de asuntos eléctricos.*"

En los otros ordinales tenemos cifras que están determinadas, aunque como vimos, los soportes son insuficientes y no hay elementos que permitan establecer una conexidad entre daño y perjuicio. En este ordinal se suma el hecho que la cifra esta indeterminada dada la expresión incluida "*aproximada*", no teniendo siquiera una cotización o comparación de ofertas.

Entendemos que estamos ante un supuesto traslado y adecuación que apenas se está cotizando sin saber propiamente su alcance, siendo como toda estimación acompañada de la palabra aproximación un valor impreciso susceptible de objeción.

En relación con el valor reclamado en el rubro (viii) el mismo Convocante manifiesta que este no se ha causado, por lo que es un daño hipotético o eventual que no es indemnizable.

2.9. Objeción frente al rubro (ix) "deducible que se debió pagar a la aseguradora":

"*Valor por el deducible que se debió pagar a la aseguradora CHUBB con ocasión de la afectación de la póliza, por una suma total de $117.869.412.*"

De este punto surgen varios interrogantes. Si se afectó la póliza, ¿cuánto reconoció la aseguradora CHUBB en favor de las ahora aseguradas demandantes? ¿Por qué no se deduce de los perjuicios reclamados el reconocimiento y pago que posiblemente hizo la aseguradora? ¿Están cobrando perjuicios y cobrando la suma asegurada, es decir, doble cobro de un mismo supuesto daño?

Dada la naturaleza de las demandantes entendemos que tienen pleno conocimiento del alcance del artículo 1088. del Código de Comercio que, aunque sobraría trascribir nos

permitimos hacerlo: "*Carácter Indemnizatorio del Seguro. Respecto del asegurado, los seguros de daños serán contratos de mera indemnización y jamás podrán constituir para él fuente de enriquecimiento*".

A lo anterior tenemos que igual estamos huérfanos de soportes que avalen el debate en este proceso sobre la reclamación y su alcance, y según lo indicado en este ordinal este supuesto perjuicio debe desecharse.

Como conclusión general tenemos que no hay soportes idóneos de la reclamación o estimación, no habiendo certeza ni nexo alguno entre los elementos adquiridos y por adquirir debiendo acudir a la premisa jurisprudencial fijada por la Corte Suprema de Justicia en tal sentido así:

Para que sea "*susceptible de reparación, debe ser 'directo y cierto' y no meramente 'eventual o hipotético', esto es, que se presente como consecuencia de la 'culpa' y que aparezca 'real y efectivamente causado'*" (CSJ, SC del 27 de marzo de 2003, Rad. n.° 6879).

En lo que respecta al valor del "*deducible*" que pago a Chubb corresponde a Mapfre asumir dicho valor pues el mismo fue decisión de Mapfre. En todo caso, teniendo en cuenta que supuestamente los bienes estaban asegurados pues se está cobrando el deducible, Mapfre habría ya sido reparada por los perjuicios que se encuentra reclamando, por lo que es importante determinar que Mapfre no se esté enriqueciendo al cobrar dos veces un mismo perjuicio.

En este sentido, solicito tener por objetado el juramento estimatorio e imponer a cargo de Mapfre las sanciones que prevé la legislación procesal vigente.

VII. PRUEBAS.

Solicito al Tribunal Arbitral, que se sirva decretar, practicar y valorar los siguientes medios de prueba en los que se fundamenta la contestación a la demanda de Inmoval:

A. <u>Documentales</u>:

1. **Prueba Documental No. 1** – Certificado de existencia y representación legal de Credicorp Capital Colombia S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.

2. **Prueba Documental No. 2** – Certificado de existencia y representación legal de Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia.

3. **Prueba Documental No. 3** – Certificado de existencia y representación legal de Mapfre Colombia Vida Seguros S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia.

4. **Prueba Documental No. 4** – Certificado de existencia y representación legal de Credimapfre S.A.S. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.

5. **Prueba Documental No. 5** – Certificado de existencia y representación legal de Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.

6. **Prueba Documental No. 6** – Certificado de libertad y tradición inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliario número 50C-1614919.

7. **Prueba Documental No. 7** – Certificado de libertad y tradición inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliario número 50C-463021.

8. **Prueba Documental No. 8** – Escritura Pública No. 2255 del 19 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría 35 del círculo notarial de Bogotá D.C.

9. **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013.

10. **Prueba Documental No. 10** – Inventario del 26 de septiembre de 2013, hecho por MTS a solicitud de Julio Corredor & Cía. sobre el Inmueble.

11. **Prueba Documental No. 11** – Inventario de bienes de Julio Corredor & Cía septiembre de 2013.

12. **Prueba Documental No. 12** – Otrosí No. 1 al Contrato de arrendamiento de inmuebles del 1 de febrero de 2018.

13. **Prueba Documental No. 13** – Acta de Conciliación del 1 de marzo de 2021 entre Mapfre e Inmoval en Rad. 2020-01-646991 y Otrosí No. 2.

14. **Prueba Documental No. 14** – Acta de inspección del 25 de enero de 2017.

15. **Prueba Documental No. 15** - Acta de inspección del 18 de junio de 2015.

16. **Prueba Documental No. 16** - Acta de inspección del 7 de octubre de 2015.

17. **Prueba Documental No. 17** – Acta de inspección del 7 de junio de 2017.

18. **Prueba Documental No. 18** – Fotografías empozamientos desagües.

19. **Prueba Documental No. 19** – Fotografía perforación placas cableado pisos 2 a 6 del Inmueble.

20. **Prueba Documental No. 20** – Documento preparado por Carlos Olivella afectación filtraciones edificio Mapfre.

21. **Prueba Documental No. 21** – Comunicación SGC 102-23 del 6 de julio de 2023 en la que Mapfre manifestó a Inmoval que terminaba unilateralmente el Contrato de Arrendamiento con ocasión a lo ocurrido apenas 4 días calendario antes.

22. **Prueba Documental No. 22** – Certificación del representante legal de Inmoval sobre la mora de los cánones de arrendamiento por parte de Mapfre del 12 de diciembre de 2023.

23. **Prueba Documental No. 23** – Correo electrónico del 22 de septiembre de 2017 a las 10:03 AM de Mapfre a Julio Corredor con asunto "Fondo de Imprevistos".

24. **Prueba Documental No. 24** – Fotografía edificio Mapfre.

25. **Prueba Documental No. 25** – Correo electrónico del 18 de septiembre de 2018 a las 12:36 de Mapfre a Julio Corredor con asunto "Mapfre / Estado de Cuenta Fondo de Imprevistos".

26. **Prueba Documental No. 26** – Acta de inspección del 19 de enero de 2022.

27. **Prueba Documental No. 27** – Correo electrónico de Carlos Olivella a Mapfre del 5 de mayo de 2023 a las 9:31 AM

28. **Prueba Documental No. 28** – Correo electrónico de Carlos Olivella a Mapfre del 26 de mayo de 2023 a las 9:49 AM

29. **Prueba Documental No. 29** – Correo electrónico de Carlos Olivella a Mapfre del 1 de junio de 2023 a las 9:49 AM

30. **Prueba Documental No. 30** – Derecho de petición del Dr. Gustavo Herrera en representación de Mapfre a Inmoval del 21 de septiembre de 2023.

31. **Prueba Documental No. 31** – Respuesta al derecho de petición por parte de Inmoval a Mapfre.

32. **Prueba Documental No. 32** – Derecho de petición de Inmoval a Mapfre del 5 de octubre de 2023.

33. **Prueba Documental No. 33** – Respuesta de Mapfre al Derecho de petición de Inmoval a Mapfre del 5 de octubre de 2023.

34. **Prueba Documental No. 34** – Acta de suspensión a la obra del 11 de julio de 2023

35. **Prueba Documental No. 35** – Fotografías de retiro de mobiliario de Mapfre.

36. **Prueba Documental No. 36** – Fotografías de aplicación de poliurano a la cubierta.

37. **Prueba Documental No. 37** – Fotografías de aplicación de retiro del letrero de Mapfre sobre el edificio.

38. **Prueba Documental No. 38** – Fotografías de la prueba de estanqueidad.

39. **Prueba Documental No. 39** – Contrato del 10 de julio de 2023 con Integra.

40. **Prueba Documental No. 40** – Fotografía de las nuevas oficinas de Mapfre ubicadas en la Calle 92 con Cra. 15 de la ciudad de Bogotá D.C.

41. **Prueba Documental No. 41** – Ofertas laborales en Mapfre donde se oferta el trabajo hibrido.

42. **Prueba Documental No. 42** – Acta del 9 de agosto de 2022.

43. **Prueba Documental No. 43** - Acta del Comité No. 01 de 2022 del 21 de diciembre de 2022.

44. **Prueba Documental No. 44** – Correo electrónico del 5 de enero de 2023 de Santiago García a Julio Corredor & Cía.

45. **Prueba Documental No. 45** – Acta de Comité del 14 de marzo de 2023.

46. **Prueba Documental No. 46** – Acta de Comité del 10 de abril de 2023.

47. **Prueba Documental No. 47** - Comunicación del 19 de mayo de 2023 de Inmoval a Mapfre.

48. **Prueba Documental No. 48** - Correo electrónico del 30 de mayo de 2023 de Inmoval a Mapfre.

49. **Prueba Documental No. 49** - Comunicación a la Superintendencia Financiera de Mapfre Seguros Generales donde acredita que puede prestar sus servicios desde Casa Corredores del 4 de julio de 2023.

50. **Prueba Documental No. 50** - Comunicación a la Superintendencia Financiera de Mapfre Vida acredita que puede prestar sus servicios desde Casa Corredores del 4 de julio de 2023.

51. **Prueba Documental No. 51** – Comunicación de Inmoval a Mapfre del 12 de julio de 2023.

52. **Prueba Documental No. 52** – Costo avalúo arrendamiento Inmoval-Mapfre conforme Otrosí No. 2.

Por su peso la totalidad de pruebas documentales se encuentran disponibles en el siguiente enlace:
https://drive.google.com/drive/folders/1lq90csTYXLxTo0iQCabhSJCzgHKqrimO?usp=sharing

B. <u>Interrogatorio de parte</u>:

Solicito que se cite y se haga comparecer a audiencia ante el Tribunal Arbitral, al representante legal de Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida, Credimapfre y Mapfre Servicios Exequiales Dra. Ethel Margarita Cubides Cubillos identificada con C.C. No. 32.787.204 o quien haga sus veces, para que declare sobre los hechos y excepciones de mérito en los que se fundamenta la contestación a la demanda, conforme con el interrogatorio que formularé durante audiencia o al cuestionario que para los efectos hare llegar en forma oportuna.

En especial el representante legal de Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida, Credimapfre y Mapfre Servicios Exequiales deberá declarar sobre sus incumplimientos contractuales, los

perjuicios causados a Inmoval, y demás hechos que se describen en la contestación a la demanda.

La representante legal de Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida, Credimapfre y Mapfre Servicios Exequiales podrá ser citado a través de su apoderado especial o en el correo electrónico njudiciales@mapfre.com.co que indica en su demanda inicial.

C. Declaración de Parte:

Solicito se autorice la declaración de parte del representante legal de INMOVAL para que en los términos del artículo 168 del Código General del Proceso pueda declarar sobre los hechos del presente trámite arbitral y en especial sobre los que se fundamenta la contestación a la demanda, la declaración de parte deberá darse conforme al interrogatorio que formularé durante la audiencia.

El representante legal de INMOVAL podrá ser citado a través del suscrito apoderado especial, en la dirección física registrada en el certificado de existencia y representación legal y en el correo electrónico: notificacionesjuridica@credicorpcapital.com con copia a ainmoval@credicorpcapital.com.

D. Testimonios:

Solicito se cite y se haga comparecer ante este Tribunal Arbitral a las siguientes personas quienes son testigos de los hechos en los que se fundamenta el escrito de Contestación a la Demanda:

1. Adriana María Hurtado Uriarte. – Credicorp Capital Colombia S.A.

Solicito el testimonio de Adriana María Hurtado Uriarte, directora ejecutiva de inversiones inmobiliarias de Credicorp Capital Colombia S.A. quien ha estado presente y ha conocido de primera mano el manejo que Mapfre ha dado al Inmueble, para que en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso declare sobre los hechos que le consten de la presente contestación a la demanda y en especial sobre la terminación sin justa causa del arrendamiento por parte de Mapfre, sobre la terminación intempestiva del arrendamiento por parte de Mapfre, sobre la ejecución de las obras en el Inmueble, sobre los daños sufridos por Inmoval. La Sra. Adriana María Hurtado podrá ser citada en el siguiente correo electrónico: ahurtado@credicorpcapital.com

2. Juan Alejandro Aristizábal Valencia.

Solicito el testimonio de Juan Alejandro Aristizábal Valencia quien fuera funcionario de Credicorp Capital Colombia S.A. para la época en la cual Mapfre informó su decisión de terminación intempestiva y sin justa causa del arrendamiento, quien ha conocido de primera mano el manejo que Mapfre le ha dado al Inmueble, la operación administrativa, los incumplimientos contractuales de Mapfre, los hechos ocurridos en julio y agosto de 2023, los impedimentos de entrada en obra por parte de Mapfre, la mala fe de Mapfre en la ejecución del Contrato de Arrendamiento y para que en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso declare sobre los hechos que le consten de la presente contestación a la demanda. El Sr. Juan Alejandro Aristizábal podrá ser citado en el siguiente

correo electrónico: juanoarva@hotmail.com

3. Paola Spicker – Julio Corredor & Cía. Ltda.

Solicito el testimonio de Paola Spicker de Julio Corredor & Cía., Ltda. quien ha conocido de primera mano el manejo que Mapfre le ha dado a los eventos del mes de julio de 2023, especialmente la apropiación del Monto de Imprevistos, la falta de mantenimiento hecho por Mapfre, el impedir el ingreso a los contratistas y demás acciones de mala fe de Mapfre en la ejecución del Contrato de Arrendamiento y para que en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso declare sobre los hechos que le consten de la presente contestación a la demanda. La Sra. Paola Spicker podrá ser citada en el siguiente correo electrónico: fondo@juliocorredor.co

4. Carlos Andrés Olivella de Andreis – Coordinador Operativo de Julio Corredor & Cía. Ltda.

Solicito el testimonio de Carlos Andrés Olivella de Andreis, Coordinador Operativo de Julio Corredor & Cía., Ltda. quien ha conocido de primera mano el manejo que Mapfre le ha dado a las solicitudes de mantenimiento de Inmoval, la falta de mantenimiento hecho por Mapfre, las condiciones de ejecución de la obra los comités técnicos, la afectación de las filtraciones de agua del 2 de julio de 2023, los hechos ocurridos en julio y agosto de 2023, los impedimentos de entrada en obra por parte de Mapfre, la mala fe de Mapfre en la ejecución del Contrato de Arrendamiento y para que en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso declare sobre los hechos que le consten de la presente contestación a la demanda. El Sr. Carlos Olivella podrá ser citado en el siguiente correo electrónico: fondo3@juliocorredor.co

5. Diego Carvajal – Julio Corredor & Cía. Ltda.

Solicito el testimonio de Diego Carvajal, funcionaria de Julio Corredor & Cía, quien ha conocido de primera mano el manejo que Mapfre le ha dado a las solicitudes de mantenimiento de Inmoval, la falta de mantenimiento hecho por Mapfre, las condiciones de ejecución de la obra los comités técnicos y para que en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso declare sobre los hechos que le consten de la presente contestación a la demanda y en especial sobre el manejo que le dio Mapfre al fondo de imprevistos durante la ejecución del Contrato de Arrendamiento. El Sr. Diego Carvajal podrá ser citada en el siguiente correo electrónico: operaciones@juliocorredor.co

6. Yuri Leonilde González – Mapfre.

Solicito el testimonio de Yuri Leonilde González, funcionaria del área de medios de Mapfre quien ha conocido de primera mano el manejo que Mapfre le ha dado al Monto de Imprevistos durante el año 2018, para que en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso declare sobre los hechos que le consten de la presente contestación a la demanda y en especial sobre el manejo que le dio Mapfre al fondo de imprevistos durante la ejecución del Contrato de Arrendamiento. La Sra. Yuri Leonilde González podrá ser citada en el siguiente correo electrónico: ylgonza@mapfre.com.co. Desde ya solicito que en virtud del principio de carga dinámica de la prueba atendiendo a que la testigo es funcionaria de Mapfre se le solicite a Mapfre que garantice la comparecencia de la testigo al proceso.

7. Thania Marcela Sepúlveda Zabala – Mapfre.

Solicito el testimonio de Thania Marcela Sepúlveda Zabala, funcionaria del área de medios de Mapfre quien ha conocido de primera mano el manejo que Mapfre le ha dado al Monto de Imprevistos durante el año 2017, para que en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso declare sobre los hechos que le consten de la presente contestación a la demanda y en especial sobre el manejo que le dio Mapfre al fondo de imprevistos durante la ejecución del Contrato de Arrendamiento. La Sra. Sepúlveda Zabala podrá ser citada en el siguiente correo electrónico: tsepulv@mapfre.com.co. Desde ya solicito que en virtud del principio de carga dinámica de la prueba atendiendo a que la testigo es funcionaria de Mapfre se le solicite a Mapfre que garantice la comparecencia de la testigo al proceso.

8. Arq. Santiago García Aguillón – Mapfre.

Solicito el testimonio del arquitecto Santiago García Aguillón, arquitecto de Mapfre quien ha conocido de primera mano el manejo que Mapfre le ha dado al Monto de Imprevistos durante el año 2022 y 2023, la falta de respuesta a las solicitudes sobre el fondo de imprevistos, los comités y las solicitudes de mantenimiento al Inmueble a los que Mapfre simplemente decidió no aceptar en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso declare sobre los hechos que le consten de la presente contestación a la demanda y en especial sobre el manejo que le dio Mapfre al fondo de imprevistos durante la ejecución del Contrato de Arrendamiento. El Sr. García Aguillón podrá ser citado en el siguiente correo electrónico: gasant6@mapfre.com.co Desde ya solicito que en virtud del principio de carga dinámica de la prueba atendiendo a que la testigo es funcionaria de Mapfre se le solicite a Mapfre que garantice la comparecencia de la testigo al proceso.

9. Fabian Alfredo Ávila Aponte – Mapfre.

Solicito el testimonio del Sr. Fabian Alfredo Ávila Aponte, subdirector de cartera en la vicepresidencia financiera de Mapfre quien podrá dar fe sobre las decisiones administrativas de Mapfre como impedir el ingreso de funcionarios para atender las situaciones urgentes y el daño que esto generó sobre el Inmueble, los comités y las solicitudes de mantenimiento al Inmueble a los que Mapfre simplemente decidió no aceptar en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso declare sobre los hechos que le consten de la presente contestación a la demanda y en especial sobre la ejecución al Contrato de Arrendamiento. El Sr. Ávila Aponte podrá ser citado en el siguiente correo electrónico: faavila@mapfre.com.co Desde ya solicito que en virtud del principio de carga dinámica de la prueba atendiendo a que la testigo es funcionaria de Mapfre se le solicite a Mapfre que garantice la comparecencia de la testigo al proceso.

10. Diana Catherine Angulo Reyes – Mapfre.

Solicito el testimonio de la Sra. Diana Catherine Angulo Reyes, directora y jefe de medios de Mapfre quien podrá dar fe sobre las decisiones administrativas de Mapfre como impedir el ingreso de funcionarios para atender las situaciones urgentes y el daño que esto generó sobre el Inmueble, los comités y las solicitudes de mantenimiento al Inmueble a los que Mapfre simplemente decidió no aceptar y para que en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso declare sobre los hechos que le consten de la presente contestación a la demanda y en especial sobre la ejecución al Contrato de Arrendamiento. La Sra. Angulo Reyes podrá ser citada en el siguiente correo electrónico:

dcangul@mapfre.com.co Desde ya solicito que en virtud del principio de carga dinámica de la prueba atendiendo a que la testigo es funcionaria de Mapfre se le solicite a Mapfre que garantice la comparecencia de la testigo al proceso.

11. Luisa Fernanda Paz – Mapfre.

Solicito el testimonio de la Sra. Luisa Fernanda Paz, funcionaria de Mapfre quien podrá dar fe sobre las solicitudes de mantenimiento al Inmueble a los que Mapfre simplemente decidió no aceptar y para que en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso declare sobre los hechos que le consten de la presente contestación a la demanda y en especial sobre la ejecución al Contrato de Arrendamiento. La Sra. Paz podrá ser citada en el siguiente correo electrónico: pdluisa@mapfre.com.co Desde ya solicito que en virtud del principio de carga dinámica de la prueba atendiendo a que la testigo es funcionaria de Mapfre se le solicite a Mapfre que garantice la comparecencia de la testigo al proceso.

12. Manuel Antonio Zamora Coronada – C&MM Construcciones Cía. LTDA.

Solicito el testimonio de Manuel Antonio Zamora Coronada representante legal de C&MM Construcciones Cía. LTDA quien podrá dar fe sobre la falta de mantenimiento al Inmueble y la agravación que esta situación generó a las filtraciones de agua, los hallazgos encontrados de icopor en la superficie y en general la falta de mantenimiento por parte de Mapfre y para que en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso declare sobre los hechos que le consten de la presente contestación a la demanda y en especial sobre la ejecución de las obras. El Sr. Zamora Coronada podrá ser citado en el siguiente correo electrónico: cm.construcciones@gmail.com

13. Esteban Torres Ramírez – Representante Legal de Integra Diseño y Construcción S.A.S.

Solicito el testimonio de Esteban Torres Ramírez representante legal de Integra Diseño y Construcción S.A.S. quien podrá dar cuenta sobre cómo Mapfre impidió en repetidas y reiteradas ocasiones el ingreso de sus funcionarios al Inmueble y para que en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso declare sobre los hechos que le consten de la presente contestación a la demanda y en especial sobre las acciones de mala fe de Mapfre. El Sr. Torres Ramírez podrá ser citado en el siguiente correo electrónico: integradisenoyconstruccion@gmail.com.

14. Ximena Benavides – Recursos humanos Mapfre.

Solicito el testimonio de la Sra. Ximena Benavides Abril funcionaria del área de recursos humanos de Mapfre para que nos cuenten sobre las políticas de trabajo hibrido, trabajo en casa, teletrabajo y demás que vienen implementado Mapfre durante los últimos años como estrategia para la atracción de talento. La Sra. Benavides Abril podrá ser citada en el siguiente correo electrónico: njudiciales@mapfre.com.co Desde ya solicito que en virtud del principio de carga dinámica de la prueba atendiendo a que la testigo es funcionaria de Mapfre se le solicite a Mapfre que garantice la comparecencia de la testigo al proceso

15. Carolina García Olivares – Recursos humanos Mapfre.

Solicito el testimonio de la Sra. Carolina García Olivares funcionaria del área de recursos

humanos de Mapfre para que nos cuenten sobre las políticas de trabajo hibrido, trabajo en casa, teletrabajo y demás que vienen implementado Mapfre durante los últimos años como estrategia para la atracción de talento. La Sra. García Olivares podrá ser citada en el siguiente correo electrónico: njudiciales@mapfre.com.co Desde ya solicito que en virtud del principio de carga dinámica de la prueba atendiendo a que la testigo es funcionaria de Mapfre se le solicite a Mapfre que garantice la comparecencia de la testigo al proceso.

16. Santiago Arango Mejía – MAS developers S.A.S.

Solicito el testimonio del Sr. Santiago Arango Mejía representante legal de MAS DEVELOPERS S.A.S. sociedad comercial donde ahora ubico sus oficinas Mapfre para que en los términos del artículo 212 del CGP, nos cuente bajo la gravedad de juramento sobre los acercamientos comerciales entre su compañía y Mapfre, las condiciones fecha, hora y lugar en que se celebró ese negocio jurídico, las tratativas precontractuales y las fechas de mudanza. El Sr. Arango Mejía podrá ser citada en el siguiente correo electrónico: comercial@masdevelopers.com.co

17. Pablo Andrés Jackson Alvarado – presidente ejecutivo de Mapfre.

Solicito el testimonio del Sr. Pablo Andrés Jackson Alvarado presidente ejecutivo de Mapfre para que en los términos del artículo 212 del CGP, nos cuente bajo la gravedad de juramento sobre los acercamientos comerciales entre Mapfre y MAS Developers, su intención de terminar el contrato con Inmoval, las condiciones de tiempo, modo y lugar en que ocurrió el intento antijurídico de Mapfre de finalizar el contrato de arrendamiento. El Sr. Jackson podrá ser citada en el siguiente correo electrónico: njudiciales@mapfre.com.co

E. <u>Solicitud de exhibición de documentos en cabeza de Mapfre</u>:

En los términos del artículo 266 del Código General del Proceso solicito al Tribunal Arbitral que ordene a Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. la exhibición de los documentos que se relacionan a continuación:

1. Copia de cualquier reclamación hecha a cualquier aseguradora con ocasión a los hechos del presente trámite arbitral, en especial a Chubb Seguros Colombia S.A. y a Zurich Colombia Seguros S.A.

2. Copia de cualquier comunicación (correo electrónico, carta, escrito, documento en físico) cruzado con cualquier aseguradora con ocasión a los hechos del presente trámite arbitral y en especial a Chubb Seguros Colombia S.A. y a Zurich Colombia Seguros S.A.

3. Copia de cualquier pago, transferencia, conciliación, demanda, transacción, realizado por Mapfre con cualquier aseguradora con ocasión a los hechos del presente trámite arbitral.

4. Copia del contrato celebrado con MAS DEVELOPERS S.A.S. para la ubicación de sus nuevas oficinas en la TORRE MAS 92 ubicada en la Calle 92 con Cra. 15 de la ciudad de Bogotá D.C.

5. Estado de cuenta donde aparezca el saldo o valor actual disponible en el denominado "*Monto de Imprevistos*", incluyendo los registros de los movimientos hechos, conforme

con lo acordado en el contrato de arrendamiento a cargo de Mapfre.

6. 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 auditorias y arqueos para el control o supervisión de ese "*Monto de Imprevistos*" a cargo de Mapfre.

7. Copia de todos los correos electrónicos, comunicaciones cruzadas, mensajes de datos y comunicaciones físicas en las que Mapfre informe a Julio Corredor & Cía. sobre el estado de cuenta ese "*Monto de Imprevistos*" a cargo de Mapfre.

Mi representado manifiesta que además de los documentos aportados como pruebas documentales, no tienen en su poder los documentos cuya exhibición solicita, pues son del fuero interno de Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S.

Estos documentos sí están o deberían estar en poder de Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. pues hacen parte de su gestión administrativa y están obligados a llevarlos por ley como comerciantes que son.

La exhibición de los documentos solicitada tiene por objeto demostrar que Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. fue resarcida en una cuantía muy inferior a la reclamada en la demanda principal y la ausencia de causa en la terminación del contrato de arrendamiento.

En caso de que Mapfre no exhiba los documentos solicitados, el Tribunal deberá tener por probados los hechos que con la exhibición se pretende demostrar, es decir que Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. no ha sufrido ningún perjuicio y terminó el contrato sin justa causa, así como que incumplió su obligación en relación al Monto de Imprevistos.

F. <u>Solicitud de exhibición de documentos en cabeza de terceros</u>:

En los términos del artículo 266 del Código General del Proceso solicito al Tribunal Arbitral que se notifique personalmente en los términos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 al correo electrónico comercial@masdevelopers.com.co y ordene a la sociedad comercial MAS DEVELOPERS S.A.S. la exhibición de los documentos que se relacionan a continuación:

1. Copia de cualquier comunicación, carta, correo electrónico, con su respectiva fecha de envío entre MAS DEVELOPERS S.A.S. y MAPFRE con ocasión al arrendamiento donde actualmente se encuentran las oficinas de Mapfre en la TORRE MAS 92 ubicada en la Calle 92 con Cra 15 de la ciudad de Bogotá D.C.

2. Copia de la totalidad de las tratativas precontractuales para la celebración de cualquier

negocio jurídico celebrado con ocasión al arrendamiento donde actualmente se encuentran las oficinas de Mapfre en la TORRE MAS 92 ubicada en la Calle 92 con Cra. 15 de la ciudad de Bogotá D.C.

3. Copia de la totalidad de cualquier negocio jurídico celebrado con ocasión al arrendamiento donde actualmente se encuentran las oficinas de Mapfre en la TORRE MAS 92 ubicada en la Calle 92 con Cra. 15 de la ciudad de Bogotá D.C.

4. Copia de cualquier pago realizado por cualquier pago realizado con ocasión al arrendamiento donde actualmente se encuentran las oficinas de Mapfre en la TORRE MAS 92 ubicada en la Calle 92 con Cra. 15 de la ciudad de Bogotá D.C.

Mi representado manifiesta que además de los documentos aportados como pruebas documentales, no tienen en su poder los documentos cuya exhibición solicita, pues son del fuero interno de MAS DEVELOPERS S.A.S.

Estos documentos sí están o deberían estar en poder de MAS DEVELOPERS S.A.S. pues hacen parte del giro ordinario de sus negocios y su gestión administrativa y están obligados a llevarlos por ley como comerciantes que son.

La exhibición de los documentos solicitada tiene por objeto demostrar que Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. tenían la intención de terminar anticipadamente el contrato de arrendamiento celebrado con Inmoval.

En caso de que MAS DEVELOPERS S.A.S no exhiba los documentos solicitados, el Tribunal deberá tener por probados los hechos que con la exhibición se pretende demostrar, es decir que Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. querían a toda costa terminar anticipadamente el Contrato de Arrendamiento con Inmoval.

G. <u>Dictámenes periciales</u>:

En relación con las pruebas periciales me pronuncio así:

1. Anuncio Dictamen Pericial Técnico de contradicción.

En los términos del artículo 226, 227 y 228 del CGP, solicito al Tribunal se me dé un término prudencial una vez presentado el dictamen que el Demandante indicar para poder presentar un dictamen pericial técnico de contradicción. El dictamen pericial cumplirá con los requisitos del artículo 226 del CGP y además contendrá, entre otros, los siguientes aspectos:

(i) Las falencias técnicas del dictamen pericial de Mapfre.

(ii) Los supuestos de hecho equivocados del dictamen pericial de Mapfre.

(iii) La falta de fundamento técnico del dictamen pericial de Mapfre.

(iv) El indebido entendimiento sobre los supuestos de hecho del perito de Mapfre.

Solicito desde ya que se le ordene a Mapfre prestar toda su colaboración para permitir la elaboración del dictamen incluyendo el permitir el ingreso del perito al edificio.

2. Solicitud de interrogatorio al perito técnico del Demandante.

En los términos del artículo 228 del CGP, solicito al Tribunal Arbitral desde ya que cite para que bajo la gravedad de juramento se me permita interrogar al perito técnico del Demandante.

3. Dictamen Pericial Financiero y Contable.

En los términos del artículo 226, 227 y 228 del CGP, solicito al Tribunal se me dé un término prudencial una vez presentado el dictamen que el Demandante indicar para poder presentar un dictamen pericial financiero y contable de contradicción. El dictamen pericial cumplirá con los requisitos del artículo 226 del CGP y además contendrá, entre otros, los siguientes aspectos:

(i) Las falencias técnicas del dictamen pericial de Mapfre.

(ii) Los supuestos de hecho equivocados del dictamen pericial de Mapfre.

(iii) La falta de fundamento técnico del dictamen pericial de Mapfre.

(iv) El indebido entendimiento sobre los supuestos de hecho del perito de Mapfre.

Solicito desde ya que se le ordene a Mapfre prestar toda su colaboración para permitir la elaboración del dictamen incluyendo el envío de documentos contables y financieros que le sean requeridos.

4. Solicitud de interrogatorio al perito financiero del Demandante:

En los términos del artículo 228 del CGP, solicito al Tribunal Arbitral desde ya que cite para que bajo la gravedad de juramento se me permita interrogar al perito financiero del Demandante.

H. <u>Juramento Estimatorio</u>.

Con ocasión a la excepción de mérito de compensación alegada en el presente escrito en los términos del artículo 282 del CGP, solicito que el juramento estimatorio sea tenido como prueba de la contestación de la demanda conforme lo indica el artículo 96 del CGP y el artículo 206 del CGP.

En este sentido, en los términos del artículo 206 del Código General del Proceso y bajo la gravedad de juramento, estimó de manera razonada que Mapfre adeuda a Inmoval la 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).

La suma estimada se descompone y se detalla según se explica a continuación y según consta en el detalle de la demanda de reconvención.

Concepto	Valor
(37) cánones dejados de pagar por Mapfre a Inmoval de conformidad con el parágrafo 1 de la cláusula Décima Primera del Contrato de Arrendamiento.	COP $ 12.336.939.711.
Intereses de mora sobre la suma anterior a partir del 1° de agosto de 2023 y hasta la fecha de radicación de la contestación a la demanda las sumas se continuarán causando hasta el pago total de la obligación de conformidad con el literal c) del parágrafo 1 de la cláusula Décima Primera del Contrato de Arrendamiento.	COP $2.166.220.642
Sanción del 10% del valor de la compraventa del inmueble prevista en el inciso final del parágrafo 1 de la cláusula Décima Primera del Contrato de Arrendamiento.	COP $3.602.361.162
Cinco (5) cánones de arrendamiento por incumplimiento previstos en la cláusula decimoctava del Contrato de Arrendamiento.	COP $1.667.154.015.
Intereses de mora sobre la suma anterior a partir del 7 de julio de 2023 y hasta la fecha de radicación de la contestación a la demanda las sumas se continuarán causando hasta el pago total de la obligación de conformidad con la cláusula Décima Octava del Contrato de Arrendamiento.	COP $302.976.856
Monto de Imprevistos apropiado a su favor injustificadamente por Mapfre.	COP $ 69.962.804
Daño emergente correspondiente a las erogaciones patrimoniales realizadas para atender las solicitudes de Mapfre.	COP $ 1.222.234.185
Costos financieros generados frente a entidades financieras debido al impago de los cánones mensuales de arrendamiento a cargo de Mapfre.	COP $ 166.055.579
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.	COP $ 400.973.588
Valor equivalente a los intereses de mora generados en relación con el impago del impuesto al valor agregado -IVA- que Inmoval declaró y pagó ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).	COP $ 38.456.137
Total	**COP $ 21.973.334.679**

VIII. OPOSICIÓN A LAS PRUEBAS DEL DEMANDANTE.

Por no dar cumplimiento a los requisitos intrínsecos y extrínsecos del respectivo medio de prueba me permito oponerme a las siguientes pruebas solicitadas por el Demandante:

1. Desconocimiento de documentos:

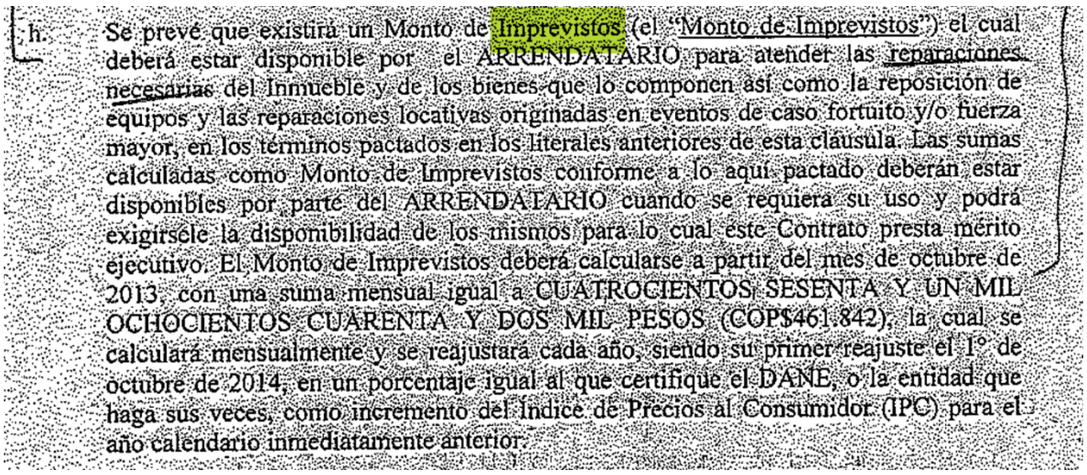
De conformidad con el artículo 272 del CGP manifiesto al Tribunal Arbitral que desconozco el documento denominado: "*5.Registro fotográfico del edificio y las reparaciones que se encontraban realizando antes del 2 de julio de 2023*";"*7 Registro fotográfico y fílmico del episodio de filtraciones presentado el 18 de enero de 2022*"; "*24 Registro fotográfico del episodio de inundación del 2 de julio de 2023*"; "29 *Registro fotográfico del nuevo episodio de inundación presentado el día 7 de julio de 2023*" y "*34 Video de la cubierta del edificio*

del 25 de julio de 2023, donde consta que, a dicha fecha, las labores de reparación en la cubierta del edificio aún no habían sido terminadas por la DEMANDADA" el cual fue puesto en conocimiento de la demandada a través del traslado de la demanda inicial.

El desconocimiento de este documento se fundamenta en: (i) Se trata de un documento de carácter representativo emanado de un tercero y no de mi representado; (ii) Al ser un documento de carácter representativo emanado de un tercero y, por lo tanto, ajeno al conocimiento de mi representado, no se tiene certeza sobre las circunstancias de modo y lugar en que dichos vídeos o fotos fueron tomados y/o grabados, así como tampoco que corresponda a las circunstancias que se describen en el proceso; (iii) No se tiene certeza sobre el hecho que dichos documentos representen lo que dicen representar, ni las circunstancia de tiempo, modo o lugar en que fueron tomados.

2. Prueba por informe:

El Demandante de forma realmente absurda pretende que Julio Corredor & Cía. exhiba información sobre el monto de imprevistos aun cuando esto conforme la cláusula 7.2 literal (h) del Contrato de Arrendamiento es entera responsabilidad del arrendatario Mapfre.


h. Se prevé que existirá un Monto de Imprevistos (el "Monto de Imprevistos") el cual deberá estar disponible por el ARRENDATARIO 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. 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. El Monto de Imprevistos deberá calcularse a partir del mes de octubre de 2013, con una suma mensual igual a CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS ($461.842), la cual se calculará mensualmente y se reajustara cada año, siendo su primer reajuste el 1° de octubre de 2014, en un porcentaje igual al que certifique el DANE, o la entidad que haga sus veces, como incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) para el año calendario inmediatamente anterior.

Esta situación, que eleva el apoderado de Mapfre no es más que una confesión del incumplimiento contractual de Mapfre y que no han revisado el literal h) de la cláusula 7.2 del Contrato de Arrendamiento.

3. Inspección judicial:

En los términos del artículo 236 del Código General del Proceso presentó oposición a la inspección judicial en tanto dicho medio de prueba solo debe ser ordenada cuando sea imposible verificar los hechos por medio de cualquier otro medio de prueba. La situación que el Demandante pretende acreditar mediante la inspección judicial es susceptible de ser probada por otro medio de prueba diferente como un dictamen pericial o exhibición de documentos.

IX. ANEXOS.

1. Poder especial conferido por Inmoval para representarlo en el trámite arbitral que ya obra en el expediente.

2. Las pruebas documentales que se enlistan en el acápite de pruebas.

X. NOTIFICACIONES.

A. Demandante:

En la Av. Carrera 70 # 99 - 72 de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico njudiciales@mapfre.com.co el cual está inscrito para efectos de notificación judicial ante el registro mercantil. Esta dirección de notificaciones aplica para todos los Convocantes conforme el artículo 300 del Código General del Proceso.

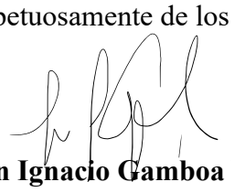
B. Demandado:

En la Calle 34 No. 6 – 65 de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico notificacionesjuridica@credicorpcapital.com el cual está inscrito para efectos de notificación judicial ante el registro mercantil. En todo caso solicitamos sea enviado con copia al correo electrónico ainmoval@credicorpcapital.com.

C. El Suscrito:

En la Cra. 9 No. 80 – 45 Piso 4 de la ciudad de Bogotá D.C. y en los correos electrónicos jigamboa@gclegal.co, pmontano@gclegal.co y fadiaz@gclegal.co.

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.