

Señores Árbitros.

Dra. Gabriela Monroy Torres. – Presidente.

Dr. Arturo Solarte Rodríguez. – Árbitro.

Dr. Antonio Aljure Salame. – Árbitro.

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: Demanda de reconvencción. – Art. 371 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 **DEMANDA DE RECONVENCIÓN**, en los términos del artículo 371 del Código General del Proceso, conforme las siguientes consideraciones:

I. PARTES.

A. Demandante en Reconvencción:

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 “Demandante en Reconvencción”, “Inmoval” o el “Arrendador”).¹

B. Demandados en Reconvencción:

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

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.

“Mapfre Seguros Generales”);²

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”);³

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”);⁴

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”);⁵

Nos referimos de forma conjunta a Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida, Credimapfre y Mapfre Servicios Exequiales en adelante como los “Demandados en Reconvención”, “Mapfre” o el “Arrendatario”.

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 2013,⁶ 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 **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. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula vigésima.

2. *El Tribunal decidirá en Derecho.*
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*⁷

III. PRETENSIONES.

Con fundamento en las normas citadas en el presente escrito de Demanda de Reconvención, y previo el trámite del proceso que aquí se plantea, solicito al Tribunal Arbitral se hagan efectivas las siguientes pretensiones:

1. DECLARAR, que entre el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL y las sociedades Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. existe un Contrato de Arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 y sus respectivos otrosíes modificatorios: Otrosí No. 1 del 1 de febrero de 2018 y Otrosí No. 2 del 8 de marzo de 2021.
2. DECLARAR, que producto de la cláusula segunda del Contrato de Arrendamiento y su modificación en el Otrosí No. 2 del 8 de marzo de 2021 Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. se obligaron con el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL a dar preaviso de mínimo seis (6) meses para la terminación unilateral del Contrato de Arrendamiento.
3. DECLARAR, 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. incumplieron el Contrato de Arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 al pretender terminar de forma intempestiva y unilateral dicho Contrato de Arrendamiento en un término inferior al pactado como preaviso que en este caso fue de apenas cuatro (4) días calendario o lo que resulte probado en el proceso.
4. DECLARAR, que producto de la cláusula segunda del Contrato de Arrendamiento y su modificación en el Otrosí No. 2 del 8 de marzo de 2021 Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. se obligaron con el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL a mantener vigente el Contrato de Arrendamiento en un término mínimo de trece (13) años y hasta el 19 de septiembre de 2026.
5. DECLARAR, 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. incumplieron el Contrato de Arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 al pretender terminar unilateralmente, sin justa causa y de manera anticipada dicho contrato.

⁷ Prueba Documental No. 9 – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula vigésima.

6. DECLARAR, que producto de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. se obligaron con el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL a conservar el inmueble en condiciones adecuadas y/o hacer el mantenimiento requerido.
7. DECLARAR, 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. incumplieron el Contrato de Arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 al no realizar mantenimiento, permitir el taponamiento de los desagües de canalización y realizar la apertura de placas entre pisos para el paso de cables sin un cierre posterior.
8. DECLARAR, que producto del numeral (10) de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. se obligaron con el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL a realizar de forma oportuna y cabal el pago de los cánones de arrendamiento en los términos establecidos en el Contrato de Arrendamiento.
9. DECLARAR, 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. incumplieron el Contrato de Arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 al no realizar el pago de forma oportuna y cabal de los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2023 y siguientes, así como la sanción prevista en el párrafo de la cláusula décimo primera del Contrato de Arrendamiento.
10. DECLARAR, que producto del numeral 2 literal (h) de la cláusula séptima del Contrato de Arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. se obligaron con el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL a mantener disponibles para cuando se requiera su uso las sumas del Monto de Imprevistos.
11. DECLARAR, 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. incumplieron el Contrato de Arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 al no tener disponibles las sumas correspondientes al Monto de Imprevistos.
12. DECLARAR, que producto del artículo 863 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. se obligaron con el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL a ejecutar el contrato de buena fe.
13. DECLARAR, 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. incumplieron el Contrato de Arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 al no ejecutar sus obligaciones de buena fe.
14. DECLARAR que cómo consecuencia de cualquiera de las pretensiones anteriores el Contrato de Arrendamiento celebrado el 19 de septiembre de 2013 terminó por el incumplimiento de las obligaciones contractuales 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.

15. DECLARAR, que como consecuencia de las pretensiones 3 o 5 de la presente demanda el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL tiene derecho a cobrar 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. *“una suma equivalente a todos los cánones mensuales de arrendamiento que faltaren para el vencimiento del Periodo Inicial”* prevista en el parágrafo primero de la cláusula décima primera.
16. Cómo consecuencia de la pretensión anterior CONDENAR 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. a pagar a favor del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL la suma de DOCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVEVIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS ONCE PESOS M/CTE. (COP \$ 12.336.939.711 M/CTE) o lo que resultare probado en el proceso.
17. DECLARAR, que como consecuencia de la pretensión 15 de la presente demanda el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL tiene derecho a cobrar 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. *“intereses moratorios a la tasa más alta aplicable a las operaciones de mutuo mercantil”* sobre la suma de DOCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVEVIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS ONCE PESOS M/CTE. (COP \$12.336.939.711 M/CTE) desde el día 7 de agosto de 2023 fecha en la que Mapfre entro en mora para el pago de la sanción conforme el literal c del parágrafo primero de la cláusula décima primera.
18. Cómo consecuencia de la pretensión anterior CONDENAR 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. a pagar a favor del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL la suma de DOS MIL CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE (COP \$2.166.220.642) que corresponden a los intereses de mora causados para la fecha de radicación de la presente demanda de reconvencción, más los intereses de mora que se sigan causando hasta el pago efectivo y total de la suma adeudada.
19. DECLARAR, que como consecuencia de la pretensión 15 de la presente demanda el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL tiene derecho a cobrar 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. *“diez por ciento (10%) del valor del contrato de compraventa del Inmueble que se haya celebrado entre las Partes”* de conformidad con el inciso final del parágrafo primero de la cláusula décima primera del Contrato de Arrendamiento.
20. Cómo consecuencia de la pretensión anterior CONDENAR 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. a pagar a favor del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL la suma de TRES MIL SEISCIENTOS DOS MILLONES

TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$3.602.361.162. M/CTE) o lo que resultare probado en el proceso.

21. DECLARAR, que como consecuencia de las pretensiones 7, 9 o 11 de la presente demanda el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL tiene derecho a cobrar 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. *“una suma equivalente a cinco (5) cánones mensuales de arrendamiento vigentes para el momento del incumplimiento”* prevista en la cláusula décima octava del Contrato de Arrendamiento.
22. Cómo consecuencia de la pretensión anterior CONDENAR 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. a pagar a favor del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL la suma de MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$1.667.154.015.M/CTE) o lo que resultare probado en el proceso.
23. DECLARAR, que como consecuencia de la pretensión 21 de la presente demanda el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL tiene derecho a cobrar 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. *“intereses moratorios a la tasa más alta aplicable a las operaciones de mutuo mercantil”* sobre la suma de MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINCE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$1.667.154.015.M/CTE).
24. Cómo consecuencia de las pretensión anterior CONDENAR 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. a pagar a favor del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL la suma de TRESCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE (COP \$302.976.856) que corresponden a los intereses de mora causados hasta la fecha de radicación de la presente demanda de reconvención, más los intereses de mora que se sigan causando hasta el pago efectivo y total de la suma adeudada.
25. DECLARAR, que como consecuencia de la pretensión 11 de la presente demanda el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL tiene derecho a cobrar 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. el 100% de las sumas correspondientes al Monto de Imprevistos.
26. Cómo consecuencia de la pretensión anterior CONDENAR 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. a pagar a favor del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL la suma de SESENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$69.962.804) que corresponde al Monto de Imprevistos causados para la fecha de radicación de la presente demanda de reconvención, o lo que resultare probado en el proceso, más los valores adicionales futuros de Monto de Imprevistos que se sigan causando hasta el pago efectivo y total de la suma adeudada y la restitución material de los Inmuebles.

27. DECLARAR, que como consecuencia de las pretensiones 7, 9, 11 o 13 de la presente demanda el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL tiene derecho a cobrar 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. las erogaciones patrimoniales realizadas por Inmoval para atender la reclamación de Mapfre.
28. Cómo consecuencia de la pretensión anterior CONDENAR 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. a pagar a favor del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL la suma de MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$ 1.222.234.185) que corresponde las erogaciones patrimoniales realizadas por Inmoval para atender la reclamación de Mapfre hasta la fecha de radicación de la presente demanda de reconvención, o lo que resultare probado en el proceso, más los valores adicionales futuros de erogaciones que se sigan causando.
29. DECLARAR, que como consecuencia de de las pretensiones 7, 9, 11 o 13 de la presente demanda, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL tiene derecho a cobrar 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. el lucro cesante correspondiente al valor equivalente a los costos financieros generados frente a entidades financieras debido al impago de los cánones mensuales de arrendamiento a cargo de Mapfre.
30. Cómo consecuencia de la pretensión anterior CONDENAR 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. a pagar a favor del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL la suma de CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP\$ 166.055.579) que corresponde al valor equivalente a los costos financieros generados frente a entidades financieras debido al impago de los cánones mensuales de arrendamiento a cargo de Mapfre hasta la fecha de radicación de la presente demanda de reconvención, o lo que resultare probado en el proceso, más los valores adicionales futuros que se sigan causando.
31. DECLARAR, que como consecuencia de las pretensiones 7, 9, 11 o 13 de la presente demanda, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL tiene derecho a cobrar 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. el valor equivalente al impuesto al valor agregado -IVA- que Inmoval declaró y pagó ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) en razón del contrato de arrendamiento existente con Mapfre y el cual Mapfre no le pagó a Inmoval.
32. Cómo consecuencia de la pretensión anterior CONDENAR 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. a pagar a favor del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL la suma de CUATROCIENTOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (COP\$ 400.973.588) que corresponde al valor equivalente al impuesto al valor agregado -IVA- que Inmoval declaró y pagó ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) en razón del contrato de arrendamiento existente con

Mapfre y el cual Mapfre no le pagó a Inmoval hasta la fecha de radicación de la presente demanda de reconvención, o lo que resultare probado en el proceso, más los valores adicionales futuros que se sigan causando.

33. DECLARAR, que como consecuencia de las pretensiones 7, 9, 11 o 13 de la presente demanda, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL tiene derecho a cobrar 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. intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida sobre la suma de CUATROCIENTOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (COP\$ 400.973.588), o lo que resultare probado en el proceso, indicada en la pretensión anterior.
34. Cómo consecuencia de la pretensión anterior CONDENAR 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. a pagar a favor del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE (COP \$38.456.137) que corresponden a los intereses de mora causados para la fecha de radicación de la presente demanda de reconvención, más los intereses de mora que se sigan causando hasta el pago efectivo y total de la suma adeudada.
35. DECLARAR que producto de la cláusula décima novena del Contrato de Arrendamiento Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. se obligaron con el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL a restituir la tenencia del Inmueble en las mismas condiciones entregadas el 13 de septiembre de 2013.
36. ORDENAR 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. a restituir la tenencia del Inmueble a favor Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL en las mismas condiciones en que fueron recibidas el 13 de septiembre de 2013.
37. CONDENAR 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. a pagar las costas y agencias en derecho.

IV. HECHOS.

A. Antecedentes:

1. Inmoval es un fondo de inversión colectiva inmobiliario domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., administrado y representado por Credicorp Capital Colombia S.A. cuyo objeto es la inversión en bienes inmuebles y su explotación comercial para la obtención de ganancias de capital a largo plazo para sus inversionistas.⁸

⁸ **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. Mapfre son cinco (5) sociedades comerciales colombianas, que hacen parte de un grupo empresarial que desarrollan operaciones comerciales relacionadas en el ámbito de la actividad aseguradora.⁹
3. En la Carrera 14 No. 96 – 82 de la ciudad de Bogotá D.C. existe un inmueble con área de tres mil setecientos noventa metros cuadrados (3.790,48 m²), identificado con folio de matrícula Inmobiliario No. 50 C – 1614919 de la oficina de registro e instrumentos públicos zona centro de Bogotá D.C., que consta de un lote de terreno con una edificación de (6) seis pisos y (1) un sótano con cuarenta y un (41) parqueaderos cuyos linderos constan en el certificado de libertad y tradición correspondiente. (en adelante el “Inmueble No. 1”).¹⁰
4. En la Carrera 14 No. 96 – 34 de la ciudad de Bogotá D.C. existe un inmueble con área de quinientos noventa y seis metros cuadrados (596 m²), identificado con folio de matrícula Inmobiliario No. 50 C – 463021 de la oficina de registro e instrumentos públicos zona centro de Bogotá D.C., que consta de un lote de terreno con una casa de habitación construida cuyos linderos constan en el certificado de libertad y tradición correspondiente. (en adelante el “Inmueble No. 2”).¹¹
5. 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.¹² (en adelante nos referimos al Inmueble No. 1 y al Inmueble No. 2 cómo el “Inmueble” o los “Inmuebles”).
6. Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre decidieron establecer sus oficinas corporativas y comerciales en el Inmueble.
7. 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.¹³
8. El 9 de julio de 2013, Inmoval presentó una oferta mercantil por el Inmueble con las siguientes condiciones económicas: (i) Un precio de COP \$39.080.475.000; y (ii) Un arrendamiento con duración de diez (10) años e incrementos anuales del IPC con un canon mensual sin IVA de COP \$297.277.000 para el Edificio y un canon mensual sin IVA de COP \$42.316.000 para la Casa.
9. El 1 de agosto de 2013, Inmoval presentó una nueva oferta mercantil por el Inmueble en la que presentó cuatro alternativas de compra variando el precio de la compra del Inmueble, según la duración y precio del canon de arrendamiento.

⁹ **Pruebas Documentales Nos. 2, 3, 4 y 5** – Certificados de existencia y representación legal de Mapfre.

¹⁰ **Prueba Documental No. 6** – Certificado de libertad y tradición inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliario número 50C-1614919.

¹¹ **Prueba Documental No. 7** – Certificado de libertad y tradición inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliario número 50C-463021.

¹² **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Considerando 1.

¹³ **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.

10. El 29 de agosto de 2013, tras el proceso de debida diligencia, Inmoval remitió una nueva oferta mercantil en la que se estableció un precio de venta de COP \$36.023.611.625 y un valor de canon total mensual de COP \$311.440.080.
11. El 19 de septiembre de 2013, mediante Escritura Pública No. 2255 de la misma fecha otorgada en la Notaría 35 del círculo de Bogotá D.C., Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre vendieron los Inmuebles a Inmoval por la suma de TREINTA Y SEIS MIL VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS (COP \$36.023.611.625) dicho precio se dio en consideración al arrendamiento que se celebraría de forma simultánea. En el literal (c) de las Consideraciones del contrato de Compraventa se dispuso que: *“Que el VENDEDOR decidió vender los inmuebles descritos en los literales A) y B) anteriores, siendo condición esencial de la transacción de adquisición de los inmuebles, que las Partes de manera simultánea con este Contrato, celebren un contrato de arrendamiento por un término inicial mínimo de diez (10) años, en virtud del cual la COMPRADORA entregue a título de arrendamiento al VENDEDOR los inmuebles objeto de esta compraventa, con lo cual tendrá la posibilidad de mantener en los inmuebles sus oficinas corporativas y algunas oficinas comerciales que actualmente operan en dichos inmuebles”*.¹⁴
12. La venta de los Inmuebles se condicionó a que, al mismo tiempo del traspaso de la propiedad de los Inmuebles, se celebre un contrato de arrendamiento por un término inicial mínimo de diez (10) años en el que Inmoval entregara la tenencia de dichos Inmuebles a título de arrendamiento a Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre.¹⁵

B. El contrato de arrendamiento entre Inmoval y Mapfre:

13. El 19 de septiembre de 2013, cómo consecuencia de la venta de los Inmuebles, Inmoval celebró con Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre un contrato de arrendamiento en el que el primero en calidad de arrendador entregó las demás compañías en calidad de arrendatarios el uso y goce de los Inmuebles a cambio del pago de un canon mensual de arrendamiento (en adelante el “Contrato de Arrendamiento”).¹⁶
14. La duración inicialmente pactada en el Contrato de Arrendamiento fue de diez (10) años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato, con prórroga automática después de esos diez (10) años por periodos sucesivos de dos (2) años.¹⁷
15. El canon mensual de arrendamiento pactado inicialmente en el Contrato de Arrendamiento fue de TRESCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$311.440.080) + IVA que debe pagarse mediante consignación bancaria por anticipado y dentro de los diez (10) primeros días de cada mes calendario. Dicho precio se reajustaría cada doce (12)

¹⁴ **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.

¹⁵ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Considerando 3.

¹⁶ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Cláusula Segunda.

¹⁷ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Cláusula Primera.

cánones mensuales el 1 de octubre de cada año en un porcentaje igual al IPC certificado por el DANE.¹⁸

16. Teniendo en cuenta que Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre habían establecidos sus oficinas en el Inmueble con anterioridad a la celebración del Contrato de Arrendamiento se pactó que Julio Corredor & Cía. elaboraría un inventario del inmueble en el cual se dejaría constancia de forma detallada el estado en que se encuentra para el 26 de septiembre de 2013.¹⁹ De igual manera se acordó que dicho documento haría parte integral del Contrato de Arrendamiento.²⁰
17. Teniendo en cuenta que Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre habían establecidos sus oficinas en el Inmueble con anterioridad a la celebración del Contrato de Arrendamiento en 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”*²¹
18. El 26 de septiembre de 2013, Julio Corredor & Cía. Ltda. contrato a la compañía MTS un informe de inspección al momento de recibo con el fin de evaluar el estado de la planta física del Inmueble No. 1 y el estado en que el mismo sería recibido por Inmoval en el 2013.²²
19. Dentro de los hallazgos realizados por MTS, se encontró que para el año 2013 el Inmueble No. 1 contaba con: (i) Fallas de impermeabilización en la placa exterior lo que generaba filtración de aguas lluvias a los parqueaderos del sótano; (ii) En el costado occidental de la cubierta deterioro y ampliación de las juntas del piso de la cubierta, lo que genera filtraciones de aguas lluvias al interior de la placa de la oficina; (iii) En el costado sur de la cubierta deterioro y ampliación de las juntas del piso de la cubierta, lo que genera filtraciones de aguas lluvias al interior de la placa de la oficina; y (iv) Filtración de aguas lluvias en los baños.²³

Techo	B	Concreto armado Con ductería eléctrica, desagües y ventilación. Los espacios de parqueo Nos.23 al 27, con plástico por posibles filtraciones de agua.	24
-------	---	---	----

¹⁸ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Cláusula Tercera.

¹⁹ **Prueba Documental No. 10** – Inventario del 26 de septiembre de 2013, hecho por MTS a solicitud de Julio Corredor & Cía. sobre el Inmueble.

²⁰ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Cláusula Cuarta.

²¹ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Cláusula Séptima.

²² **Prueba Documental No. 10** – Inventario del 26 de septiembre de 2013, hecho por MTS a solicitud de Julio Corredor & Cía. sobre el Inmueble.

²³ **Prueba Documental No. 10** – Inventario del 26 de septiembre de 2013, hecho por MTS a solicitud de Julio Corredor & Cía. sobre el Inmueble. Pág. 7

²⁴ **Prueba Documental No. 11** – Inventario de bienes de Julio Corredor & Cía septiembre de 2013.

Sótano - Exteriores



Novedades:

- Falla en impermeabilización de la placa exterior (recubrimiento en deck -costado occidental), generando filtración de aguas lluvias a los parqueaderos del sótano.
- Deterioro de recubrimiento en deck y materas en concreto por falta de mantenimiento.

25

Cubierta – Costado Occidental



Novedades:

- Deterioro de plantas y materas en concreto por falta de mantenimiento
- Deterioro y ampliación de Juntas del piso de la cubierta, generando filtraciones de aguas lluvias al interior de la placa y las oficinas

MTS

26

Cubierta – Costados Sur



Novedades:

- Deterioro y ampliación de Juntas del piso de la cubierta, generando filtraciones de aguas lluvias al interior de la placa y las oficinas

MTS

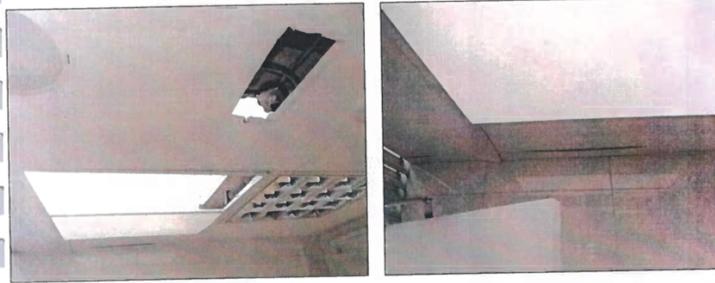
27

²⁵ **Prueba Documental No. 10** – Inventario del 26 de septiembre de 2013, hecho por MTS a solicitud de Julio Corredor & Cía. sobre el Inmueble.

²⁶ **Prueba Documental No. 10** – Inventario del 26 de septiembre de 2013, hecho por MTS a solicitud de Julio Corredor & Cía. sobre el Inmueble. Pág. 23.

²⁷ **Prueba Documental No. 10** – Inventario del 26 de septiembre de 2013, hecho por MTS a solicitud de Julio Corredor & Cía. sobre el Inmueble. Pág. 24.

Cubierta – Baños



Novedades:

- Filtración de aguas lluvias
- Daño de techos y acabados

MTS

28

Conclusiones

- Desconocimiento del funcionamiento y operación del equipamiento por parte del personal de mantenimiento del edificio.
- Extensos tiempos de correctivos. *Algunos ejemplos:*
 - A la fecha y desde el inicio del recibo del edificio, el sistema de pararrayos se encuentra abierto en un punto de su recorrido, provocando un alto riesgo eléctrico
 - La reparación de bomba eyectora tomó 2.5 meses
- Deterioro en algunas zonas del edificio: pisos de cubierta, materas, pintura muros y cubierta, filtración aguas lluvias sótano I.

MTS

29

20. El Inmueble No. 1 fue recibido por Inmoval ya deteriorado y con filtraciones de aguas lluvias, también se encontró que los operarios de Mapfre encargados del mantenimiento del Inmueble No. 1 desconocían el funcionamiento y la operación del mismo.³⁰

21. En la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento se acordaron las obligaciones recíprocas de las partes con ocasión al Contrato de Arrendamiento.³¹

22. Por un lado, Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre en calidad de arrendatarios se obligaron con Inmoval en razón al Contrato de Arrendamiento³² a cumplir trece (13) obligaciones entre las que se destacan las siguientes:

²⁸ **Prueba Documental No. 10** – Inventario del 26 de septiembre de 2013, hecho por MTS a solicitud de Julio Corredor & Cía. sobre el Inmueble.

²⁹ **Prueba Documental No. 10** – Inventario del 26 de septiembre de 2013, hecho por MTS a solicitud de Julio Corredor & Cía. sobre el Inmueble.

³⁰ **Prueba Documental No. 10** – Inventario del 26 de septiembre de 2013, hecho por MTS a solicitud de Julio Corredor & Cía. sobre el Inmueble. Pág. 7

³¹ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Cláusula Sexta. Pág. 26.

³² **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Cláusula Sexta. Pág. 58.

- 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 para 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”.
23. Por el otro lado, Inmoval en calidad de arrendador se obligó con Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre con ocasión al Contrato de Arrendamiento³³ 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”.

³³ Prueba Documental No. 9 – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Cláusula Sexta.

- 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”.
24. 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 Inmoeval 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.³⁴ La obligación de Inmoeval 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.³⁵ 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.³⁶
25. 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, 7, 9 y 12 de las obligaciones de reparación y mantenimiento a cargo de Mapfre, así:
- a. En el numeral 7.1. se dispuso que en tanto el Arrendatario transfirió el derecho real de dominio sobre el Inmueble al Arrendador sin que el Inmueble este sometido a régimen de propiedad horizontal las Partes acordaron que: “El Arrendatario tendrá a su cargo las expensas comunes necesarias, entendidas estas como las erogaciones necesarias causadas para la prestación de servicios comunes esenciales, entendiéndose por tales servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos”.³⁷
- b. En el numeral 7.2. se pactó en materia de reparaciones locativas que: “El Arrendatario deberá llevar a cabo las reparaciones locativas del Inmueble, excepto cuando se trate de aquellas causadas por eventos de caso fortuito y/o fuerza mayor, pues en dichos se podrá hacer uso de los recursos disponibles en el Monto de Imprevistos y en lo que sobrepase el valor del Monto de Imprevistos, el Arrendatario asumirá el valor de las mismas en la parte restante”. El numeral 7.2. fue incluso más allá y estipuló que: “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,

³⁴ Prueba Documental No. 9 – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Cláusula Sexta.

³⁵ Prueba Documental No. 9 – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Cláusula Sexta.

³⁶ Prueba Documental No. 9 – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, Considerando 3.

³⁷ Prueba Documental No. 9 – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula séptima 7.1.

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.”³⁸

El numeral 7.2. estipuló en materia de reparaciones necesarias 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 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”³⁹. La obligación de Inmoeval era simplemente pagar el exceso de lo que correspondiera al Monto de Imprevistos.*

El literal (g) del numeral 7.2. 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”⁴⁰.*

El literal (h) del numeral 7.2. estableció: “*Se prevé que existirá 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. 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 (COP \$461.842), la cual se calculará*

³⁸ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula séptima 7.2.

³⁹ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula séptima 7.2.

⁴⁰ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula séptima 7.2.

mensualmente y se reajustará 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”⁴¹.

- c. En el numeral 7.3. se pactó que: *“en materia de administración, reparaciones y mantenimiento del Inmueble y los bienes que lo componen el ARRENDATARIO se obliga a lo siguiente”*. Algunas de las obligaciones más relevantes eran: c) Notificarle al ARRENDADOR cualquier evento que afecte o pueda afectar la existencia y funcionamiento del Inmueble y los bienes que lo componen; d) Permitir al ARRENDADOR que visite el Inmueble cuando lo estime necesario para verificar el cumplimiento de las obligaciones relativas al mantenimiento y reparaciones del Inmueble conforme lo aquí estipulado, para lo cual el ARRENDADOR deberá notificar al ARRENDATARIO la fecha y hora de la visita con mínimo veinticuatro (24) horas de antelación a la fecha prevista para la visita; h) Hacer las reservas del Monto de Imprevistos conforme lo estipulado en el literal h) del literal 7.2. anterior; q) Coordinar y supervisar la ejecución de cualquier obra de remodelación, adecuación o ampliación que se lleve a cabo en el Inmueble y que haya sido previamente autorizada por el ARRENDADOR, quien en cualquier caso también podrá vigilar la realización de las obras y verificar el cumplimiento de los términos en que otorgó su autorización con tal fin.⁴²
- d. En el numeral 7.4. las Partes se obligaron durante toda la vigencia del Contrato a asegurar el Inmueble contra incendio, explosión, vandalismo, motín, conmoción civil, actos malintencionados de terceros que puedan afectar el Inmueble.

26. En la cláusula décima primera se pactaron las causales de terminación del Contrato de Arrendamiento. En el párrafo primero se acordaron las consecuencias de la terminación del Contrato de Arrendamiento sin justa causa antes del vencimiento del Periodo Inicial, por parte de Mapfre así:

“En el evento que el ARRENDATARIO decidiera sin justa causa dar por terminado el presente Contrato, antes del vencimiento del Periodo Inicial o del Periodo Prorrogado, deberá informarlo así al ARRENDADOR con por lo menos seis (6) meses de antelación, y pagar al ARRENDADOR a título de indemnización de perjuicios, además de los gastos del Inmueble tales como servicios públicos, hasta la fecha de restitución del Inmueble, una suma equivalente a todos los cánones mensuales de arrendamiento que faltaren para el vencimiento del Periodo Inicial o del Periodo Prorrogado de que se trate. El pago de la indemnización de perjuicios de que trata este párrafo se deberá pagar por parte del ARRENDATARIO al ARRENDADOR de la siguiente forma: a) Si el ARRENDATARIO decide terminar el Contrato antes de que se hayan cumplido los primeros cinco (5) años de ejecución de este Contrato, el ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR la indemnización de perjuicios dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha en que se haya terminado el Contrato. b) Si el ARRENDATARIO decide

⁴¹ Prueba Documental No. 9 – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula séptima 7.2.

⁴² Prueba Documental No. 9 – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula séptima 7.3.

terminar el Contrato después de que se hayan cumplido los primeros cinco (5) años de ejecución de este Contrato y antes de que hayan cumplido ocho (8) años de ejecución de este Contrato, el ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR la indemnización de perjuicios dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha en que se haya terminado el Contrato. c) Si el ARRENDATARIO decide terminar el Contrato después de que se hayan cumplido los primeros ocho (8) años de ejecución de este Contrato y antes de que haya cumplido el Periodo Inicial de ejecución de este Contrato, el ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR la indemnización de perjuicios dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que se haya terminado el Contrato. En caso de retardo en el pago de la indemnización de perjuicios aquí pactada conforme a las fechas pactadas para el efecto en los literales a, b y c anteriores se causarán adicionalmente, intereses moratorios a la tasa más alta aplicable en las operaciones de mutuo mercantil y en ambos casos, la pena aquí impuesta se incrementará al diez por ciento (10% del valor del contrato de compraventa del inmueble que se haya celebrado entre las Partes, en la medida en que la terminación de este Contrato implica a su vez el incumplimiento del contrato de compraventa de los Inmuebles objeto de este Contrato celebrado por las Partes, en virtud del cual el ARRENDADOR adquirió los mismos por parte del ARRENDATARIO. Esta sanción se hará exigible y prestará mérito ejecutivo sin necesidad de declaraciones judiciales, constitución en mora o de requerimiento alguno por parte del ARRENDADOR, a los cual se renuncia de manera expresa el ARRENDATARIO, o podrá ser descontada de cualquier suma que el ARRENDADOR le adeude al ARRENDADOR (sic)".⁴³

27. En la cláusula décima octava del Contrato de Arrendamiento, se pactó cómo cláusula penal una suma equivalente a cinco (5) cánones mensuales de arrendamiento vigentes para la época del incumplimiento. Lo anterior sin perjuicio de que la parte cumplida persiga el pago de la indemnización de perjuicios. En el párrafo de dicha cláusula décima octava se estableció que: *"En caso de terminación anticipada del Contrato por parte del ARRENDATARIO, se causará el pago de la indemnización de perjuicios de que trata el Parágrafo Primero la cláusula Décima Primera y no se causará el pago de la cláusula penal regulada en esta cláusula salvo en el evento en que existía algún otro incumplimiento de este Contrato, caso en el cual se causará su pago por este hecho."*⁴⁴

28. En la cláusula décima novena del Contrato de Arrendamiento Mapfre se obligó a restituir el Inmueble en las mismas condiciones en que fue entregado por Inmoval el Inmueble en septiembre de 2013.⁴⁵

29. 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."*⁴⁶

⁴³ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula séptima 7.3.

⁴⁴ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula décima octava.

⁴⁵ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula décima novena.

⁴⁶ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula décima novena.

30. 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”*⁴⁷

C. El Otrosí No. 1 al contrato de arrendamiento entre Inmoval y Mapfre:

31. Durante el mes de enero de 2018, Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre quienes ostentaban inicialmente la calidad de arrendatarios dentro del Contrato de Arrendamiento solicitaron a Inmoval se incluyera en la misma calidad de arrendatarios a la sociedad Mapfre Exequiales de forma retroactiva para que respondiera de forma solidaria con Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre por los derechos y obligaciones adquiridas en virtud del Contrato de Arrendamiento.⁴⁸

32. El 1 de febrero de 2018, las Partes suscribieron Otrosí No. 1 al Contrato de Arrendamiento acordando modificar el Contrato de Arrendamiento en el sentido de incluir a Mapfre Exequiales como arrendataria junto con Mapfre Seguros Generales, Mapfre Vida y Credimapfre, por lo que se pactó que siempre que se haga mención a los arrendatarios en el Contrato de Arrendamiento, se hará referencia en forma solidaria a Mapfre quienes ostentaran todos los derechos y obligaciones en forma solidaria.⁴⁹

33. En la cláusula tercera al Otrosí No. 1 se acordó que: *“Sin perjuicio que el presente Otrosí No. 1 se suscriba el 1 de febrero de 2018, las Partes acuerdan expresamente que la inclusión del cuarto arrendatario, se tenga en cuenta para el pago del canon de arrendamiento del mes de febrero de 2018 en adelante”*.⁵⁰

D. El Otrosí No. 2 al contrato de arrendamiento entre Inmoval y Mapfre:

34. El 1 de abril de 2020, Mapfre remitió una comunicación en la que solicitó con ocasión al COVID-19: *“nos sea concedido un alivio económico del 25% en las responsabilidades contractuales que tenemos, por el tiempo que dure esta contingencia”*.⁵¹

35. Inmoval respondió la comunicación del 1 de abril de 2020 otorgando un plazo de sesenta (60) días para el pago del canon de arrendamiento de abril de 2020 sin intereses, la cual Mapfre pidió fuera usado para el canon del mes de mayo de 2020, Inmoval remitió un borrador de Otrosí para formalizar el acuerdo.⁵²

⁴⁷ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula décima novena.

⁴⁸ **Prueba Documental No. 12** – Otrosí No. 1 al Contrato de arrendamiento de inmuebles del 1 de febrero de 2018.

⁴⁹ **Prueba Documental No. 12** – Otrosí No. 1 al Contrato de arrendamiento de inmuebles del 1 de febrero de 2018.

⁵⁰ **Prueba Documental No. 12** – Otrosí No. 1 al Contrato de arrendamiento de inmuebles del 1 de febrero de 2018.

⁵¹ **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.

⁵² **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.

36. El 19 de mayo de 2020, Mapfre informó Julio Corredor & Cía. Ltda. que no tomaría los alivios otorgados por Inmoval.⁵³
37. El 4 de junio de 2020, Mapfre como arrendatario remitió una comunicación en la que solicitaron iniciar diálogos directos para la revisión de las condiciones económicas del Contrato de Arrendamiento con ocasión al COVID-19.⁵⁴
38. El 10 de junio de 2020, Inmoval respondió la comunicación del 4 de junio de 2020 en la que manifestó: *“es importante tomar como punto de partida el hecho que dicho contrato hace parte de una transacción integral que incluye la compraventa de los inmuebles objeto de arrendamiento, compraventa que se hiciera a Mapfre en su momento por parte de Inmoval, teniendo como condición esencial el Contrato de Arrendamiento en virtud del cual se entregaría a Mapfre la tenencia de los inmuebles por el término mínimo de diez años, tal y como constan en todos los contratos y documentos de dicta transacción. Por ello, es necesario resaltar que cualquier revisión de los términos del Contrato de Arrendamiento, deberá estar acompañada de la consecuente revisión del precio de la compraventa de los inmuebles debidamente pagado en su totalidad a Mapfre, con lo cual tendría que darse lugar a su devolución proporcional debidamente indexado para traerlo a valor presente.”*⁵⁵
39. El 25 de agosto de 2020 Mapfre solicitó a Inmoval que a partir de marzo de 2020 y hasta el vencimiento del término inicial del Contrato, se modifique el canon mensual de arrendamiento a COP \$247.055.193.⁵⁶
40. Inmoval, manifestó que no está dispuesto a aceptar esa modificación y solo realizaría la disminución de canon contra la devolución proporcional del precio pagado por el Inmueble.⁵⁷
41. El 18 de diciembre de 2020, el Dr. Gustavo Alberto Herrera Ávila presentó en calidad de apoderado especial de Mapfre ante el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades una solicitud de conciliación extrajudicial en derecho solicitando la reducción del canon en un 30% que para esa fecha se encontraba en COP \$399.084.156.⁵⁸
42. En el hecho décimo primero de la solicitud de conciliación el Dr. Gustavo Alberto Herrera Ávila confesó que Mapfre no había realizado el pago del canon establecido.⁵⁹

⁵³

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.

⁵⁴

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.

⁵⁵

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.

⁵⁶

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.

⁵⁷ **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.

⁵⁸ **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.

⁵⁹ **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.

43. El 26 de enero de 2021 a las 9:00 A.M. las partes se hicieron presentes y solicitaron una suspensión hasta el 1 de marzo de 2021.⁶⁰
44. El 1 de marzo de 2021 a las 9:00 A.M. las Partes llegaron a un acuerdo en el que conciliaron sus diferencias celebrando Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento.⁶¹
45. En la cláusula primera al Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento Mapfre e Inmoval modificaron la cláusula segunda del Contrato de Arrendamiento estableciendo que el Periodo Inicial del Contrato de Arrendamiento sería de trece (13) años contados desde la suscripción inicial del Contrato de Arrendamiento, es decir que la vigencia del Contrato sería el 19 de septiembre de 2026.⁶²
46. En la cláusula primera al Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento Mapfre e Inmoval mantuvieron el preaviso de seis (6) meses para la terminación unilateral de cualquiera de las Partes.⁶³
47. En el Parágrafo Primero de la cláusula primera al Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento Mapfre e Inmoval establecieron un mecanismo para el incremento del canon el cual se daría el 19 de septiembre de 2023.⁶⁴
48. En la cláusula segunda al Otrosí No. 2 y como una contraprestación a la duración del Contrato de Arrendamiento, Mapfre e Inmoval acordaron modificar la cláusula tercera del Contrato de Arrendamiento fijando como valor del canon la suma TRESCIENTOS DIEZ MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NUEVE PESOS CON ONCE CENTAVOS DE PESOS MONEDA CORRIENTE (COP \$ 310.687.009,11MCTE) más IVA.⁶⁵

E. Los incumplimientos contractuales de Mapfre:

49. Mapfre incumplió el Contrato de Arrendamiento celebrado con Inmoval así:
 - a. Al pretender dar por terminado unilateralmente sin justa causa un Contrato de Arrendamiento que previó que la terminación por destrucción de la cosa requería una pérdida total del Inmueble.
 - b. Al pretender dar por terminado unilateralmente de forma intempestiva el Contrato de Arrendamiento en un periodo de apenas cuatro (4) días calendario a pesar de que las partes pactaron un preaviso de seis (6) meses.

⁶⁰ **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.

⁶¹ **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.

⁶² **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.

⁶³ **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.

⁶⁴ **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.

⁶⁵ **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.

- c. Al no realizar mantenimientos y reparaciones locativas durante años lo que generó taponamiento de desagües de canalización y el esparcimiento de las filtraciones de aguas lluvias el 2 de julio de 2023.
- d. Al no pagar de forma oportuna y cabal los cánones de arrendamiento a los que Mapfre se encontraba obligado.
- e. Al no mantener disponibles para cuando se requiera las sumas correspondientes al Monto de Imprevistos.

F. El incumplimiento contractual de Mapfre al pretender terminar sin justa causa el Contrato de Arrendamiento:

50. Según consta en la primera frase de la cláusula vigésima novena del Contrato de Arrendamiento las partes acordaron 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.”*⁶⁶
51. En la segunda frase de la cláusula vigésima novena las partes acordaron 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”*⁶⁷
52. Teniendo en cuenta lo anterior, conforme la distribución de riesgos pactada, una afectación parcial o de destrucción inferior al cuarenta por ciento (40%) del Inmueble sería una afectación normal que debía ser aceptada por el Arrendatario mientras se realizan las reparaciones requeridas.⁶⁸
53. Según da cuenta el informe de inspección de MTS, desde que Inmoval recibió el Inmueble por parte de Mapfre en el mes de septiembre de 2013, el Inmueble presenta ciertos desperfectos que genera la filtración de aguas lluvia.⁶⁹
54. Durante las inspecciones realizadas por Julio Corredor & Cía. Ltda. 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. Ltda. le solicitó a Mapfre que le realizará mantenimiento a la cubierta así:⁷⁰

⁶⁶ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula décima novena.

⁶⁷ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula décima novena.

⁶⁸ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula décima novena.

⁶⁹ **Prueba Documental No. 10** – Inventario del 26 de septiembre de 2013, hecho por MTS a solicitud de Julio Corredor & Cía. sobre el Inmueble.

⁷⁰ **Pruebas Documentales No. 14, 15, 16 y 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).* 71

55. En evidente incumplimiento de sus obligaciones contractuales, en todas y cada una de las solicitudes elevadas por Julio Corredor & Cía. Ltda. Mapfre manifestó que no realizará el mantenimiento de la cubierta debido al alto costo que dicho mantenimiento tenía.

56. En la inspección del 25 de enero de 2017, Julio Corredor & Cía. Ltda. le solicitó a Mapfre revisar y realizar un arreglo sobre las baldosas de las cubiertas pues se encontraban muy dilatadas, esto generaría el empozamiento de agua, se le recomendó a Mapfre ejecutar mantenimiento:

- ✓ Juntas baldosa cubiertas muy dilatadas, se recomienda ejecutar mantenimiento. 72

57. Mapfre nuevamente en evidente incumplimiento de sus obligaciones manifestó que no realizará el mantenimiento de la cubierta debido al alto costo que dicho mantenimiento tenía.⁷³

58. La falta de mantenimiento de Mapfre 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.



74

59. En el mismo sentido, se encontró que Mapfre había intervenido sin autorización de Inmoval las placas de los pisos 2 al 6 del Inmueble con el fin de perforar la placa para pasar cableado sin repararlo posteriormente.⁷⁵

⁷¹ **Pruebas Documentales No. 14, 15, 16 y 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.

⁷² **Prueba Documental No. 14** – Acta de inspección del 25 de enero de 2017.

⁷³ **Prueba Documental No. 14** – Acta de inspección del 25 de enero de 2017.

⁷⁴ **Prueba Documental No. 18** – Fotografías empozamientos desagües.

⁷⁵ **Prueba Documental No. 19** – Fotografía perforación placas cableado pisos 2 a 6 del Inmueble.



76

60. Estas situaciones generaron que el día 2 de julio de 2023 ante las lluvias que se presentaron se generaran filtraciones de agua mayores a las ya existentes.

61. El 2 de julio de 2023 ante el llamado de Mapfre, el arquitecto Carlos Olivella acompañado de un equipo realizaron una inspección sobre el Inmueble encontrando que el área afectada del mismo era cercana al 21% del Inmueble 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 ÁREA				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%				

77

62. Teniendo en cuenta lo previsto en la cláusula vigésima novena del Contrato de Arrendamiento la afectación al Inmueble era normal y no autorizaba a Mapfre terminar el Contrato de Arrendamiento.⁷⁸

63. A pesar de lo anterior, el 6 de julio de 2023 apenas habiendo transcurrido cuatro (4) días desde la afectación Mapfre envió una comunicación con referencia SGC 102-23 en que

⁷⁶ Prueba Documental No. 19 – Fotografía perforación placas cableado pisos 2 a 6 del Inmueble.

⁷⁷ Prueba Documental No. 20 – Documento preparado por Carlos Olivella afectación filtraciones edificio Mapfre.

⁷⁸ Prueba Documental No. 9 – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula décima novena.

de manera unilateral, intempestiva y antijurídica pretendió terminar en un periodo de cuatro (4) días un contrato que llevaba ejecutándose más de diez (10) años.⁷⁹

G. El incumplimiento contractual de Mapfre al terminar de manera intempestiva el Contrato de Arrendamiento:

64. La cláusula primera del Otrosí No. 2 estableció que la vigencia del Contrato de Arrendamiento se daría hasta el 19 de septiembre de 2026 se pactó que la terminación unilateral del Contrato de Arrendamiento requería de un preaviso de por lo menos seis (6) meses.⁸⁰
65. Mapfre e Inmoval pactaron en la autonomía de su voluntad este preaviso pues requerían de un tiempo suficiente para organizar sus flujos de caja y en especial la organización financiera que implicaría la falta de pago de los cánones de arrendamiento por parte de Mapfre. Estas fueron además consideraciones determinantes para establecer el precio del Inmueble en la operación de “*Sale and Leaseback*”.⁸¹
66. En noviembre de 2022, Mapfre indicó a Inmoval su intención de remodelar completamente la cubierta del Inmueble.
67. El 24 de febrero de 2023, se informó que C&MM iniciaría obras en la cubierta del edificio enviado el cronograma de actividades. Mapfre en respuesta a esta comunicación no autoriza la intervención de la cubierta.
68. El 30 de mayo de 2023, Mapfre solicita a C&MM iniciar la obra sobre la cubierta si es posible ese mismo día, C&MM inicia obra el 31 de mayo de 2023 con la demolición del piso encontrado varias capas de materiales absorbentes de agua como Icopor y Tela Asfáltica.
69. Durante el mes de junio de 2023, se adelantaron las obras por parte de C&MM.
70. El 2 de julio de 2023, producto de la falta de mantenimiento de Mapfre a los desagües de canalización y las perforaciones no autorizadas por Inmoval en los pisos y placas para pasar cableado se generó una filtración de agua que afectó una zona específica del Inmueble.⁸²
71. El 6 de julio de 2023, de manera intempestiva, inesperada y antijurídica Mapfre envió una comunicación con referencia SGC 102-23 en la que manifestó que con ocasión al evento ocurrido el día 2 de julio de 2023 daba terminación unilateralmente al Contrato de Arrendamiento.⁸³

⁷⁹ **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.

⁸⁰ **Prueba Documental No. 13** – Acta de Conciliación del 1 de marzo de 2021 entre Mapfre e Inmoval en Rad. 2020-01-646991-

⁸¹ **Prueba Documental No. 13** – Acta de Conciliación del 1 de marzo de 2021 entre Mapfre e Inmoval en Rad. 2020-01-646991-

⁸² **Prueba Documental No. 19** – Fotografía perforación placas cableado pisos 2 a 6 del Inmueble.

⁸³ **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.

72. Mapfre en evidente violación al principio de buena fe contractual terminó una relación comercial que llevaba vigente diez (10) años en un término inferior a los cuatro (4) días calendario.⁸⁴
73. De mala fe Mapfre impidió la entrada a personal de obra para realizar las reparaciones internas de los pisos, incumpliendo un deber de mitigar los daños sobre el mobiliario, dañando el activo, impidiendo el registro filmico y fotográfico de Inmoval e incumpliendo de paso su obligación de permitir el acceso al Inmueble del Arrendador.

H. El incumplimiento contractual de Mapfre al no realizar mantenimientos.

74. Desde el 2013, año en que Inmoval recibió la propiedad del Inmueble de Mapfre y entregó el uso y goce sobre el mismo, la cubierta, los baños y los sótanos presentan filtraciones de aguas lluvias.⁸⁵
75. Esta situación empeoró cada año por la falta de mantenimiento de Mapfre. Según consta en las inspecciones realizadas por Julio Corredor & Cía. Ltda. 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. Ltda. le solicitó a Mapfre que le realizará mantenimiento a la cubierta así:⁸⁶

- ✓ *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).*

87

76. En evidente incumplimiento de sus obligaciones contractuales, en todas y cada una de las solicitudes elevadas por Julio Corredor & Cía. Ltda. Mapfre manifestó que no realizará el mantenimiento de la cubierta debido al alto costo que dicho mantenimiento tenía.⁸⁸
77. Durante las obras de impermeabilización de la terraza del Inmueble No. 1, los contratistas se pudieron percatar que las bajantes y desagües de la cubierta sufrían de falta de mantenimiento.⁸⁹
78. La falta de mantenimiento de Mapfre generó que se taponaran 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.⁹⁰
79. Esta falta de mantenimiento por parte de Mapfre ocasionó que el 2 de julio de 2023 el agua lluvia se empozara sobre la placa generando láminas de agua lluvia.⁹¹

⁸⁴ **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.

⁸⁵ **Prueba Documental No. 10** – Inventario del 26 de septiembre de 2013, hecho por MTS a solicitud de Julio Corredor & Cía. sobre el Inmueble.

⁸⁶ **Pruebas Documentales No. 14, 15, 16 y 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.

⁸⁷ **Pruebas Documentales No. 14, 15, 16 y 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.

⁸⁸ **Pruebas Documentales No. 14, 15, 16 y 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.

⁸⁹ **Prueba Documental No. 18** – Fotografías empozamientos desagües.

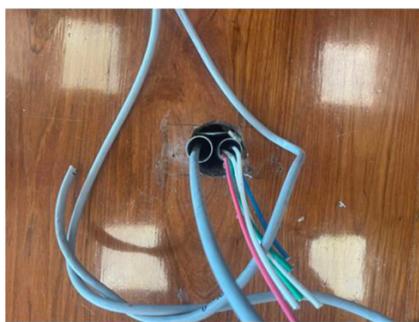
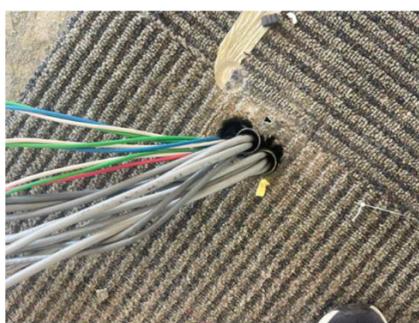
⁹⁰ **Prueba Documental No. 18** – Fotografías empozamientos desagües.

⁹¹ **Prueba Documental No. 18** – Fotografías empozamientos desagües.



92

80. En el mismo sentido, se encontró que Mapfre había intervenido sin autorización de Inmoval las placas de los pisos 2 al 6 del Inmueble con el fin de perforar la placa para pasar cableado sin repararlo posteriormente.



93

81. Estas situaciones generaron que el día 2 de julio de 2023 ante las lluvias que se presentaron se generaran filtraciones de agua mayores a las ya existentes.⁹⁴

82. Con base en estas omisiones Mapfre pretende endilgar responsabilidad a Inmoval por hechos que corresponden a su propia culpa.

I. El incumplimiento contractual de Mapfre al no pagar de forma oportuna y cabal los cánones de arrendamiento a los que Mapfre se encontraba obligado.

83. Desde el mes de agosto de 2023, Mapfre se ha negado a pagar de forma injustificada los cánones de arrendamiento.⁹⁵

⁹² Prueba Documental No. 18 – Fotografías empozamientos desagües.

⁹³ Prueba Documental No. 19 – Fotografía perforación placas cableado pisos 2 a 6 del Inmueble.

⁹⁴ Prueba Documental No. 19 – Fotografía perforación placas cableado pisos 2 a 6 del Inmueble.

⁹⁵ 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.

84. Inmóvil a través de su administrador Inmobiliario Julio Corredor & Cía. Ltda. ha remitido desde el mes de agosto de 2023 factura para el pago del canon de arrendamiento el cual ha sido rechazado sin justificación alguna.⁹⁶
85. Inmóvil ha remitido comunicaciones de cobro pre-jurídico en contra de Mapfre con el fin que pague los cánones de arrendamiento del Inmueble sobre el cual Mapfre todavía ostenta su uso y goce.⁹⁷
86. Mapfre de mala fe se ha negado abiertamente a pagar los cánones de arrendamiento a los que se encuentra obligado.

J. El incumplimiento contractual de Mapfre al no tener disponibles los fondos de imprevistos.

87. 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.”⁹⁸.
88. Se estableció que *“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 (COP \$461.842), la cual se calculará mensualmente y se reajustará 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”*⁹⁹.
89. Durante los años 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 Mapfre reportó a Julio Corredor & Cía. Ltda. las sumas que producto del ahorro mensual recaería sobre el monto de imprevistos conforme la cláusula 7.2. del Contrato de Arrendamiento.¹⁰⁰
90. 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.¹⁰¹

⁹⁶ **Prueba Documental No. 22** – Certificación del representante legal de Inmóvil sobre la mora de los cánones de arrendamiento por parte de Mapfre del 12 de diciembre de 2023.

⁹⁷ **Prueba Documental No. 22** – Certificación del representante legal de Inmóvil sobre la mora de los cánones de arrendamiento por parte de Mapfre del 12 de diciembre de 2023.

⁹⁸ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula séptima 7.2.

⁹⁹ **Prueba Documental No. 9** – Contrato de arrendamiento de inmuebles del 19 de septiembre de 2013, cláusula séptima 7.2.

¹⁰⁰ **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”.

¹⁰¹ **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”.

RE: Fondo de Imprevistos

1 mensaje

Sepulveda Zabala Thannia Marcela <TSEPULV@mapfre.com.co> 22 de septiembre de 2017, 10:03
 Para: Alejandro Camargo <fondo3@propiedadesjulio corredor.com>, GONZALEZ BOGOTA YURI LEONILDE <YLGONZA@mapfre.com.co>
 CC: Fondo Julio Corredor <fondo@propiedadesjulio corredor.com>

Alejandro buenos días.

Confirmo lo solicitado:

MONTO DE IMPREVISTOS				
Año	Meses	IPC	Total	
2013	Octubre	3	461.842	1.385.526
2014	Septiembre	9	461.842	1,94 4.156.578
	Octubre	3	470.802	1.412.405
2015	Septiembre	9	470.802	3,66 4.237.216
	Octubre	3	488.033	1.464.099
2016	Septiembre	9	488.033	6,77 4.392.298
	Octubre	3	521.073	1.563.219
2017	Septiembre	9	521.073	5,75 4.689.656
	Octubre	3	551.035	1.653.104

102

91. 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.¹⁰³

RE: MAPFRE / Estado de cuenta Fondo de Imprevistos

1 mensaje

GONZALEZ BOGOTA YURI LEONILDE <YLGONZA@mapfre.com.co> 18 de septiembre de 2018, 12:36
 Para: Alejandro Camargo <fondo3@propiedadesjulio corredor.com>, Mónica Rodríguez Rodríguez <fondo1@propiedadesjulio corredor.com>
 CC: Paola Spicker <fondo@propiedadesjulio corredor.com>

Buenas tardes

Disculpen la tardanza, adjunto el valor acumulado a la fecha del fondo de imprevistos, sin descontar el gasto del piso.

MONTO DE IMPREVISTOS				
Año	Meses	IPC	Total	
2013	Octubre	3	\$ 461.842	\$ 1.385.526
2014	Septiembre	9	\$ 461.842	1,94% \$ 4.156.578
	Octubre	3	\$ 470.802	\$ 1.412.405
2015	Septiembre	9	\$ 470.802	4% \$ 4.237.216
	Octubre	3	\$ 488.033	\$ 1.464.099
2016	Septiembre	9	\$ 488.033	6,77% \$ 4.392.298
	Octubre	3	\$ 521.073	\$ 1.563.219
2017	Septiembre	9	\$ 521.073	5,75% \$ 4.689.656
	Octubre	3	\$ 551.035	\$ 1.653.104

104

¹⁰² 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”.

¹⁰³ 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”.

¹⁰⁴ 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”.

92. El 19 de enero de 2022, el Sr. Santiago García Aguillón de Mapfre desconoció abiertamente la obligación prevista en el numeral 7. 2 del Contrato de Arrendamiento de tener disponibles el monto de imprevistos, en acta de esa fecha consta que Julio Corredor & Cía. le manifestó al Sr. Santiago García de Mapfre que en relación al Monto de Imprevistos “*Se aclara que el fondo [imprevistos] debe ser administrador (sic) por parte de Mapfre. Inmoval compartirá los antecedentes en actas.*” Así:

7. Monto de Imprevistos

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

105

93. El 5 de mayo de 2023 a las 9:31 A.M. Carlos Andrés Olivella de Julio Corredor & Cía envió correo electrónico a Santiago García Aguillón de Mapfre en el que manifestó:

“Estimado Santiago buenos días. Cordial saludo.

EL (sic) presente, nuevamente es para solicitar información del fondo de imprevistos que está por contrato y debe manejar Mapfre, para reparaciones necesarias del inmueble. Solicito tu colaboración me informes que valor hay en este momento en dicho fondo, el cual debe estar disponible cuando el inmueble lo requiera.

Quedo muy atento a tu respuesta.”¹⁰⁶

94. El 26 de mayo de 2023 a las 9:49 A.M. Carlos Andrés Olivella de Julio Corredor & Cía envió un nuevo correo electrónico a Mapfre ante la falta de respuesta en el que manifestó:

“Estimados Fabian y Diana. Buenas tardes Reciban un cordial saludo. El día 5 de mayo del presente año, solicitamos información del fondo de imprevistos que está por contrato con el cual debe contar Mapfre, para reparaciones necesarias del inmueble. Hasta el momento no hemos recibido ninguna respuesta por parte de ustedes. Nuevamente solicito su colaboración me informes que valor hay en este momento en dicho fondo, el cual debe estar disponible cuando el inmueble lo requiera. Quedo muy atento a tu respuesta.”¹⁰⁷

95. El 1 de junio de 2023 a las 9:49 A.M. Carlos Andrés Olivella de Julio Corredor & Cía envió un nuevo correo electrónico a Mapfre ante la falta de respuesta de los dos anteriores correos electrónicos en el que manifestó nuevamente:

“Estimados Fabian y Diana. Buenas tardes Reciban un cordial saludo. El día 5 de mayo del presente año, solicitamos información del fondo de imprevistos que está por contrato con el cual debe contar Mapfre, para reparaciones necesarias del inmueble. Hasta el momento no hemos recibido ninguna respuesta por parte de ustedes. Nuevamente solicito su colaboración me informes que valor hay en este

¹⁰⁵ Prueba Documental No. 26 – Acta de inspección del 19 de enero de 2022.

¹⁰⁶ Prueba Documental No. 27 – Correo electrónico de Carlos Olivella a Mapfre del 5 de mayo de 2023 a las 9:31 AM

¹⁰⁷ Prueba Documental No. 28 – Correo electrónico de Carlos Olivella a Mapfre del 26 de mayo de 2023 a las 9:49 AM

momento en dicho fondo, el cual debe estar disponible cuando el inmueble lo requiera. Quedo muy atento a tu respuesta.”¹⁰⁸

96. De manera sorprendente el 21 de septiembre de 2023, Inmoval recibió un derecho de petición suscrito por el abogado Gustavo Alberto Herrera Ávila actuando como apoderado de Mapfre en donde en abierta contradicción e incumplimiento de los actos propios y de las obligaciones previstas en la cláusula 7.2 solicita información sobre el “Monto de Imprevistos” el cual siempre ha sido administrado por Mapfre. La comunicación de forma realmente pasmosa solicitaba:

2. Estado de cuenta donde aparezca el saldo o valor actual disponible en el denominado “Monto de Imprevistos”, incluyendo los registros de los movimientos hechos, todo conforme con lo acordado en el contrato de arrendamiento.
3. Copia de todos los documentos relativos a los asientos contables sobre los ingresos y egresos del fondo o “Monto de Imprevistos” mencionado en el numeral anterior, acordado en el contrato de arrendamiento, incluyendo los soportes, comprobantes, registros, constancias de pagos, contratos, documentos que corresponden a las cuentas bancarias o de cualquier tipo en los que se han depositado y se encuentran actualmente esos recursos, documentos sobre auditorías y arqueos para el control o supervisión de ese “Monto de Imprevistos”.

109

97. El 5 de octubre de 2023, Inmoval respondió el derecho de petición anterior manifestando que: *“Por lo anterior, los invitamos a revisar directamente en sus archivos y bitácoras correspondientes la existencia de esta documentación, la cual de acuerdo con el contrato de arrendamiento es una clara obligación y responsabilidad de Mapfre como arrendatario.”¹¹⁰*

98. Ante la preocupación que generó en Inmoval que el dinero correspondiente al fondo de imprevistos desapareciera de Mapfre de un momento a otro, a pesar de que fue administrado y reportado por Mapfre por más de nueve (9) años. Ane la falta de respuesta de los correos del 5 de mayo de 2023, Inmoval decidió elevar un derecho de petición a Mapfre solicitándole dicha información.¹¹¹

99. El 5 de octubre de 2023, Inmoval remitió derecho de petición a Mapfre en el que manifestó:

¹⁰⁸ **Prueba Documental No. 29** – Correo electrónico de Carlos Olivella a Mapfre del 1 de junio de 2023 a las 9:49 AM

¹⁰⁹ **Prueba Documental No. 30** – Derecho de petición del Dr. Gustavo Herrera en representación de Mapfre a Inmoval del 21 de septiembre de 2023.

¹¹⁰ **Prueba Documental No. 31** – Respuesta al derecho de petición por parte de Inmoval a Mapfre.

¹¹¹ **Prueba Documental No. 32** – Derecho de petición de Inmoval a Mapfre del 5 de octubre de 2023.

4. Durante varios años de ejecución del Contrato de Arrendamiento, Mapfre remitió a Julio Corredor & Cía. sendos correos electrónicos informando sobre el estado del Monto de Imprevistos y los aportes que Mapfre había hecho año por año a dicho fondo del Monto de Imprevistos.
5. El 5 de mayo de 2023, Julio Corredor & Cía. requirió a Mapfre para que informara sobre el estado del Monto de Imprevistos y los aportes que Mapfre debía hacer mensualmente. Estas solicitudes de han hecho en reiteradas ocasiones durante los años previos en los que ha estado vigente el Contrato de Arrendamiento.
6. Mapfre ha omitido dar respuesta a los requerimientos hechos por Julio Corredor & Cía. respecto de la obligación que Mapfre debe cumplir conforme la cláusula 7.2. literal (h) del Contrato de Arrendamiento.
7. El 21 de septiembre de 2023, mediante comunicación con asunto “*Derecho de petición – Prueba por informe art. 78/173/275 del CGP*” el Doctor Gustavo Alberto Herrera Ávila apoderado especial de Mapfre, solicitó se le entregue información que conforme la cláusula 7.2 literal (h) del Contrato de Arrendamiento la cual debe estar en poder de Mapfre.

112

100. En la respuesta a derecho de petición Mapfre de un plumazo desconoció la obligación del artículo 7.2. literal (h) y todos los correos electrónicos enviados desde el 2013 hasta el 2022 con la cuenta del fondo de imprevistos, apropiándose de dineros que son de propiedad de Inmoval y de mala fe manifestó que no cuenta con dicha información a pesar de haberla remitido durante años.

K. Sobre la ejecución de mala fe del Contrato de Arrendamiento por parte de Mapfre.

101. Durante la negociación del Otrosí No. 2 Inmoval accedió a disminuir el valor del canon de arrendamiento sobre el Inmueble con la condición de que el plazo de vigencia del periodo inicial incrementara hasta septiembre de 2026.
102. Sin perjuicio de lo anterior, ahora Mapfre pretende beneficiarse de la reducción del canon sin cumplir con su contraprestación de vigencia hasta septiembre de 2026.
103. Mapfre pretende alterar la negociación del Otrosí No. 2 beneficiándose de sus compromisos sin contraprestación de ninguna clase.

L. El incumplimiento contractual de Mapfre al impedir la entrada de funcionarios para que atendieran las actividades de obra urgentes y la sobre el activo.

104. El domingo 2 de julio de 2023, producto de las fisuras generadas en los pisos sin autorización por parte de Mapfre y como consecuencia de los taponamientos a los desagües se generó una filtración de aguas lluvias.
105. Durante la semana del 3 de julio de 2023 al 6 de julio de 2023, C&MM Construcciones realizó una evaluación de daños, medidas de mitigación urgentes y cotización de reparación.
106. El 6 de julio de 2023, de forma intempestiva, unilateral y antijurídica Mapfre pretendió dar por terminado el Contrato de Arrendamiento que llevaba ejecutándose por más de 10 años.
107. El 7 de julio de 2023, iniciaron las obras de reparación en el edificio conforme los parámetros exigidos por Mapfre para la ejecución de las obras y de acuerdo con su personal y bienes.

¹¹² **Prueba Documental No. 33** – Respuesta de Mapfre al Derecho de petición de Inmoval a Mapfre del 5 de octubre de 2023.

108. El 7 de julio de 2023, Fabián Ávila Aponte quien se desempeña como Gerente de Cartera, Medios y Tesorería de la Vicepresidencia Financiera y Administrativa de Mapfre le manifestó a Carlos Olivella de Julio Corredor & Cía por vía telefónica que Mapfre había decidido la restricción de ingreso al personal de obra que estaba iniciando trabajos.
109. El 7 de julio de 2023, Inmoval remitió un correo electrónico a Mapfre manifestándole que no se encontraba de acuerdo con la restricción de ingreso al personal de obra, debido a que las reparaciones debían hacerse de forma urgente para mitigar una mayor afectación al Inmueble y que esto sería responsabilidad de Mapfre.
110. El 7 de julio de 2023, en horas de la noche el abogado de la Secretaria General de Mapfre Dr. Marco Tulio Torres respondió el correo electrónico negando lo informado por Fabián Ávila Aponte.
111. El 10 de julio de 2023 Mapfre obstruyó el ingreso de personal de obra al Inmueble.
112. El 10 de julio de 2023 en la noche se remitió correo electrónico a Mapfre indicando las intervenciones que se realizarían.
113. El 11 de julio de 2023 el abogado de la Secretaria General de Mapfre Dr. Marco Tulio Torres envió un correo electrónico manifestado que: (i) Los funcionarios de obra únicamente pueden ingresar al piso 7 (cubierta) para realizar trabajos; (ii) Se restringe y prohíbe el ingreso total a los demás pisos del Edificio (sótano, y pisos 1 al 6); y (iii) Se condiciona la posibilidad de de ingresar a los demás pisos distinto al piso 7, a que Inmoval acepte la terminación del arrendamiento que Mapfre alegaba;
114. En la mañana del 11 de julio de 2023 Inmoval responde vía correo electrónico indicándo expresamente que teniendo en cuenta la intención de Mapfre de terminar el arrendamiento y las restricciones constantes al ingreso del personal de obra, confirmábamos que Inmoval no aceptaba la terminación del arrendamiento invocada por Mapfre y que Inmoval se reservaba el derecho de cobrar los daños y perjuicios que estas vías de hecho ocasionaran.
115. El 11 de julio de 2023, debido a las restricciones al ingreso del personal de obra fue necesario suspender la ejecución de la reparación del Inmueble en pisos distintos al 7.¹¹³

1. Que en la fecha de suscripción de la presente Acta de Suspensión, el Contratista se ha presentado en el Inmueble con la finalidad de ejecutar el objeto del Contrato, es decir, la Obra contratada.
2. Que al momento en que el Contratista solicitó ingreso al Inmueble, el personal vinculado al arrendatario del Inmueble, este es, las sociedades Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S., Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. (en conjunto, “Mapfre”), restringió el ingreso del Contratista y su personal de Obra a las instalaciones del Inmueble.
3. Que debido a lo anterior, el Contratista no puede iniciar los trabajos de Obra según lo establecido en el Contrato.

114

116. Durante la semana del 17 al 22 de julio de 2023, Mapfre decidió retirar su mobiliario:

¹¹³ Prueba Documental No. 34 – Acta de suspensión a la obra del 11 de julio de 2023

¹¹⁴ Prueba Documental No. 34 – Acta de suspensión a la obra del 11 de julio de 2023



115

117. La primera semana de agosto de 2023 se aplicó la imprimante a la poliuria en la superficie de la cubierta.



116

118. El 11 de agosto de 2023, Mapfre retira el mobiliario de la casa corredores y retira el aviso del Inmueble.



117

119. El 12 de agosto de 2023, se aplica la resina texturizada que corresponde al acabado final a la poliuria entregando la obra totalmente terminada con nuevas conexiones de las bajantes de aguas lluvias.

¹¹⁵ Prueba Documental No. 35 – Fotografías de retiro de mobiliario de Mapfre.

¹¹⁶ Prueba Documental No. 36 – Fotografías de aplicación de poliurano a la cubierta.

¹¹⁷ Prueba Documental No. 37 – Fotografías de aplicación de retiro del letrero de Mapfre sobre el edificio.

120. El 16 de agosto de 2023, se realizan pruebas de estanqueidad por lo que se llena la cubierta del agua haciendo una revisión minuciosa de cada espacio sin ninguna filtración



118

121. El 24 de agosto de 2023, finalizó la obra de la cubierta.

122. Hasta la fecha de radicación de este memorial Mapfre todavía ostenta el uso y goce del Inmueble a pesar de que se ha negado de forma abiertamente antijurídica a realizar el pago de los cánones de arrendamiento.

123. Mapfre celebró un contrato con la sociedad comercial MAS DEVELOPERS S.A.S. para la ubicación de sus oficinas en la Calle 92 con Cra 15 de la ciudad de Bogotá D.C.



119

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Fundamento el derecho que le asiste a Inmoval en los artículos 1592, 1594, 1599, 1600, 1602, 1973 a 2044 y 2056 del Código Civil. En los artículos 822 y 867 del Código de Comercio.

¹¹⁸ Prueba Documental No. 38 – Fotografías de la prueba de estanqueidad.

¹¹⁹ Prueba Documental No. 40 – Fotografía de las nuevas oficinas de Mapfre ubicadas en la Calle 92 con Cra. 15.

En la Ley 1563 de 2012, en el Código General del Proceso y en toda otra norma que resulta aplicable o pertinente.

VI. JURAMENTO ESTIMATORIO.

En los términos del artículo 206 del Código General del Proceso y bajo la gravedad de juramento, estimó de manera razonada la cuantía de la demanda de reconvencción en una 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). a la fecha de radicación de la demanda de reconvencción más los perjuicios que se sigan causando conforme el artículo 206 del CGP.

La suma estimada se descompone y se detalla según se explica a continuación:

Tabla No. 1 – Resumen general del juramento estimatorio.

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. (Tabla No. 2).	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 demanda de reconvencción 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. (Tabla No. 3).	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. (Tabla No. 4).	COP \$ 3.602.361.162
Cinco (5) cánones de arrendamiento por incumplimiento previstos en la cláusula decimoctava del Contrato de Arrendamiento. (Tabla No. 5).	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 demanda de reconvencción las sumas se continuarán causando hasta el pago total de la obligación de conformidad con la cláusula Décima Octava del Contrato de Arrendamiento. (Tabla No. 6).	COP \$ 302.976.856
Monto de Imprevistos apropiado a su favor injustificadamente por Mapfre. (Tabla No. 7).	COP \$ 69.962.804
Daño emergente correspondiente a las erogaciones patrimoniales realizadas para atender las solicitudes de Mapfre. (Tabla No. 8)	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 (Tabla No. 9)	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. (Tabla No. 10)	COP \$ 400.973.588
Valor equivalente a los intereses de mora generados en relación	COP \$ 38.456.137

GAMBOA, GARCÍA & CARDONA

— ABOGADOS —

con el impago del impuesto al valor agregado -IVA- que Inmoval declaró y pagó ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). (Tabla No. 11)	
Total	COP \$ 21.973.334.679

Tabla No. 2 – Cánones dejados de pagar por Mapfre a Inmoval.

Concepto	Valor
Corresponde al valor equivalente de cánones de arrendamiento a cargo de Mapfre y pendientes de pago desde el momento en que se generó el incumplimiento del contrato y hasta el vencimiento del período inicial de vigencia del contrato de arrendamiento, esto es, hasta septiembre de 2026, de conformidad con lo acordado en el parágrafo primero de la cláusula décima primera del Contrato de Arrendamiento.	DOCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS ONCE PESOS M/CTE. COP \$ 12.336.939.711.

Tabla No. 3 – Intereses de mora conforme la suma prevista conforme el literal c) del parágrafo 1 de la cláusula Décima Primera del Contrato de Arrendamiento.

Saldo Intereses									
Resolución SFC	Fecha Inicio de Vigencia	Fecha Final de Vigencia	Capital	Fecha inicial Mora	Fecha final Mora	Interés moratorio	IBC x Días	Número de Días	Cptal x tasa int.mora x total días
No. 1090	1/08/23	31/08/23	12.336.939.711	7/08/23	31/08/23	43,13%	0,00099646	25	\$311.035.879
No. 1328	1/09/23	30/09/23	12.336.939.711	1/09/23	30/09/23	42,05%	0,00097540	30	\$366.157.015
No. 1520	1/10/23	31/10/23	12.336.939.711	1/10/23	31/10/23	39,80%	0,00093101	31	\$361.076.847
No. 1801	1/11/23	30/11/23	12.336.939.711	1/11/23	30/11/23	38,28%	0,00090071	30	\$337.751.570
No. 2074	1/12/23	31/12/23	12.336.939.711	1/12/23	31/12/23	37,56%	0,00088620	31	\$343.466.226
No. 2331	1/01/24	31/01/24	12.336.939.711	1/01/24	31/01/24	34,98%	0,00083356	31	\$322.809.057
No. 0150	1/02/24	29/02/24	12.336.939.711	1/02/24	12/02/24	34,97%	0,00083325	12	\$123.924.049
								Intereses	\$2.166.220.642,80
								Capital	\$12.336.939.711,00

Tabla No. 4 – Sanción del 10% sobre el valor de la compraventa del Inmueble conforme el inciso final del parágrafo 1 de la cláusula Décima Primera del Contrato de Arrendamiento.

Concepto	Valor
10% del valor de TREINTA Y SEIS MIL VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS (COP \$36.023.611.625) conforme la Escritura Pública No. 2255 de la misma fecha otorgada en la Notaría 35 del círculo de Bogotá D.C.	TRES MIL SEISCIENTOS DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS M/CTE. (COP \$3.602.361.162).

Tabla No. 5 – Cinco (5) cánones de arrendamiento conforme lo previsto en la cláusula decimoctava del Contrato de Arrendamiento.

Concepto	Valor
COP \$333.430.803 (canon mensual de arrendamiento para el año 2023) X 5	MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y

GAMBOA, GARCÍA & CARDONA

— ABOGADOS —

cánones mensuales de arrendamiento.	CUATRO MIL QUINCE PESOS M/CTE. (COP \$1.667.154.015.)
-------------------------------------	--

Tabla No. 6 – Intereses de mora conforme la cláusula Décima Octava del Contrato de Arrendamiento.

Saldo Intereses									
Resolución SFC	Fecha Inicio de Vigencia	Fecha Final de Vigencia	Capital	Fecha inicial Mora	Fecha final Mora	Interés moratorio	IBC x Días	Número de Días	Cptal x tasa int.mora x total días
No.0945	1/07/23	31/07/23	1.667.154.015	7/07/23	31/07/23	44,04%	0,00101418	25	\$42.788.437
No. 1090	1/08/23	31/08/23	1.667.154.015	1/08/23	31/08/23	43,13%	0,00099646	31	\$52.276.213
No. 1328	1/09/23	30/09/23	1.667.154.015	1/09/23	30/09/23	42,05%	0,00097540	30	\$49.480.678
No. 1520	1/10/23	31/10/23	1.667.154.015	1/10/23	31/10/23	39,80%	0,00093101	31	\$48.794.168
No. 1801	1/11/23	30/11/23	1.667.154.015	1/11/23	30/11/23	38,28%	0,00090071	30	\$45.642.104
No. 2074	1/12/23	31/12/23	1.667.154.015	1/12/23	31/12/23	37,56%	0,00088620	31	\$46.414.355
No. 2331	1/01/24	31/01/24	1.667.154.015	1/01/24	31/01/24	34,98%	0,00083356	31	\$43.622.846
No. 0150	1/02/24	29/02/24	1.667.154.015	1/02/24	12/02/24	34,97%	0,00083325	12	\$16.746.493
								Intereses	\$302.976.856,29
								Capital	\$1.667.154.015,00

Tabla No. 7 –Fondo de imprevistos apropiado de forma antijurídica por Mapfre.

Concepto	Valor
COP \$ 461.842 correspondiente al monto de imprevistos mensual, incrementado anualmente con base en el IPC de cada año con corte a la fecha de radicación de la demanda de reconvenición, conforme a lo establecido en el contrato de arrendamiento según consta en la tabla siguiente:	SESENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE. COP \$69.962.804.

AÑO	FONDO	IPC
2013	\$ 1,385,526	1.94%
2014	\$ 5,568,983	3.66%
2015	\$ 5,701,315	6.77%
2016	\$ 5,955,516	5.75%
2017	\$ 6,342,760	4.09%
2018	\$ 6,680,027	3.18%
2019	\$ 6,937,582	3.80%
2020	\$ 7,169,205	1.61%
2021	\$ 7,401,275	5.62%
2022	\$ 7,595,526	13.12%
2023	\$ 8,170,730	9.28%
2024	\$ 1,054,359	5.50%
Total	\$ 69,962,804	

Tabla No. 8 – Erogaciones patrimoniales para atender la reclamación antijurídica de Mapfre.

Concepto	Valor
Corresponde a los gastos, costos y erogaciones directamente asociados al incumplimiento de Mapfre respecto de sus obligaciones en el contrato de arrendamiento y con corte a la fecha de presentación de la demanda de reconvenición, según consta en la tabla	Mil doscientos doce millones cuatrocientos dieciséis mil seiscientos ochenta y cinco pesos Moneda Corriente (COP\$ 1.212.416.685)

GAMBOA, GARCÍA & CARDONA

— ABOGADOS —

siguiente:

Erogaciones patrimoniales Inmoval - Edificio Mapfre			
En ejecución			
Contratista	Piso	Actividad	Valor
Mangle	Piso 1	Adecuaciones locativas y reparaciones por filtración	\$ 406,487,851
Mangle	Piso 2	Adecuaciones locativas - Siniestro	
Mangle	Piso 3	Adecuaciones locativas - Siniestro	
SAC	Piso 4	Adecuaciones locativas correctivas - Siniestro	\$ 208,510,504
Integra	Piso 5	Adecuaciones locativas correctivas - Siniestro	\$ 434,036,208
Integra	Piso 6	Adecuaciones locativas correctivas - Siniestro	
Integra	Piso 7	Mantenimiento correctivo impermeabilización afectada	
Industrias Cárdenas	RCI	Inspección sistema RCI	\$ 2,975,000
		Subtotal	\$ 1,052,009,563
Proyectado			
Contratista	Piso	Actividad	Valor
LLS Electricomunicaciones	General	Mantenimientos al sistema de acceso	\$ 892,500
LLS Electricomunicaciones	General	Mantenimiento sistema eléctrico edificio	\$ 8,341,900
Cooling Services	Piso 7	Mantenimiento correctivo equipos AA	\$ 103,649,000
Industrias Cárdenas	RCI	Reparación sistema RCI	\$ 42,798,350
SAC	General	Atención de emergencia	\$ 438,715
Mangle	General	Atención de emergencia	\$ 4,286,657
Honorarios evaluadores Renta 50% + IVA	General		\$ 9,817,500
Consultor Técnico Alberto Gutiérrez	General	Consultoría Técnica	\$ -
Asesoría jurídica	General	Gambos, García & Cardona	\$ -
		Subtotal	\$ 170,224,622
		Total ejecución + proyectado	\$ 1,222,234,185

Tabla No. 9 – Costos financieros generados frente a entidades financieras debido al impago de los cánones mensuales de arrendamiento a cargo de Mapfre.

Concepto	Valor
Lucro cesante correspondiente a los costos financieros y específicamente al mayor valor de intereses corrientes que pagó Inmoval a favor de entidades financieras en razón a la falta de liquidez que se le generó por el impago del canon de arrendamiento por parte de Mapfre, con corte a la fecha de radicación de la presente demanda de reconvención.	Ciento Sesenta y Seis Millones Cincuenta y Cinco Mil Quinientos Setenta y Nueve Pesos Moneda Corriente (COP\$ 166.055.579)

GAMBOA, GARCÍA & CARDONA

— ABOGADOS —

* Escenario real deuda (sin recibir canones Mapfre)

Monto	44,259,218,610.00							
Tasa	IBR + 6.16%							
	1.49%	1.49%	1.48%	1.48%	1.49%	1.48%	1.46%	1.46%
	13.24%	13.25%	13.06%	13.06%	13.23%	13.09%	12.81%	12.81%
Capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Interés Corriente	658,971,934	659,051,365	653,081,554	653,081,554	658,504,977	654,113,303	645,346,333	645,346,333
Saldo de Capital	44,259,218,610.00	44,259,218,610.00	44,259,218,610.00	44,259,218,610.00	44,259,218,610.00	44,259,218,610.00	44,259,218,610.00	44,259,218,611.00
Intereses	5,227,497,354							

* Escenario amortización deuda suponiendo haber recibido canones Mapfre

Monto	44,259,218,610.00							
Tasa	IBR + 6.16%							
	1.49%	1.49%	1.48%	1.48%	1.49%	1.48%	1.46%	1.46%
	13.24%	13.25%	13.06%	13.06%	13.23%	13.09%	12.81%	12.81%
Capital	- 333,430,803.00	- 333,430,803.00	- 316,865,279.60	- 292,018,245.00	- 292,018,245.00	- 292,018,245.00	- 292,018,245.00	- 292,018,244.00
Interés Corriente	654,007,509	649,121,320	638,565,846	634,256,874	635,179,215	626,627,325	613,970,810	609,712,874
Saldo de Capital	43,925,787,807.00	43,592,357,004.00	43,275,491,724.40	42,983,473,479.40	42,691,455,234.40	42,399,436,989.40	42,107,418,744.40	41,815,400,500.40
	4,964,424.31	9,930,045.44	14,515,707.76	18,824,679.66	23,325,761.69	27,485,977.77	31,375,523.50	35,633,459.13
Intereses	5,061,441,775							
Diferencia	166,055,579.26							

Tabla No. 10 – Valor equivalente al impuesto al valor agregado -IVA- que Inmoval declaró y pagó ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

Concepto	Valor
Corresponde al valor equivalente al impuesto al valor agregado -IVA- que Inmoval declaró y pagó ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) en razón del contrato de arrendamiento existente con Mapfre y el cual Mapfre no le pagó a Inmoval, con corte a la fecha de radicación de la presente demanda de reconvencción.	Cuatrocientos Millones Novecientos Setenta y Tres Mil Quinientos Ochenta y Ocho Pesos Moneda Corriente (COP\$ 400.973.588)

	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero
IVA	63,351,853	60,204,403	55,483,467	55,483,467	55,483,467	55,483,467	55,483,467
						Total IVA	400,973,588

Tabla No. 11 – 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).

Saldo Intereses									
Resolución SFC	Fecha Inicio de Vigencia	Fecha Final de Vigencia	Capital	Fecha inicial Mora	Fecha final Mora	Interés moratorio	IBC x Días	Número de Días	Cptal x tasa int.mora x total días
No.0945	1/07/23	31/07/23		7/07/23	31/07/23	44,04%	0,00101418	25	\$0
No. 1090	1/08/23	31/08/23	63.351.853	1/08/23	31/08/23	43,13%	0,00099646	31	\$1.986.496
No. 1328	1/09/23	30/09/23	123.556.256	1/09/23	30/09/23	42,05%	0,00097540	30	\$3.667.116
No. 1520	1/10/23	31/10/23	179.039.723	1/10/23	31/10/23	39,80%	0,00093101	31	\$5.240.124
No. 1801	1/11/23	30/11/23	234.523.190	1/11/23	30/11/23	38,28%	0,00090071	30	\$6.420.602
No. 2074	1/12/23	31/12/23	290.006.657	1/12/23	31/12/23	37,56%	0,00088620	31	\$8.073.922
No. 2331	1/01/24	31/01/24	345.490.124	1/01/24	31/01/24	34,98%	0,00083356	31	\$9.040.114
No. 0150	1/02/24	29/02/24	400.973.591	1/02/24	12/02/24	34,97%	0,00083325	12	\$4.027.763
								Intereses	\$38.456.137,56

VII. MEDIOS DE PRUEBA.

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

A. Documentales:

GAMBOA, GARCÍA & CARDONA

— ABOGADOS —

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 junio 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 híbrido.

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. Interrogatorio de parte:

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 en los que se fundamenta la demanda de reconvención, 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 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 demanda de reconvencción, 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 Demanda de Reconvencción:

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 demanda de reconvencción 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 demanda de reconvencción. 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 demanda de reconvención. 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 demanda de reconvención. 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 demanda de reconvención 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 demanda de reconvención 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 demanda de reconvención 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 demanda de reconvención 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: gsant6@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 demanda de reconvención 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 demanda de reconvención 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 demanda de reconvención y en especial sobre la ejecución al Contrato de Arrendamiento. La Sra. Paz podrá ser citada en el siguiente correo

electrónico: pd Luisa@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 demanda de reconvencción 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 demanda de reconvencción 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 híbrido, 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 híbrido, 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. Dictamen pericial:

1. Dictamen Pericial Técnico:

En los términos del artículo 226, 227 y 228 del CGP, solicito al Tribunal se me dé un término prudencial para poder presentar un dictamen pericial técnico. El dictamen pericial cumplirá con los requisitos del artículo 226 del CGP y además contendrá los siguientes aspectos:

- (i) Determine la causa de la afectación al Inmueble.
- (ii) Determine el porcentaje de afectación que tuvo el Inmueble por las filtraciones de aguas lluvias al Inmueble.
- (iii) Determine si corresponde a una afectación estructural.
- (iv) Determine si los taponamientos a los desagües, la falta de mantenimiento y las fisuras en el piso fueron los que generaron la situación de filtración de aguas lluvia en el Inmueble.

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. 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 para poder presentar un dictamen pericial financiero y contable. El dictamen pericial cumplirá con los requisitos del artículo 226 del CGP y además contendrá los siguientes aspectos:

- (i) Cuantificación de los perjuicios causados a Inmoval.
- (ii) Revise, detalle y discrimine los perjuicios causados a Inmoval.
- (iii) Presente el reflejo contable de dichos perjuicios en Inmoval.

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.

F. Solicitud de exhibición de documentos en cabeza de Mapfre:

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.

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.

G. Solicitud de exhibición de documentos en cabeza de terceros:

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 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 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 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 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.

VIII. PROCEDIMIENTO Y CUANTÍA.

El procedimiento aplicable al trámite arbitral es el previsto en el reglamento de arbitraje nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. conforme a lo previsto en la cláusula compromisoria que dio origen al trámite de la referencia.

En los términos del artículo 2 de la Ley 1563 de 2012 y teniendo en cuenta que las pretensiones patrimoniales de esta demanda de reconvencción exceden los (400 SMLMV) la presente acción corresponde a un proceso de mayor cuantía.

IX. ANEXOS.

1. Poder especial conferido por Inmoval para representarlo en el trámite arbitral el cual ya obra en el expediente judicial.
2. Certificados de existencia y representación legal del Demandante en Reconvención y de las Demandadas en Reconvención el cual ya obra en el expediente judicial.
3. Las pruebas documentales que se enlistan en el acápite de pruebas disponible en el enlace dispuesto para tal efecto en el acápite de pruebas.

X. NOTIFICACIONES.

A. Demandante en Reconvención:

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.

B. Demandados en Reconvención:

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 Demandados en Reconvención conforme el artículo 300 del Código General del Proceso.

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.