

ACTA DE CONCILIACIÓN

CLAUDIA LORELA DIAZ SPERANZA, obrando en calidad de Conciliadora del Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades, aprobado mediante Resolución 3374 del 20 de octubre de 2009, de acuerdo con las facultades establecidas en la Ley 640 de 2001, hace constar lo siguiente:

En el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial fue presentada una solicitud de conciliación, mediante radicado número 2020-01-646991 y numero de proceso BPM 2020-116-3255 del 18 de diciembre de 2020, por el doctor GUSTAVO ALBERTO HERRERA AVILA con C.C. No. 19.395.114 y T.P. No. 39.116 del C.S.J. en calidad de apoderado de MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A. con NIT. 891.700.037-9, MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. con NIT. 830.054.904-6, y CREDIMAPFRE SAS con NIT. 860.524.337-6, con el objeto de solucionar las diferencias presentadas con la sociedad CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. con NIT. 860.068.182-5 (antes CORREVAL S.A.), en su condición de representante y administradora de la CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL con NIT 900.315.674-1, en relación con los siguientes antecedentes:

HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA PETICIÓN

PRIMERO: El 19 de septiembre de 2013, **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.** antes **CORREVAL S.A.** con NIT No. 860.068.182-5, como representante y administradora de la **CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA - INMOVAL** con NIT No.

900.315.674-1, concertó en calidad de arrendador con Mapfre como arrendataria, mediante documento privado, el contrato de arrendamiento, que aún se encuentra vigente hasta el 19 de septiembre de 2023, y cuyo objeto se indica en el hecho siguiente.

SEGUNDO: El objeto de dicho contrato, como se estipuló en la cláusula Primera, entre otros, comprende lo siguiente: "(...) el ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, el uso y goce de los siguientes inmuebles: identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-463021 y 50C-1614919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, cuya identificación se ilustra a continuación:

INMUEBLE NÚMERO UNO (1): Lote de terreno junto con la construcción en el levantada, consistente en una edificación en seis (6) pisos y un (1) sótano, conforme a las siguientes estipulaciones: seis (6) pisos destinados a servicios empresariales, el primer piso cuenta con dos (2) auditorios contiguos, lobby, recepción y cuartos de control, en los pisos restantes segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto (2º, 3º, 4º, 5º y 6º) se cuenta con diez (10) unidades de oficinas, dos por cada piso. Adicionalmente un (1) sótano, con cuarenta y un (41) cupos de parqueo ubicados en sótano. El área construida del edificio es de seis mil ciento cincuenta y siete punto ochenta y nueve metros cuadrados (6.157,89 M2) comprendida de la siguiente manera: Sótano mil ciento cincuenta y uno punto setenta y ocho metros cuadrados (1.151,78 M2), primer piso ochocientos veintidós punto setenta metros cuadrados (822,70 M2) y pisos restantes cuatro mil ciento ochenta y tres punto cuarenta y un metros cuadrados (4.183,41 M2) y una altura máxima de veintisiete punto cuarenta metros (27,40 M), edificación declarada mediante escritura pública No. 2046 del 30 de agosto de 2013 otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá, distinguida con la nomenclatura urbana de Bogotá D.C. con los números noventa y seis – treinta y cuatro (96-34) de la carrera catorce (14). Se deja expresa constancia de que se entrega en arrendamiento la totalidad de la edificación, entre lo que se incluye la totalidad del primer piso del edificio. El lote de terreno cuenta con un área total aproximada de mil doscientos sesenta y uno punto cincuenta metros cuadrados (1261,50 m2) y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: en veintinueve metros (29.00 mts) con el lote número uno (1) de la manzana número sesenta y cuatro (64) de la urbanización Chicó Reservado. POR EL SUR: en veintinueve metros (29.00 mts) con el lote número nueve (9) de la misma manzana y urbanización. POR EL ORIENTE: en cuarenta y tres punto cincuenta metros (43.50 mts) con los lotes cuatro (4), seis (6) y ocho (8) de la misma manzana y urbanización. POR EL

Página 3 de 27

19 de septiembre de 2013
OCCIDENTE: en cuarenta y tres punto cincuenta metros (43.50 mts) con la carrera catorce (14) de la actual nomenclatura de Bogotá siendo este su frente. Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1514919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y Cédula Catastral número 008301531300000000.

Sin perjuicio de que se entregue en arrendamiento la totalidad del inmueble antes descrito, es decir, con todas las áreas de oficina y equipamientos comunales de los cuales se compone, para efectos de la determinación del canon de arrendamiento, se tomará un área de tres mil setecientos noventa metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados (3.790,48 m2).

INMUEBLE NÚMERO DOS (2): Una casa de habitación junto con el lote de terreno en el cual se encuentra construida, ubicada en la carrera catorce (14) número noventa y seis ochenta y dos (96-82) de la ciudad de Bogotá Urbanización el Chicó Reservado – Segundo Sector, lote marcado con el número uno (1) de la Manzana sesenta y cuatro (64), con una cabida aproximada de seiscientos setenta y nueve varas cuadradas con sesenta y nueve decímetros de vara cuadrada (679.69 V2), o sea cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados (435.09M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas tomados del respectivo título de adquisición así: NORTE: en veintinueve metros (29.00 mts) con la calle noventa y seis A (96 A). ORIENTE: en quince metros (15.00 mts) con el lote número dos (2) de la misma manzana. SUR: en veintinueve metros (29.00 mts) con el lote tres (3) de la misma manzana. OCCIDENTE: en quince metros con la carrera catorce (14). A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-463021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la cédula catastral número U 96 13 A 2.

Para efectos de la determinación del canon de arrendamiento, se tomará un área de quinientos noventa y seis metros cuadrados (596 m2).

TERCERO: Los citados inmuebles fueron adquiridos por el ARRENDADOR mediante la compraventa que le hizo a las compañías y se perfeccionó con la Escritura Pública No. 2255 del 19 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría Treinta y Cinco del círculo de Bogotá D.C.

CUARTO: En las consideraciones consignadas por las partes en el contrato de compraventa mencionado en el numeral anterior, indicaron lo siguiente:

“C- Que el vendedor decidió vender los inmuebles descritos en los literales A) y B) anteriores, siendo condición esencial de la transacción de los inmuebles, que las partes de manera simultánea de este contrato, celebren un contrato de arrendamiento por un término inicial de diez (10) años, en virtud de 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, las oficinas corporativas y algunas oficinas comerciales que actualmente operan en dichos inmuebles”.

QUINTO: En el mismo sentido consignado en la consideración que se cita en el numeral anterior, también en el contrato de arrendamiento las partes incorporaron como una de las consideraciones que tuvieron, la siguiente:

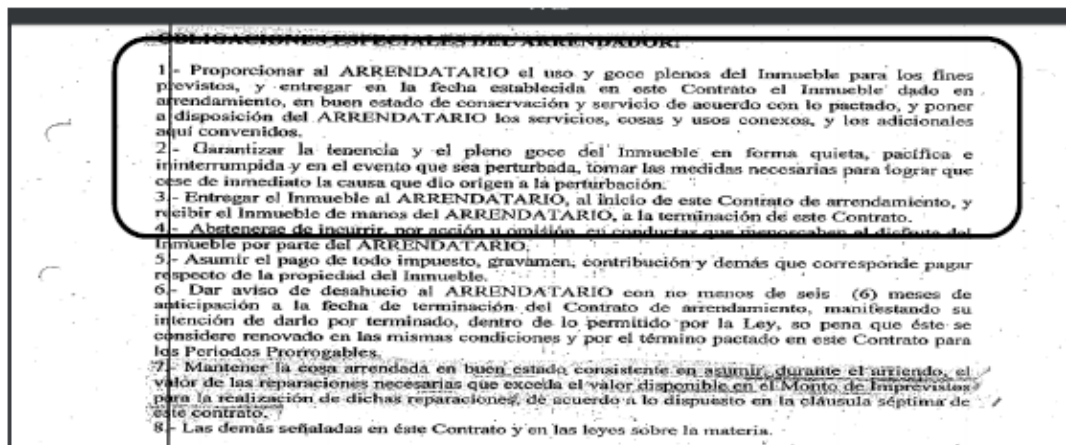
"3- Que el ARRENDATARIO ha negociado la venta de los inmuebles del presente contrato al ARRENDADOR, para que simultáneamente al traspaso de la propiedad de los mismos, las partes celebren un contrato de arrendamiento por un término inicial mínimo de diez (10) años, entregando el ARRENDADOR la tenencia de dichos inmuebles a título de arrendamiento al ARRENDATARIO, por lo cual suscriben el presente contrato. Este contrato de arrendamiento es condición esencial de la compraventa antes mencionada".

SEXTO: Las partes únicamente concibieron el arrendamiento como una oportunidad para que las arrendatarias mantuvieran en los inmuebles sus oficinas. Sin embargo, se debe aclarar que los antes mencionados, son completamente independientes y las obligaciones contraídas no tienen relación alguna.

SÉPTIMO: Ahora bien, el canon mensual de arrendamiento inicial pactado fue de TRESCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHENTA PESOS MCTE (\$311.440.080) y actualmente se cancela la suma de TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS MCTE (\$399.084.156) más IVA.

OCTAVO: Para los ajustes anuales del canon de arrendamiento, se ha aplicado lo estipulado en el párrafo primero de la cláusula tercera del citado contrato, en el cual se indicó que el canon de arrendamiento se incrementaría en un porcentaje igual al índice de Precios al Consumidor.

NOVENO: Ahora bien, dentro de las obligaciones del arrendador, se pactó que este proporcionaría el uso y goce pleno de los inmuebles descritos anteriormente, como se ilustra a continuación:



Situación que no se ha cumplido en lo que ha corrido del año 2020, pues debido a la emergencia sanitaria que atraviesa el mundo por el COVID-19, ha sido imposible por parte de mis representadas acceder a los inmuebles y ejecutar el objeto del mencionado contrato.

DÉCIMO: Desde el 24 de marzo del año 2020, fecha en la que entró en vigencia el Decreto Presidencial No. 457 del año 2020, por medio del cual se ordenó el aislamiento preventivo obligatorio hasta el 30 de agosto del presente año, se encontraba prohibida totalmente la libre circulación de personas y vehículos en el territorio nacional, y durante este lapso se paralizó una gran variedad de actividades económicas lícitas en Colombia, situación de la cual se derivaron inevitablemente conflictos en materia contractual y extracontractual en los negocios celebrados entre las personas, que hasta ahora no se han superado, pues aun cuando el aislamiento preventivo obligatorio mutó a ser un aislamiento selectivo, de distanciamiento y responsabilidad individual, medida en la que ya no se contemplan excepciones sino restricciones para la libre circulación de personas, no ha sido suficiente para garantizar la libertad de los empresarios frente al uso y goce de sus instalaciones al cien por ciento de la capacidad, debido a que las medidas de bioseguridad exigen mantener un distanciamiento entre los trabajadores y en todo caso, se ha recomendado el trabajo remoto como opción para el desarrollo de las actividades.

DÉCIMO PRIMERO: En este sentido, mis representadas debido a la crisis económica que ha sufrido el mercado, se ha visto frente a la imposibilidad de realizar el pago del canon establecido en el contrato de arrendamiento, como consecuencia de la situación de fuerza mayor que hemos enfrentado en nuestro país. Configurándose los preceptos contemplados en la cláusula Décimo Séptima del mencionado contrato, en la que se consideró como debía abordarse una situación de fuerza mayor o el caso fortuito, cuando alguna de las partes se encontrara en la imposibilidad de cumplir sus obligaciones así:

seguridad del vecindario a buen criterio del ARRENDADOR.

DÉCIMA SEXTA.- RENUNCIA A REQUERIMIENTOS: Las Partes renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del Código Civil y el 424 del Código de Procedimiento Civil, así como cualquier norma que los adicione, modifique o aclare, relativos a la constitución en mora.

DÉCIMA SEPTIMA.- FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO: Ninguna de las Partes responderá por el incumplimiento de las obligaciones del presente Contrato si dicho incumplimiento es consecuencia de fuerza mayor o caso fortuito que coloque a dicha Parte en la imposibilidad absoluta de cumplir su obligación. En todo caso, la ocurrencia de la fuerza mayor o el caso fortuito deberá ser inmediatamente comunicada a la otra Parte y demostrada por quien la alegue.

DÉCIMA OCTAVA.- CLAUSULA PENAL: En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el Contrato, sin que el respectivo incumplimiento fuere remediado o corregido totalmente dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que la parte afectada comunique por escrito la situación de incumplimiento, la parte incumplida pagará a la parte cumplida, a título de pena, una suma equivalente a cinco (5)

Razón por la cual mis representadas elevaron una petición el pasado 02 de junio de 2020 a **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.** antes **CORREVAL SA.** con el fin de llevar a cabo la revisión de las condiciones económicas del contrato de arrendamiento celebrado, poniendo en conocimiento la imposibilidad absoluta de cumplir con la obligación del canon de arrendamiento, toda vez que el valor del alquiler es excesivo por las causas externas, irresistibles e imprevisibles que se enfrentan debido a la pandemia.

DÉCIMO SEGUNDO: Frente a la mencionada petición, mis representadas recibieron comunicación del 08 de junio de 2020, por medio de la cual la sociedad **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.** antes **CORREVAL SA.** en calidad de administradora de la Cartera Colectiva Inmobiliaria **INMOVAL**, manifestó erróneamente que solo podría llevarse a cabo la revisión de las condiciones del contrato de arrendamiento celebrado

entre las partes sí se articulaba con el análisis de las cláusulas del contrato de compraventa de los inmuebles realizada a las compañías, debido a que se trataba de una transacción integral. No obstante, omitió la mencionada administradora que el contrato de arrendamiento es un negocio jurídico completamente independiente y solo se regirá por el clausulado que lo conforma, en este sentido, la revisión requerida solo podrá ceñirse a lo pactado por las partes en este último.

Es claro que, el canon de arrendamiento de los inmuebles ha sido establecido de conformidad a las obligaciones de las partes y el área de cada uno de ellos, por lo que es necesario reequilibrarlo, toda vez que mis representadas no han podido ejecutar el contrato en debida forma, particularidades que la arrendadora insiste en desconocer y es por esta razón que, no se ha logrado llegar a un acuerdo frente a la imposibilidad de realizar el pago del canon de arrendamiento, sin que este configure un incumplimiento al mencionado contrato, pues las circunstancias han sido completamente ajenas a mis representadas y nuestra intención siempre ha sido solucionar el desequilibrio contractual que afecta de manera directa la ejecución del contrato de arrendamiento.

PRETENSIONES

PRIMERO: Que se reajusten las condiciones económicas del contrato de arrendamiento celebrado el 18 de septiembre de 2013 entre **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.** antes **CORREVAL SA.** como administradora y representante de la Cartera Colectiva Inmobiliaria – **INMOVAL** en calidad de arrendador y mis representadas, y en consecuencia, se realice una disminución del 30 % del valor del canon de arrendamiento por el término de vigencia del mencionado contrato, quedando así en **DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS MCTE (\$279.358.910)**, sin que se lleve a cabo ampliación de la vigencia o incrementos mayores al valor.

SEGUNDO: De manera subsidiaria, de no ser posible llegar a un acuerdo frente al reajuste del canon de arrendamiento, se finquite la relación jurídica que surge del

mencionado contrato, como quiera que ha sido imposible la ejecución del objeto del contrato por los argumentos expuestos en la presente solicitud.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el Título XLI del Libro Cuarto del Código Civil, 15, 16, 17, 18, 19 A 35 y demás normas concordantes del Código General del Proceso, ley 640 de 2001, jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, del Consejo De Estado y de la Corte Constitucional.

Es pertinente resaltar que, el paradigma jurídico que puede entender, analizar y explicar la repercusión que legalmente tiene el COVID-19 en el desarrollo de una relación contractual y la sostenibilidad económica de la misma es el principio general de derecho bajo el cual se establece que **nadie está obligado a lo imposible**, principio cuya máxima expresión es la teoría de la imprevisión en los contratos en ejecución de tracto sucesivo y las causales que eximen de responsabilidad en el cumplimiento de los contratos de ejecución instantánea.

El principio anteriormente mencionado, literalmente predica que el que está obligado a cumplir una obligación, no responderá por los daños y/o perjuicios derivados de su incumplimiento total o parcial de la misma, en caso de que su ejecución resultare imposible o realmente se encuentre en una situación de tal irresistibilidad que le impida su ejecución, imposibilidad que debe ser analizada subjetivamente de conformidad con el artículo 63 del Código Civil bajo los estándares de responsabilidad denominados culpa grave, leve y levisima:

“ARTICULO 63. <CULPA Y DOLO>. La ley distingue tres especies de culpa o descuido.

Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materias civiles equivale al dolo.

Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano. El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia, es responsable de esta especie de culpa.

Culpa o descuido levísimo es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado.

El dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro”.

Ahora bien, cuando se dice que una persona responde por culpa grave, se refiere a que dicha persona solo responderá por los daños o perjuicios derivados de un acto que aún una persona negligente o con poca prudencia pudo haber evitado y prevenido, es decir, el peor de los escenarios en el grado de la culpa, aquí las consecuencias jurídicas en materia civil son equiparables al dolo. Por otra parte, si la responsabilidad es de culpa leve, se refiere a que dicha persona solo responderá por los daños o perjuicios derivados de un acto que aún una persona con una diligencia ordinaria o común pudo haber evitado y prevenido. Finalmente la responsabilidad por culpa levísima se refiere a que una persona responderá por los daños y perjuicios derivados de un acto que aún una persona con una diligencia excepcional pudo haber evitado, es decir casi sin ausencia de responsabilidad alguna, pero responderá civilmente.

En este sentido, ordenados estos tres parámetros del que exige una mayor diligencia para la persona que tiene a cargo una obligación al que exige una menor diligencia para dicha persona, el orden sería el siguiente: Culpa levísima, Culpa leve y Culpa grave.

Pero ¿Cómo defino bajo que parámetro debe responder la persona que tiene a cargo una obligación en el marco de una relación contractual?, el margen de responsabilidad en una relación civil o comercial puede ser determinado en el acuerdo que celebren las partes con una estipulación contractual indicando el parámetro de responsabilidad bajo el cual responde en dicha relación jurídica cada parte. No obstante, lo anterior, el

artículo 1604 del Código Civil estipula lo siguiente, en caso de que se omita incluir la disposición que aclaré el régimen de responsabilidad aplicable:

“ARTICULO 1604. <RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR>. El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza solo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levísima en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio.

El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregado al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa.

La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.

Todo lo cual, sin embargo, se entiende sin perjuicio de las disposiciones especiales de las leyes, y de las estipulaciones expresas de las partes”.

En este sentido, a falta de una disposición contractual que regule el régimen de responsabilidad con el que responde el deudor de una obligación se tendrá que:

- 1) Culpa grave si el acreedor es el único que se beneficia de la relación contractual establecida.
- 2) Culpa leve si ambas partes son las que se benefician de la relación contractual y;
- 3) Culpa levísima si únicamente el deudor es el que se beneficia del acuerdo en cuestión.

Ahora bien, teniendo claridad de la manera en que se establecen los estándares de responsabilidad del cumplimiento de una obligación a cargo de un deudor, es posible abordar las causales exonerativas de la responsabilidad del mismo en caso de incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Para los contratos de ejecución instantánea, esto es los contratos cuyas obligaciones a cargo de las partes se producen en un solo acto o momento, se puede dar aplicación a las causales exonerativas de responsabilidad conocidas como: 1) el hecho de un tercero, 2) hecho de la víctima, 3) caso fortuito y 4) fuerza mayor. Centrándonos en las últimas dos causales, ya que como se verá a continuación, son las que están más relacionadas con el acaecimiento del **COVID- 19** y la repercusión que tienen las medidas para combatirlo en los negocios celebrados por las personas.

La fuerza mayor y el caso fortuito se describen en el artículo 64 del Código Civil de la siguiente manera:

"ARTICULO 64. <FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO>. Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc".

A pesar de que el Código Civil no diferencia entre fuerza mayor o caso fortuito, debemos entender, en términos sencillos y de fácil comprensión, que mientras que el caso fortuito hace referencia a un hecho normalmente imprevisible bajo ciertos estándares de responsabilidad o prudencia, la fuerza mayor hace referencia a un hecho que, independientemente de su imprevisibilidad o previsibilidad, es de carácter irresistible.

Al respecto la doctrina y la jurisprudencia parecen coincidir que el hecho constitutivo de fuerza mayor debe ser irresistible porque pone a la persona en una situación de imposibilidad total de cumplir con su obligación, debe ser imprevisible dada la imposibilidad de preverlo según un parámetro normal o corriente de responsabilidad y debe ser ajeno o provenir de un factor carente de la voluntad o propia torpeza del causante del daño o perjuicio, toda vez que el hecho no puede provenir de culpa

endilgable a su persona¹, como quiera que se deberá siempre honrar el principio general del derecho que establece que nadie puede alegar su propia culpa en beneficio

De presentarse lo anterior la persona que incumple una obligación total o parcialmente o causa un daño, quedará exonerada de resarcir o indemnizar los perjuicios que se le hayan causado a su co contratante por dicho incumplimiento.

Si bien lo dicho hasta el momento también aplica para los contratos de ejecución sucesiva o de tracto sucesivo, estos son aquellos contratos cuyas obligaciones a cargo de las partes se producen en diferentes actos y/o momentos determinados por una vigencia o duración contractual, existe un fenómeno relevante que se presenta en los mismos, por su tipo de ejecución, que no puede presentarse en los contratos de ejecución instantánea, concepto denominado como el equilibrio contractual. Como estos contratos no finalizan cuando se han materializado las obligaciones de las partes por una sola vez, sino que se debe ejecutar de manera sucesiva en el tiempo y periódicamente, es importante mantener el equilibrio contractual, esto es, que las prestaciones o acciones a las cuales están obligadas las partes sean proporcionales para cada una, no resulten excesivamente onerosas y no difieran en su costo o representación a las que inicialmente esperaban asumir al celebrar el contrato, para mantener dicho equilibrio contractual y garantizar que nadie esté obligado a lo imposible, la doctrina en materia civil consagra la denominada *teoría de la imprevisión*.

La teoría de la imprevisión, de conformidad con lo contemplado en el texto del profesor Javier Andrés Franco Zarate, "*La excesiva onerosidad sobrevenida en la contratación mercantil: Una aproximación desde la perspectiva de la jurisdicción civil en Colombia*"², **el contrato como instrumento económico y social debe ser justo para las partes y por lo tanto de cumplirse, siempre y cuando las circunstancias que determinan su cumplimiento permanezcan inalteradas durante la ejecución del contrato.** La

¹ HINESTROSA, Fernando, Tratado de las Obligaciones: Concepto, Estructura, Vicisitudes, Universidad Externado de Colombia, 2007.

² FRANZO ZARATE, Javier Andrés, La excesiva onerosidad sobrevenida en la contratación mercantil: una aproximación desde la perspectiva de la jurisdicción civil en Colombia. Universidad Externado de Colombia, 2012.

alteración de las circunstancias económicas y fácticas que soportan el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato generalmente radica en las tasas de cambio, escasez de ciertos productos o servicios, aumento de tributos y aranceles o, como es el presente caso, el acaecimiento de una pandemia que genera una restricción y limita sustancialmente el mercado de absolutamente todos los bienes y servicios con normas promulgadas directamente, por parte del gobierno nacional.

Como respuesta a lo anterior, la teoría de la imprevisión, según el artículo 868 del Código de Comercio y la jurisprudencia, propone que frente a unas circunstancias imprevisibles e irresistibles no se exija el cumplimiento corriente de las obligaciones a cargo de la parte afectada en el contrato, hasta tanto se reajuste el contrato para equilibrar la sobrecarga prestacional, la excesiva onerosidad de cumplir lo pactado o la el costo adicional que dicha parte está asumiendo en razón de dichas circunstancias sobrevinientes que alteraron las condiciones del acuerdo suscrito en primera instancia, haciendo su cumplimiento mucho más costoso de lo que lo era al momento de la celebración inicial.

En concordancia con lo dicho hasta el momento, se observe desde la óptica de la fuerza mayor o se observe desde la teoría de la imprevisión las medidas impuestas por el Decreto Presidencial No. 457 del año 2020 y demás normas, las cuales han pretendido disminuir el riesgo de transmisión inminente del COVID-19, claramente se conciben como un indicio fuerte de la presencia de un eximente de responsabilidad o un desequilibrio contractual, que generará en el primer escenario una inexistencia de la obligación de indemnizar los perjuicios causados por el contratante incumplido. Y en el segundo escenario requerirá una renegociación de los términos contractuales para efectos de re equilibrar los costos, cláusulas y obligaciones convencionales para evitar la excesiva onerosidad de su cumplimiento, circunstancia esta que podrá hacerse ya sea vía bilateral o multilateral entre los sujetos contractuales o a través de la intervención judicial.

En el caso concreto, resulta de suma importancia recalcar que el contrato de arrendamiento celebrado por las partes no es la excepción y como consecuencia de los citados hechos notorios, generados por la pandemia del coronavirus COVID-19, se produjo la ralentización de la economía, al repercutir no sólo de manera transversal y absolutamente en las diversas actividades en el mundo, sino que en nuestro caso constituyen causa única, exclusiva y eficiente de la imposibilidad de la continuidad de la ejecución del contrato referido. Ello ha comportado, por supuesto la inevitable alteración y el desequilibrio de las cargas económicas que convencionalmente tienen mis representadas en calidad de arrendatarias que además de que no han podido ejercer la tenencia y el goce previsto y normal del bien alquilado, al contrario de lo que se estipuló, al punto que en la calidad de arrendador el patrimonio autónomo, si bien por circunstancias externas a ambas partes por supuesto, tampoco han podido garantizar el uso efectivo del bien. Con todo ello se ha generado la consecuencia de la extinción de la causa del contrato en cuanto se volvió imposible la ejecución de lo convenido en el objeto del arrendamiento, haciéndolo lógicamente excesivamente oneroso.

En efecto, las cargas económicas y las demás obligaciones contractuales contraídas por mis representadas, las han hecho excesivamente onerosas, por cuanto se alteraron negativa y diametralmente las condiciones para su desarrollo ejerciendo su actividad económica en el inmueble arrendado, al contrario de lo que motivó y se había previsto al contratar, de manera tal que el alquiler en cuestión resulta lesivo, además de lo que la situación está implicando por la pérdida de valor que se está registrando en el mercado de las oficinas en Colombia, debido, entre otras razones, a que la crisis ha producido una sobresaturación de la oferta, frente a una inexistente demanda de espacios de esa índole, lo cual ha quebrado el equilibrio económico concebido al pactar, hasta desaparecer la base de la ecuación a partir de la cual se contrató, pues los supuestos fácticos y los factores considerados cuando se perfeccionó el acuerdo mutaron diametralmente, en la medida de que se modificó como nunca, el normal devenir de este tipo de negocios mercantiles y de los demás sectores de la economía, del mercado asegurador, del financiero, catapultando el incremento de la cartera morosa en todos los renglones empresariales y provocando la caída del consumo, de

una manera nunca observada en la historia del país y de la tierra, por eso es una obviedad que se ha roto el paradigma de lo que en materia de riesgos del contrato se consideraba factible u ordinario, pues este inédito suceder tomó obsolecente el componente de costos directos e indirectos, al igual que las proyecciones, que hacen viable el desarrollo normal del contrato, con la realización de un riesgo que no es coherente con los que debe asumir nuestra compañía, haciendo lesivo y oneroso mantener la vigencia del contrato y menos bajo los supuestos acordados originalmente.

Aunado a lo anterior, aunque es claro que acá no se puede predicar un incumplimiento del contrato de parte de las arrendatarias, sino de una imposibilidad real de la ejecución o cumplimiento del mismo, de todos modos es oportuno recordar que en virtud del precepto del artículo 1609 del C.C. disposición que por demás ha servido de fundamento de decisiones jurisprudenciales relativas a la revisión o terminación o suspensión de contratos sin indemnización alguna, por la imposibilidad sobrevenida de ejecutarlos, debido a hechos que no comprometen al deudor contractual, como en este caso que configuran una fuerza mayor exonerativa de deber resarcitorio alguno a las partes en vista de que no se pueden cumplir sus recíprocas obligaciones., se debe señalar que ciertamente *"en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."* Por consiguiente, ante la imposibilidad para ambas partes de cumplir con las obligaciones derivadas del contrato, la jurisprudencia ha admitido la posibilidad de revisar incluso para terminar o suspender los contratos, y más estrictamente las condiciones de su ejecución.

Sobre el particular, la Sección Tercera del Consejo de Estado ha considerado: *"la suspensión del contrato, más estrictamente de la ejecución del contrato, procede, por regla general, de consuno entre las partes, cuando situaciones de fuerza mayor, caso fortuito o de interés público impidan, temporalmente, cumplir el objeto de las obligaciones a cargo de las partes contratantes."*³ Ahora, es de anotar que en este caso

³ Sección Tercera del Consejo de Estado en Sentencia del 12 de abril de 2012, radicación número 52001-23-31-000-1996-07799 01 (17434)

estamos en unas circunstancias en las que la suspensión no resulta concebible, ya que la severidad de los hechos indica que en estas condiciones resulta imposible su continuidad, toda vez que la viabilidad de la suspensión de los contratos está atada indefectiblemente a la eventual temporalidad de las circunstancias imprevistas pero si éstas, en una forma definitiva, como en el presente caso, lo vuelven excesivamente oneroso e imposible de cumplir, pues se trata de un conjunto de sucesos adicionales a la mera orden de autoridad que impiden recobrar el equilibrio económico del contrato y no solo el goce del bien inmueble, porque la temporalidad que pueda tener un decreto de esta índole no cambia la realidad económica sobrevenida que hace insostenibles las cargas que en el negocio jurídico pesan sobre la arrendataria por la recesión de la economía, la perspectiva efectiva de la pérdida del nivel de ingresos mínimos esperados, Etc.. Esta posibilidad admitida por el ordenamiento vigente, se consagra y es aplicable independientemente de la temporalidad que tengan los decretos de aislamiento obligatorio, que además está anunciado que serán repetidos dependiendo de la consabida variación de la velocidad de contagio del Coronavirus Covid-19, máxime que la previsión que científicamente se tiene que la extensión de la pandemia será superior a 18 meses, como lo hemos podido evidenciar, toda vez que son más de seis meses los que llevamos en una incertidumbre frente a la duración de la emergencia sanitaria y pese a las medidas que ha tomado el gobierno no ha sido suficiente para evitar la propagación del virus y que los efectos colaterales que en la economía están padeciéndose, cuya génesis radica en aquella, seguirán profundizándose y propagándose efectiva y aceleradamente, con independencia de los actos de autoridad respecto de restricciones de movilidad dentro de las fronteras del país. En estas condiciones, para el caso en concreto las partes debemos llegar a un justo acuerdo para precaver la generación de más perjuicios si se exigiera a ellas conservar la atadura a una relación contractual cuyo objeto es imposible de ejecutar.

Lo previamente expuesto, no pretende, bajo ningún punto de vista, invocar una especie de terminación unilateral del contrato, sino evidenciar algo que ya es patente y notorio para las partes del negocio jurídico en cuestión, pues la pandemia aunada a las demás

circunstancias que dan cuenta de la crisis desbordada y general de la economía, que conlleva necesariamente a apelar a los postulados de la buena fe y de la equidad, pues en virtud de ello ninguna de las partes, por situaciones externas, imprevisibles e irresistibles, puede continuar ejecutando el contrato, se invoca el contenido obligacional dispuesto por el ordenamiento jurídico para las partes del contrato de arrendamiento. En ese sentido, conforme al Art. 38 de la ley 153 de 1887, las normas positivas vigentes al momento de la celebración del mismo se entienden incorporadas al pacto, entre ellas, para el arrendamiento las del Código civil, aplicable por el Art. 822 del C. de Co., en particular el Art. 1982, que establece que el arrendador está obligado a entregar y mantener la cosa arrendada en estado de servir para el fin para el que fue dada, lo cual concatena con las obligaciones estipuladas en el contrato, las cuales son imposibles de ejecutar ahora por la emergencia y la inmovilización y el distanciamiento que puede ser obligatorio o voluntario, en cuanto debe priorizarse la prevención de contagio, en pro de la vida. Todo esto aparejado de la excesiva onerosidad que está ocasionando esta relación jurídica y que se perpetuaría de persistirse en su continuación, siendo inconcebible que se mantuviera en la situación en la que el equilibrio económico de todos modos se quebró y no se podrá restablecer, el colapso general de la economía y su impacto adverso en el mercado financiero, asegurador y de servicios por su inminente reducción, pauperización y perspectiva negativa.

Ciertamente junto a dichos argumentos, es necesario también mencionar que la Corte Suprema de Justicia también ha señalado que, en virtud de la equidad, el principio *pacta sunt servanda* (lo pactado obliga) "tiene que ser atemperado cuando circunstancias imprevistas o imprevisibles y, desde luego, sobrevivientes, provocan excesiva onerosidad para una de las partes"⁴.

En consecuencia, la finalidad del contrato de arrendamiento, al ser uno de carácter bilateral y conmutativo, es que ambas partes puedan derivar del mismo, beneficios económicos, más no pérdidas; de lo contrario no resulta sostenible persistir en la continuidad de la ejecución de un contrato en tales condiciones, imponiéndose la

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia de 19 de julio de 2004, M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez.

necesidad de encontrar medidas que eviten que se generen mayores perjuicios económicos que no tiene que soportar mis representadas, si se le mantuviera atada a una relación obligacional que de suyo resulta imposible de cumplir.

El objeto de los contratos conmutativos y bilaterales como lo es el de la referencia, es la equivalencia entre las cargas y derechos de cada una de las partes en la relación negocial; pero es un hecho evidente que en concreto para mis representadas les está resultando, desde hace más de seis meses, imposible, ejercer en forma normal su actividad de acuerdo con el objeto pactado, sin sufrir desmedido detrimento, al seguir invirtiendo en el uso y goce de un bien inmueble que no ha podido utilizar, todo atado al panorama descrito anteriormente, al estado del mercado y como resultado, entonces, se deriva la consecuencia correlativa nefasta en los contratos coligados a dicha actividad.

Si bien en la Circular Externa 017 de 2020 se han establecido medidas que deben ser cumplidas por las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera con el fin de garantizar la atención al público de manera paulatina, lo cierto es que la capacidad arrendada en los inmuebles no es la misma inicialmente contratada. De conformidad con dicho acto administrativo, la Compañía debe ceñirse a los protocolos de bioseguridad expedidos mediante la Resolución 666 de 24 de abril de 2020 según los cuales el funcionamiento de las entidades será en la medida de lo posible y atendiendo estrictas normas de asilamiento entre las personas y la actividad y servicios deben ser ajustados con el fin de evitar gran afluencia de consumidores; todo ello generando modificaciones en el contrato que desequilibran las prestaciones tal como se indicó atrás, haciéndose perentoria la revisión orientada a finiquitar una relación comercial que conlleva graves consecuencias a las partes. Debe resaltarse cómo solo con el análisis del ebola en su momento el Banco Mundial adujo que el comportamiento de aversión de los consumidores causó el 80% de la desaceleración del PIB, situación que seguramente será mucho más grave para el Coronavirus por el alto grado de contagio del mismo y considerando que informes del CEPAL ya indicaban que desde el 2019 el comercio mundial venía cayendo en un 0,4%. Todas estas son situaciones que, además de ser irresistibles resultan ser de imposible gestión por las partes.

De lo expuesto, comedidamente se reitera que es necesario llevar a cabo la revisión del contrato, reconociendo que obviamente el mismo no puede cumplirse en las condiciones que se pactaron inicialmente y de hacerlo se generaría un enorme perjuicio para mis representadas en su calidad de arrendatarias y por ende ha de buscarse la solución conjunta para precaver controversias innecesarias, frente a la contundencia de los hechos que *per se* colocan a las partes ante la evidencia del impedimento para seguir vinculadas convencionalmente.

PRUEBAS

Solicito tener como tales las siguientes:

DOCUMENTALES

1. Certificado de Tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C-463021.
2. Certificado de Tradición del inmueble identificado con el folio matrícula Inmobiliaria No. 50C-1614919.
3. Copia del Contrato de arrendamiento celebrado el 18 de septiembre de 2013.
4. Copia del comunicado del 02 de junio de 2020, suscrito por las arrendatarias de los inmuebles descritos.
5. Copia del comunicado del 08 de junio de 2020, suscrito por la Correval en calidad de administradora de la Cartera Colectiva Inmobiliaria – INMOVAL.

ESTIMACIÓN DE LA CUANTÍA

Para efectos de determinar la cuantía tendremos en cuenta el valor de las facturas emitidas por el servicio de aseo, así las cosas, se estipula la cuantía en un valor de TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS MCTE (\$399.084.156) correspondiente al valor del canon de arrendamiento vigente.

ANEXOS DE LA SOLICITUD

1. Poder especial, amplio y suficiente a mí conferido Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A..
2. Certificado de existencia y representación de la compañía **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.**
3. Certificado de existencia y representación de la compañía **MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.**
4. Certificado de existencia y representación de la compañía **CREDIMAPFRE S.A.**
5. Certificado de existencia y representación de la empresa **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.**
6. Copia de la solicitud para el respectivo traslado.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante y el suscrito recibiremos notificaciones en la Avenida 6A Bis No. 35N-100, Centro Empresarial Chipichape, Oficina 212 de la ciudad de Cali. Email: notificaciones@gha.com.co o gherrera@gha.com.co.

La convocada recibirá notificaciones en la Calle 34 No. 6 - 65 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico: procesosespeciales@credicorpcapital.com.

Con base en lo anterior, la suscrita conciliadora del Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades convocó a la audiencia de conciliación para el día martes 26 de enero de 2021 a las 9:00 a.m., de manera virtual a través de la plataforma Microsoft Teams.

En la fecha y hora indicada se hicieron presentes de manera virtual a la audiencia de conciliación:

Como parte convocante la doctora ETHEL MARGARITA CUBIDES HURTADO con C.C. No. 32.787.204, en calidad de representante legal de las sociedades MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A. con NIT. 891.700.037-9,

MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. con NIT. 830.054.904-6, y CREDIMAPFRE SAS con NIT. 860.524.337-6, acompañada de su apoderado doctor GUSTAVO ALBERTO HERRERA AVILA con C.C. No. 19.395.114 y T.P. No. 39.116 del C.S.J.

Como parte convocada el doctor RAMON EDUARDO MENDEZ con C.C. No. 19.429.241 en calidad de representante legal de la sociedad CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. con NIT. 860.068.182-5, en su condición de representante y sociedad administradora de la CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL con NIT 900.315.674-1, acompañado de su apoderado doctor JUAN IGNACIO GAMBO URIBE con C.C. No. 80.418.981 y T.P. No. 81.400 del C.S.J. de conformidad con el poder otorgado y allegado a la conciliadora vía correo electrónico.

La conciliadora instaló la audiencia de conciliación, explicando las características, objeto y alcance del mecanismo de la conciliación.

Por su parte, durante la audiencia de conciliación el apoderado designado por INMOVAL, la parte Convocada, manifestó la posición de dicha parte frente a los hechos y fundamentos de la convocatoria en los siguientes términos:

A. Antecedentes Relevantes:

1. El 11 de junio de 2013, Mapfre presentó una invitación privada a ofertar en una operación de *Sale and Leaseback* de dos predios, un Edificio y una Casa ubicados en la Carrera 14 No. 96-34/38/54/56/66 y Carrera 14 No. 96 -82 / Calle 97 No. 13 A – 45 de la ciudad de Bogotá D.C. (en adelante y conjuntamente el “Inmueble”).
2. El 9 de julio de 2013, Inmoval presentó una Oferta Mercantil por el Inmueble (en adelante la “Primera Oferta”) con las siguientes condiciones económicas:
 - a) Para la compra del Inmueble se ofertó un precio de COP \$39.080.475.000.
 - b) Para el arrendamiento del Inmueble se ofertó un arrendamiento con duración de 10 años e incrementos anuales del IPC con un canon mensual sin IVA de \$297.277.000 para el Edificio y un canon mensual sin IVA de \$42.316.000 para la Casa.
3. El 1 de agosto de 2013, Inmoval presentó una nueva Oferta Mercantil por el Inmueble (en adelante la “Segunda Oferta”) en la que presentó cuatro alternativas de compra, según el cuadro que se observa a continuación y en la que Inmoval

manifestó: “*estamos dispuestos a obtener una menor rentabilidad cada vez que se disminuya el precio de compra como se podrá observar en la tabla. Dicho de otra manera, la disminución es marginalmente mayor para los cánones de arrendamiento que para el precio de compra*”.

	Opción 1: Precio Mínimo a Ofertar	Opción 2: Oferta inicial 9/7/2013	Opción 3: Oferta nueva - 01/08/2013	Opción 4: Oferta nueva - 01/08/2013
Área Arrendable	4.783	4.783	4.783	4.783
Precio de Compra	37.219.500.000	39.080.475.000	37.777.792.500	37.963.890.000
Relación anual	10,36%	10,71%	10,45%	10,55%
canon /m2	65.502	71.000	67.000	68.000
canon Total 1er mes	313.294.211	339.593.000	320.461.000	325.244.000

4. El 6 de agosto de 2013, luego de una conversación telefónica Mapfre aceptó la Oferta Mercantil con un precio de compra de COP \$39.873.808.643 y un canon de arrendamiento de COP \$71.000 por m² para un canon mensual de COP \$339.593.000.

5. El 29 de agosto de 2013, tras el proceso de debida diligencia, Inmoval conoció lo que correspondía a una menor área arrendable del Inmueble ofrecido por Mapfre, ante esta situación Inmoval remitió una nueva Oferta Mercantil (en adelante la “Tercera Oferta”) en la que se estableció un precio de venta de COP \$36.023.611.625 y el canon de arrendamiento mensual se mantuvo en COP \$71.000 por m² pero, ante el cambio de metraje, corresponde a un valor de canon total mensual de COP \$311.440.080.

6. El 19 de septiembre de 2013, Inmoval y Mapfre celebraron contrato de compraventa por Escritura Pública No. 2255 otorgada en la Notaría 35 del Círculo de Bogotá (en adelante el “Contrato de Compraventa”). El literal (c) de las Consideraciones del Contrato de Compraventa 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*”.

7. El mismo 19 de septiembre de 2013, Inmoval y Mapfre celebraron mediante documento privado un contrato de arrendamiento sobre el Inmueble (en adelante el “Contrato de Arrendamiento”). Dentro de la Consideración 3 del Contrato de Arrendamiento se dispuso que: “*Este Contrato de arrendamiento es condición esencial de la compraventa antes mencionada*”.

8. El 1 de febrero de 2018, se suscribió Otrosí No. 1 al Contrato de Arrendamiento en virtud del cual se adicionó como arrendatario del Inmueble a Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. (en adelante “Servicio Exequiales”).

9. El 1 de abril de 2020, Mapfre remitió una comunicación en la que solicitó: “*nos sea concedido un alivio económico del 25% en las responsabilidades contractuales que tenemos, por el tiempo que dure esta contingencia*” (en adelante la “Comunicación del 1 de abril de 2020”).

10. Inmoval respondió la Comunicación del 1 de abril de 2020 otorgando un plazo de 60 días en el pago del canon de arrendamiento de abril sin intereses, la cual Mapfre solicitó fuera usado para el canon del mes de mayo de 2020, Inmoval remitió un borrador de Otrosí para formalizar el acuerdo.

11. El 19 de mayo de 2020, Mapfre informó al administrador inmobiliario de Inmoval que no tomaría los alivios otorgados por Inmoval.

12. El 4 de junio de 2020, Mapfre y Servicios Exequiales como arrendatarios remitieron una comunicación en la que solicitaron iniciar diálogos directos para la revisión de las condiciones económicas del Contrato de Arrendamiento, por una supuestas circunstancias externas, sobrevinientes, imprevisibles e irresistibles derivadas del COVID-19 (en adelante la “Comunicación del 4 de junio de 2020”).

13. 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.*” (en adelante la “Comunicación del 10 de junio de 2020”).

14. El 25 de agosto de 2020, Mapfre respondió la Comunicación del 10 de junio de 2020 manifestando que “*no es posible acoger lo que ustedes indican en su comunicación, respecto de las condiciones del arrendamiento, por cuanto éstas se encuentran dentro de un negocio jurídico autónomo, que no está sujeto a lo pactado en los convenios que precedentemente (sic) celebramos con ustedes, y*

prueba de ello es el mismo contenido de las condiciones estipuladas luego al concertar el arrendamiento. En consecuencia, las expectativas de beneficio con respecto a este último que pudieran tener las partes, especialmente la ARRENDADORA, no son oponibles, ni pueden evitar la sentida necesidad de corregir la lesividad que por la onerosidad sobreviniente debe hacerse cuanto el valor del alquiler se ha vuelto excesivo, por aquellas causas externas, irresistibles e imprevisibles.” (en adelante la “Comunicación del 25 de agosto de 2020”).

15. En la Comunicación del 25 de agosto de 2020 Mapfre solicita 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.

16. Inmoval no está dispuesto a aceptar la propuesta y solo realizaría la disminución de canon contra la devolución proporcional del precio pagado por el Inmueble.

B. Argumentos por los Cuales no es Procedente la Revisión Solicitada por Mapfre

1. Dado que el acuerdo real de las partes consistió en una operación comúnmente denominada de “Sale and Leaseback”, de conformidad con la jurisprudencia y doctrina nacional e internacional el contrato de arrendamiento debería considerarse un **contrato coligado** al contrato de compraventa.

2. En concepto de Inmoval se cumplen en el caso los elementos que la jurisprudencia ha establecido para la existencia de contratos coligados, y que recoge el laudo arbitral del 4 de junio de 2009 proferido en el proceso de Kadas S.A. en contra de Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P. (Árbitros: María Cristina Morales de Barrios, Ramiro Bejarano Guzman y Ricardo Venegas): (i) Existencia de dos o más contratos válidos; (ii) interdependencia de los contratos de manera que tengan una causa única; (iii) que las partes hayan querido vincular los dos contratos; (iv) interdependencia económica de los contratos.

3. En nuestra opinión en el presente caso existen dos contratos que tienen interdependencia y vinculación por cuanto la voluntad de las partes fue realizar una sola transacción jurídica materializada en dos contratos escritos separados. No hubo voluntades separadas de vender por una parte, y luego arrendar, sino una sola voluntad de realizar una operación de Sale and Leaseback inmobiliario, en virtud de la cual las sociedades propietarias del Inmueble, lo vendieron a Inmoval con el compromiso de quedarse como arrendatarias en el Inmueble conforme a las condiciones entre ellas pactadas, lo cual quedó debidamente plasmado en los contratos y documentos de la transacción. Tanto el objeto como la causa jurídica de ambos contratos está íntimamente relacionada. Inmoval no hubiera comprado sin el acuerdo de arrendar. Las partes perseguían una sola

finalidad económica con ambos negocios, y la equivalencia de sus prestaciones mutuas se definió en una sola negociación de precio y canon. El objeto del grupo de contratos para Mapfre era tanto la venta del Inmueble como el posterior pago del canon acordado; y la causa contractual para Mapfre consistía en obtener el precio de venta y luego recibir la tenencia del inmueble a título de arrendamiento. Correlativamente el objeto contractual para Inmoval era dual, tanto pagar el precio de venta acordado como entregar el inmueble en arriendo, y su causa era tanto obtener la propiedad del inmueble como recibir luego el pago del canon por un término de 10 años reajustando el mismo anualmente. Así mismo existe clara interdependencia económica entre los contratos por cuanto el precio de venta se fijó con relación al precio del canon. Las partes no hubieran acordado las mismas condiciones de precio sin el arrendamiento posterior por el valor de canon acordado.

4. En este contexto en concepto de Inmoval no sería viable revisar el contrato de arrendamiento por imprevisión sin tomar en consideración el negocio jurídico como un todo. La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha considerado que habiendo contratos coligados se desprenden importantes efectos, por ejemplo, la ineficacia de uno de ellos conlleva la ineficacia de los demás, y el incumplimiento de uno de los contratos no puede analizarse con independencia de la real voluntad que conforma el grupo de contratos coligados. Al respecto manifestó la Corte: *“La diversidad de acuerdos concierne a un conjunto de negocios o contratos con su singularidad estructural y funcional, sin confluir, crear u originar uno sólo. La ligazón funcional o teleológica de los distintos negocios jurídicos es indisociable, imprescindible e inescindible, in toto, in complexu, in globo, y conduce a la única función práctica, económica o social perseguida, siendo necesaria para la concreción definitiva de un interés unitario, propio, autónomo y diferente realizable con la conjunción de los varios actos dispositivos, cada uno, con su identidad, tipología, disciplina y función. (...) En efecto, al disciplinarse determinadas categorías negociales, el ordenamiento o las partes pueden establecer un nexo de interdependencia, subordinación o sujeción prestacional o negocial con carácter genético, estructural, funcional, recíproco o unilateral, generatriz (v.gr., contratos normativos o tipo y contratos específicos de desarrollo; negocio preliminar y definitivo), modificadorio (ad exemplum, negocios de accertamiento) o extintivo (p.ej., negocio infirmatorio, “mutuo disenso”, revocación). La coordinación, actúa funcionalmente en punto de la producción de efectos finales cuando la coligación prestacional o negocial, procura un fin o resultado práctico unitario, convergente y común basado en un interés inmediato antecedente del final único. En estas hipótesis, la variedad negocial se ata por la interdependencia funcional y teleológica y, aún cuando, cada tipo negocial conserva su individualidad normativa, su eficacia encuentra condicionamiento recíproco.”* (Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 1 de junio de 2009. Rad. 05001-3103-009-2002-00099-01 MP William Namen Vargas.) La revisión por imprevisión conlleva de por sí restar total o parcialmente eficacia al contrato. Por tanto, Inmoval considera que

no es viable revisar por imprevisión un contrato coligado sin tomar en consideración la totalidad de la voluntad contractual de las partes integrada con los demás contratos coligados. La excesiva onerosidad de una de las prestaciones bajo un contrato coligado no puede escindirse del equilibrio financiero global del conjunto por la interdependencia económica de los contratos coligados.

5. De otra parte, no se cumplen las condiciones necesarias para revisar el contrato por imprevisión, previstos en el artículo 868 del Código de Comercio que dispone lo siguiente: *“Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles, posteriores a la celebración de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, alteren o agraven la prestación de futuro cumplimiento a cargo de una de las partes, en grado tal que le resulte excesivamente onerosa, podrá ésta pedir su revisión. El juez procederá a examinar las circunstancias que hayan alterado las bases del contrato y ordenará, si ello es posible, los reajustes que la equidad indique; en caso contrario, el juez decretará la terminación del contrato. Esta regla no se aplicará a los contratos aleatorios ni a los de ejecución instantánea.”*

6. Tanto la jurisprudencia¹ como la doctrina² colombiana han determinado que para que se dé la revisión de un contrato basado en la teoría de la imprevisión existen por lo menos cuatro presupuestos estructurales:

- (i) La existencia y validez del contrato que se pretende revisar;
- (ii) Que se trate de un contrato de ejecución sucesiva, periódica o diferida, en el sentido que de él se deriven prestaciones de cumplimiento futuro a cargo o en favor de la parte que ejerce la acción;
- (iii) La ocurrencia, con posterioridad a su celebración y antes de su terminación de circunstancias extraordinarias, imprevistas e imprevisibles, ajenas al afectado, que varíen significativamente las condiciones económicas del contrato; y
- (iv) Que la alteración sea cierta, grave y provocante para el actor de una excesiva onerosidad de las prestaciones futuras que debe atender.

7. Es discutible si la pandemia era imprevisible para las partes cuando suscribieron los contratos que dan lugar a la operación de Sale and Leaseback,

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 29 de octubre de 1936. Gaceta Judicial No. XLIV, pág. 455. Y Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 23 de mayo de 1938. Gaceta Judicial No. XLV, pág. 544.

² Mantilla, Fabricio y Ternera, Francisco. Breves Comentarios Sobre la Revisión Judicial del Contrato. Los Contratos en el Derecho Privado. Editorial Legis. Universidad del Rosario. Bogotá, 2007. Pág. 322.

tratándose de una eventualidad que las autoridades sanitarias han contemplado y advertido reiteradamente en el pasado. En todo caso lo que afecta el contrato no es la pandemia como tal, sino sus efectos en el mercado inmobiliario. La volatilidad en el mediano y largo plazo del mercado inmobiliario es un hecho previsible y previsto por las partes. La propia invitación a presentar ofertas de Mapfre (preparada por Colliers como experto en el mercado inmobiliario) lo manifiesta, refiriéndose a la estrepitosa caída del mercado en 1999 y su recuperación en la primera década del siglo, su nueva caída en 2008, y su nueva recuperación a partir de 2012. Las fluctuaciones tienen causas diversas, pero el efecto es la volatilidad que debe esperarse en cualquier negocio a 10 años. Mapfre ofrece seguros inmobiliarios y por lo tanto conoce, o debe conocer esta volatilidad. Además, contrató a Colliers quien expuso en su estudio esta volatilidad.

8. En este caso no se ha visto afectada una sola de las partes de los contratos de la operación de Sale and Leaseback sino ambas. En efecto, Inmoval ha visto disminuida la rentabilidad de los inmuebles que adquirió, los cuales incluso han perdido valor. La afectación económica para Inmoval es incluso mayor que para Mapfre. No cabría revisar el contrato para aliviar solo a una parte porque la ley dispone que la afectación debe ser para una de las partes, y la jurisprudencia ha considerado que la revisión debe estar acorde con la justicia y la equidad (sentencia de la Corte Suprema del 21 de febrero de 2012). Igualmente, la jurisprudencia arbitral ha definido que la excesiva onerosidad ocurre cuando se altera gravemente la relación de equivalencia entre las partes (laudo Dragados Hidráulicos, 15 de julio 2020), lo cual no ocurre cuando ambas partes ven afectada su situación financiera en el contrato.

9. No hay un desequilibrio financiero para Mapfre en el contrato, menos aún grave, desmesurado o sensible, analizando el negocio jurídico en su conjunto e integralidad como lo exige la jurisprudencia (C.S.J. sentencia de 21 de febrero de 2012): (i) Mapfre ya obtuvo un sobreprecio significativo en la venta de los inmuebles, considerando que los vendió arrendados, y se está evitando su depreciación sobreviniente; (ii) Mapfre siendo entidad financiera ha contado con excepciones aplicables al confinamiento pudiendo utilizar con pocas limitaciones los inmuebles, por lo cual no puede decirse que la contraprestación del canon haya disminuido sensiblemente; (iii) La ecuación financiera de la transacción de Sale and Leaseback fue considerada y acordada en su momento, fijando el valor del canon con respecto al precio de venta, y no al mercado. Con base en lo anterior, aunque disminuya en el mercado el valor de los cánones la ecuación prestacional permanece igual a la que plantearon y acordaron las partes al inicio del negocio.

10. La jurisprudencia ha definido la excesiva onerosidad como aquella que significa para el obligado su ruina contractual o pérdida de la total de la capacidad de recuperación de su patrimonio, representada en el mínimo valor que recibiría

como contraprestación (sentencia C.S.J. del 16 de mayo de 2005). La contraprestación no ha disminuido en valor, por cuanto Mapfre continúa utilizando las oficinas con pocas limitaciones. Adicionalmente, en el presente caso se observa que el pago del canon no viene generando un problema financiero para Mapfre dado que tanto Mapfre Seguros Generales Colombia como Mapfre Vida Seguros, presentan para el 2020 generación de utilidad bruta en el período. Así mismo, el valor del canon no es representativo frente a las cifras de ingresos y gastos de las compañías. De hecho, el 19 de mayo de 2020 Mapfre remitió una comunicación informando que no tomaría los alivios ofrecidos por Inmoval en su momento.

Surtidas las primeras deliberaciones entre las partes, y en vista de las anteriores argumentaciones, para efectos de analizar posibles fórmulas de arreglo, las partes de manera conjunta solicitaron la suspensión de la audiencia de conciliación, fijándose su continuación para el día lunes 1 de marzo de 2021, a las 9:00 a.m.

Llegado el 1 de marzo de 2021, a las 9:00 a.m., se hicieron presentes a la continuación de la audiencia de conciliación:

Como parte convocante la doctora ETHEL MARGARITA CUBIDES HURTADO con C.C. No. 32.787.204, en calidad de representante legal de las sociedades MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A. con NIT. 891.700.037-9, MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. con NIT. 830.054.904-6, y CREDIMAPFRE SAS con NIT. 860.524.337-6, y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES SAS con NIT. 900.621.719-6, acompañada de su apoderado doctor GUSTAVO ALBERTO HERRERA AVILA con C.C. No. 19.395.114 y T.P. No. 39.116 del C.S.J.

Es importante señalar, que teniendo en cuenta que la sociedad MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES SAS con NIT. 900.621.719-6, es parte en el contrato de arrendamiento, pero no figuró dentro de las sociedades que convocaron la presente conciliación, las partes acordaron su presencia en la reanudación de la audiencia de conciliación.

Como parte convocada el doctor RAMON EDUARDO MENDEZ con C.C. No. 19.429.241 en calidad de representante legal de la sociedad CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. con NIT. 860.068.182-5, en su condición de representante y sociedad administradora de la CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIA INMOVAL con NIT 900.315.674-1, acompañado de su apoderado doctor JUAN IGNACIO GAMBO URIBE con C.C. No. 80.418.981 y T.P. No. 81.400 del C.S.J.

Reanudada y desarrollada la audiencia de conciliación, expuestas las apreciaciones y estudiadas las diferentes fórmulas de arreglo presentadas por las partes y la conciliadora, en un ambiente de cordialidad, imparcialidad y respeto, las partes convocante y convocada llegaron al siguiente:

ACUERDO DE CONCILIACIÓN

CLÁUSULA PRIMERA. La Convocada otorgará a la Convocante un descuento equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor del canon de arrendamiento actual, descuento que se hará efectivo a partir del día 1º de marzo de 2021. El nuevo canon mensual con el descuento a partir del 1 de marzo de 2021 será la suma de TRESCIENTOS DIEZ MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NUEVE PESOS CON ONCE CENTAVOS DE PESO MONEDA CORRIENTE (COP\$310.687.009,11 M/CTE) más el impuesto sobre el valor agregado - IVA, a razón de COP\$70.828,32 m/cte por metro cuadrado (4.386,48 m2), más IVA. Este canon se reajustará de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor ("IPC") certificado por el DANE (o quien haga sus veces) correspondiendo el primer reajuste el día primero (1º) de octubre de 2021, y así sucesivamente cada doce meses de ejecución del contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA SEGUNDA. Las Partes acuerdan con la presente Acta de Conciliación, que el término inicial de duración del Contrato de Arrendamiento se amplía por un término de tres (3) años adicionales a la duración actualmente acordada. Teniendo en cuenta que el Contrato actualmente está vigente hasta el 18 de septiembre de 2023, el nuevo plazo de duración será hasta el 18 de septiembre de 2026. Este período será de obligatorio cumplimiento para las Partes, quienes se abstendrán de reclamar o solicitar por cualquier medio la terminación anticipada o la revisión del Contrato o su canon en el referido período.

CLÁUSULA TERCERA. Las Partes definirán el canon que aplicará a partir del 19 de septiembre de 2023 de la siguiente manera: con tres meses de antelación, es decir el 19 de junio de 2023, deberán dar inicio al siguiente procedimiento para la definición del canon que empezará a regir a partir del 19 de septiembre de 2023, el cual será definido conforme al avalúo de canon que sea emitido por un grupo de tres evaluadores expertos que hagan parte de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y/o que tengan certificación MAI o RICS, que estén debidamente inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores o el registro que haga sus veces

conforme a las disposiciones legales aplicables, de los cuales uno de ellos será designado por el ARRENDADOR, otro por el ARRENDATARIO, y un tercero que deberá ser designado de común acuerdo entre los evaluadores designados por las Partes (los tres en conjunto se denominarán el “Equipo Avaluador”). Para ello el procedimiento será el siguiente:

a. Dentro de los diez (10) días calendario siguientes al 19 de junio de 2023, cada una de las Partes informará por escrito a la otra parte el nombre del evaluador experto que ha designado con el fin de que forme parte del Equipo Avaluador. En caso de que alguna de las Partes no informe dentro de dicho término el nombre del evaluador, la Parte que sí lo hizo requerirá a la otra para que en un término máximo de cinco (5) días calendario informe el nombre del evaluador. Si al cabo de dicho término aún no se ha designado por dicha Parte el evaluador, la Parte cumplida requerirá a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá la designación aleatoria de un evaluador que se entenderá como el evaluador designado por la Parte que no efectuó la designación.

b. Los evaluadores designados por cada una de las Partes designará de común acuerdo al tercer evaluador experto que hará parte del Equipo Avaluador.

c. El Equipo Avaluador emitirá a más tardar el 15 de agosto de 2023, el informe o dictamen de avalúo de canon que corresponderá a la sumatoria de los valores de canon de arrendamiento que determinen para cada uno de los inmuebles objeto del Contrato, acorde con las especificaciones y características individuales de cada uno y así establecerán cuál será el valor del canon de arrendamiento mensual de este Contrato que regirá a partir del 19 de septiembre de 2023, para lo cual el Equipo Avaluador deberá tener en cuenta las siguientes condiciones y criterios sin excepción alguna:

- Para efectos de la recolección de información y análisis de mercado que les permitan emitir su dictamen, tendrá en cuenta activos con las siguientes características:

Para el inmueble con folio de matrícula 50C-1614919 que corresponde al Edificio, el cual, conforme a lo previsto en este Contrato para efectos de la determinación

del canon cuenta con un área arrendada de 3790,48 m2 se tendrán en cuenta los siguientes activos:

- i. Tipo de activo: Edificios de oficinas;
- ii. Uso: Conforme a la licencia de construcción del activo, el mismo debe incluir en su destinación el uso de oficinas.
- iii. Ubicación: Entre las Calles 94 y 100 y las Carreras 7 y 15 de la ciudad de Bogotá D.C.;
- iv. Estrato: 6, conforme a la estratificación actual y/o aquella que tenga el edificio al momento de la realización del avalúo;
- v. Edad del activo: Igual o inferior a 50 años;
- vi. Metros cuadrados construidos: El activo debe tener mínimo 4.500 m2 de área construida destinadas a oficinas;
- vii. Zonas comunes: Al menos debe contar con auditorio; y
- viii. Relación número de parqueaderos vs. área privada: Debe ser de al menos un (1) parqueadero por cada 90 m2 de área privada de oficinas, sin contar duplicadores ni parqueaderos en servidumbre.

Para el inmueble con folio de matrícula 50C-463021 que corresponde a la casa contigua al Edificio, el cual, conforme a lo previsto en este Contrato para efectos de la determinación del canon cuenta con un área arrendada de 596 m2 se tendrán en cuenta los siguientes activos:

- i. Tipo de activo: Casa convertida a uso de oficinas;
- ii. Ubicación: Entre las Calles 94 y 100 y las Carreras 7 y 15 de la ciudad de Bogotá D.C.;
- iii. Estrato: 6, conforme a la estratificación actual y/o aquella que tenga la casa al momento de la realización del avalúo;
- iv. Edad del activo: Igual o inferior a 50 años; y
- v. Metros cuadrados construidos: El activo debe tener mínimo 500 m2 de área construida destinadas a oficina.

- El Equipo Avaluador deberá tener en cuenta que sobre los Inmuebles no se genera el cobro de cuota de administración por no estar sometidos a propiedad horizontal, para efectos de que el canon de arrendamiento sea comercialmente comparable o equiparable con aquellos en los que sí se paga dicho valor por metro cuadrado adicional.

- El canon de arrendamiento que sea dictaminado podrá ser superior, inferior o igual al que esté vigente para este Contrato al momento de la realización del avalúo.

d. Las Partes expresamente acuerdan que el dictamen de avalúo que sea emitido por el Equipo Avaluador es de obligatorio cumplimiento y vinculante para ellas, por lo cual no podrá ser objetado por cualquier causa por ninguna de las Partes.

e. El valor de los honorarios de los tres evaluadores que conformen el Equipo Avaluador deberá ser asumido por ambas Partes en iguales proporciones 50%-50%, el cual deberá ser pagado a los evaluadores conforme a las instrucciones de pago que cada uno de ellos emita a cada una de las Partes. No existirá solidaridad en el pago del avalúo por lo cual cada una de las Partes se hace responsable del pago que le corresponde frente a cada uno de los evaluadores que conforman el Equipo Avaluador.

f. Las Partes expresamente se obligan a entregar de manera expedita y oportuna toda la información que sea solicitada por el Equipo Avaluador y que cada una de ellas deba tener porque legal o contractualmente le corresponda y/o gestionar la obtención de la misma de manera diligente, al igual que deberán permitir la visita a los Inmuebles por parte del Equipo Avaluador para efectuar su gestión.”

CLÁUSULA CUARTA: El canon que se defina conforme al mecanismo indicado en la cláusula tercera anterior y que empezará a regir a partir del 19 de septiembre de 2023, se reajustará anualmente de conformidad con el aumento del IPC estipulado en el contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA QUINTA: Las Partes suscriben conjuntamente con la presente acta de conciliación el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento mediante el cual se modifican las cláusulas de duración y precio de dicho contrato para reflejar los anteriores acuerdos. Dicho Otrosí No. 2 se incorpora como anexo a la presente acta de conciliación y hace parte integral del presente acuerdo conciliatorio.

CLÁUSULA SEXTA: Las Partes declaran conciliadas en los anteriores términos todas sus diferencias existentes en relación con la celebración y ejecución del Contrato de Arrendamiento y se declaran a Paz y Salvo Mutuo por todo concepto relativo a los hechos que dieron lugar a este acuerdo, renunciando a cualquier reclamo, acción o demanda relacionada con los hechos objeto del presente acuerdo, incluidos los manifestados por las Partes y que se resumen en los antecedentes.

Las partes vía correo electrónico manifestaron que aceptan libremente el acuerdo anterior y se responsabilizan de sus obligaciones y la conciliadora avala con su firma dichas fórmulas de arreglo y reitera que el presente acuerdo hace tránsito a cosa juzgada y el acta de conciliación presta mérito ejecutivo.

En consecuencia, se declara terminada la audiencia de conciliación, expidiéndose la presente **ACTA DE CONCILIACIÓN** a los ocho (8) días del mes de marzo de dos mil veintiuno (2021), la cual es suscrita únicamente por la conciliadora en señal de aceptación que le fuere manifestada por las partes vía correo electrónico, dejando constancia de la asistencia virtual de las siguientes personas:

ETHEL MARGARITA CUBIDES HURTADO
C.C. No. 32.787.204
Representante legal
MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.
MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.
CREDIMAPFRE SAS
MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES SAS

GUSTAVO ALBERTO HERRERA AVILA
C.C. No. 19.395.114
T.P. No. 39.116 del C.S.J.

RAMON EDUARDO MENDEZ
C.C. No. 19.429.241
Representante legal CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.

JUAN IGNACIO GAMBO URIBE
C.C. No. 80.418.981
T.P. No. 81.400 del C.S.J.

CLAUDIA LORELA DIAZ SPERANZA
C.C. No. 52.440822
Conciliadora

Rad: 2020-01-646991
Cód. Tram: 11010
Cod.Dep: 116
Cod Fun: D0822
Anexos: SIN
TerM: 0
TRD: Consecutivo

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
ENTRE EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A., MAPFRE
SEGUROS GENERALES COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS
S.A., CREDIMAPFRE S.A. Y MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S**

Entre los suscritos a saber, por una parte, **RAMÓN EDUARDO MÉNDEZ JIMÉNEZ**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.429.241 de Bogotá, actuando en su condición de representante legal de la sociedad **CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.**, sociedad debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, tal y como consta en los certificados de existencia y representación legal que hacen parte de este contrato como anexos (Anexo No. 1), entidad que actúa en este contrato para todos sus efectos, en calidad de sociedad administradora del **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL**, identificado con el NIT 900.315.674-1, fondo de inversión colectiva sin personería jurídica, debidamente constituido conforme al Decreto 2175 de 2007, hoy Decreto 2555 de 2010, el cual se encuentra autorizado para celebrar esta clase de contratos conforme al reglamento que la rige y por tanto, con límite de responsabilidad patrimonial en los activos de dicho fondo, el cual en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará el “ARRENDADOR”, y por la otra parte, **JORGE CRUZ AGUADO**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de extranjería No. 729.920, actuando debidamente facultada para suscribir el presente contrato en su condición de representante legal de las sociedades **MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.**, sociedad identificada con NIT No. 891.700.037-9, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C.; **MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.**, sociedad identificada con NIT No. 830.054.904-6, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C.; **CREDIMAPFRE S.A.**, sociedad identificada con NIT No. 860.524.337-6, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C.; y **MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.**, sociedad identificada con NIT No. 900.621.719-6, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., todas las cuales se encuentran debidamente constituidas bajo las leyes de la República de Colombia, tal y como consta en los certificados de existencia y representación legal que hacen parte de este contrato como anexos (Anexo No. 2), y quienes en adelante y para todos los efectos del presente Contrato se denominarán conjuntamente el “ARRENDATARIO” y junto con el ARRENDADOR, las “Partes”, se celebra el presente otrosí No. 2 (el “Otrosí”) al contrato de arrendamiento vigente entre las Partes suscrito el 19 de septiembre de 2013 (el “Contrato de Arrendamiento”), que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulen la materia, previas las siguientes consideraciones.

CONSIDERACIONES

1. Que el 19 de septiembre de 2013, el ARRENDADOR (antes, Cartera Colectiva Inmobiliaria INMOVAL administrada por Correval S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa) adquirió de las sociedades MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. y CREDIMAPFRE S.A. los inmuebles objeto del Contrato de Arrendamiento identificados con folios de matrícula inmobiliaria 50C-463021 y 50C-1614919 ubicados respectivamente en la Carrera 14 No. 96-82 y Carrera 14 No. 96-34 de la ciudad de Bogotá, en los cuales el ARRENDATARIO tiene sus oficinas corporativas y

algunas comerciales dentro de sus instalaciones, venta que fue negociada para que simultáneamente al traspaso de la propiedad de los mismos, las Partes celebraran un contrato de arrendamiento por un término inicial mínimo de diez (10) años, entregando el ARRENDADOR la tenencia de dichos Inmuebles a título de arrendamiento a las sociedades vendedoras, por lo cual suscribieron en la misma fecha el Contrato de Arrendamiento, el cual era condición esencial de la compraventa antes mencionada.

2. Que de acuerdo a la solicitud realizada por MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A., MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A. y CREDIMAPFRE S.A. el 1 de febrero de 2018 se suscribió entre las Partes el otrosí No. 1 al Contrato de Arrendamiento, en virtud del cual se incluyó a MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S. como uno de los arrendatarios dentro del Contrato de Arrendamiento.
3. Que el 18 de diciembre de 2020, el ARRENDATARIO presentó solicitud de conciliación prejudicial ante el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades, en la cual convocó al ARRENDADOR para solicitar el reajuste de las condiciones económicas del Contrato de Arrendamiento y que en consecuencia se realizara una disminución del 30% del valor total del canon de arrendamiento por el término restante del Periodo Inicial, tal y como este término se definió en el Contrato de Arrendamiento.
4. Que la audiencia de conciliación se llevó a cabo el 26 de enero de 2021 y se solicitó la suspensión de la misma para el 1 de marzo de 2021, fecha en la que se suscribe el presente Otrosí.
5. Que de acuerdo a los argumentos expuestos por cada una de las Partes con relación a la materia objeto de controversia, las Partes han decidido llegar a un acuerdo con relación a la modificación de los términos del Contrato de Arrendamiento, respecto a (i) Disminución del canon de arrendamiento vigente en un 25%; (ii) Ampliación del Periodo Inicial de obligatorio cumplimiento del Contrato de Arrendamiento por 3 años adicionales, es decir, hasta el 18 de septiembre de 2026; y (iii) Condiciones de revisión del canon de arrendamiento al vencimiento del año décimo de ejecución del Contrato de Arrendamiento.
6. De igual manera, sin perjuicio de que no hacía parte de los asuntos objeto de controversia, a solicitud del ARRENDATARIO, se acordó entre las Partes la modificación del Parágrafo de la cláusula de Décima del Contrato de Arrendamiento con relación a las condiciones para el subarriendo de los inmuebles objeto de dicho contrato.
7. Conforme a lo anterior, además de quedar plasmado el presente acuerdo en el acta de conciliación, con efectos de una sentencia ejecutoriada en última instancia que hace tránsito a cosa juzgada respecto a los hechos y pretensiones del ARRENDATARIO, las Partes suscriben el presente Otrosí al Contrato de Arrendamiento, en donde quedarán acordadas las modificaciones a dicho contrato conforme se expresa en las siguientes cláusulas.

CLÁUSULAS

PRIMERA: Las Partes acuerdan modificar la cláusula Segunda del Contrato de Arrendamiento y adicionar a la misma el Parágrafo Primero, cláusula que en adelante quedará así:

“SEGUNDA.- DURACIÓN: *El término de duración del presente Contrato será de TRECE (13) años contados a partir del 19 de septiembre de 2013 (el “Periodo Inicial”), y se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de dos (2) años (los “Periodos Prorrogados”), salvo que, sin perjuicio del derecho de renovación que le asiste al ARRENDATARIO en los términos definidos en la ley, alguna de las Partes comunique por escrito a la otra parte su voluntad de darlo por terminado con seis (6) meses de antelación a la fecha de vencimiento del Periodo Inicial o cualquiera de sus Periodos Prorrogados. Las prórrogas del Contrato de arrendamiento se harán en idénticas condiciones a las establecidas en este Contrato, salvo el valor del canon que será renegociado. Para esto, las Partes deberán acordar el canon mensual de arrendamiento que deberá pagarse durante el periodo prorrogado antes del vencimiento del Periodo Inicial o de cualquiera de los Periodos Prorrogados correspondiente, lo cual deberá constar por documento escrito suscrito por las Partes. Sin embargo, si faltando dos (2) meses calendario para el vencimiento del Periodo Inicial o de cualquiera de los Periodos Prorrogados correspondiente, las Partes no hubieren acordado dicho canon, cada una de ellas deberá solicitar un avalúo a una compañía profesional en materia de avalúos cuyo dictamen deberán dar a conocer a la otra parte dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumplan los dos (2) meses faltantes para el vencimiento del Periodo Inicial o de cualquiera de los Periodos Prorrogados con el fin de establecer el valor del canon de arrendamiento conforme al promedio del valor que resulte de cada uno de los avalúos solicitados por cada parte. Cada una de las Partes asumirá el valor del avalúo que cada una de ellas contrate en su totalidad. En caso que alguna de las Partes no haya dado a conocer su avalúo a la otra parte dentro del término establecido, se entenderá que el dictamen del avalúo de quien sí dio a conocer su avalúo dentro del término establecido, será el que determine el valor del canon de arrendamiento para el siguiente Periodo Prorrogado. Cuando habiéndose dado a conocer mutuamente los dictámenes de avalúo adelantados por cada una de las Partes dentro del término establecido para el efecto, alguna de ellas no estuviera de acuerdo con el valor del canon, dicha parte podrá solicitar a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá S.A. un avalúo corporativo de renta del Inmueble, cuyo costo será asumido por la parte que lo solicite. Sin embargo, para que la parte interesada pueda solicitar dicho avalúo corporativo tendrá antes que notificar a la otra parte sobre su intención de efectuar dicha solicitud dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo del dictamen de la otra parte con el cual se establece el promedio de los avalúos. El resultado del dictamen que rinda la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá S.A. será definitivo y vinculante para ambas Partes y en consecuencia dicho dictamen define el canon mensual de arrendamiento que pagará el ARRENDATARIO durante todo el Periodo Prorrogado. Si la renta no se ha definido para el inicio del Periodo Prorrogado, la que estuvo previamente en vigor, ajustada por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), regirá hasta que se haya determinado el nuevo canon de arrendamiento; pero una vez expedido el avalúo corporativo, el valor del reajuste que se establezca aplicará retroactivamente a la fecha a partir de la cual debió entrar en vigencia el nuevo valor básico de arrendamiento.*

El presente Contrato se prorrogará automáticamente salvo que las Partes, de mutuo acuerdo y por escrito firmado por los representantes de ambas Partes, decidan prorrogar el Contrato por un término diferente.

La decisión del ARRENDATARIO de no prorrogar la duración de este Contrato, informada con la antelación prevista en ésta Cláusula, no creará para el ARRENDATARIO obligación alguna diferente a las de restituir el Inmueble a la expiración de este arrendamiento y de permitir al ARRENDADOR mostrar el Inmueble a potenciales arrendatarios, sin interferir con las actividades normales del ARRENDATARIO, durante los seis (6) meses anteriores al vencimiento del Periodo Inicial o de cualquiera de los Periodos Prorrogados de que se trate, según corresponda.

PARÁGRAFO PRIMERO.- *Sin perjuicio de lo establecido en la presente cláusula respecto a la revisión del canon de arrendamiento al momento del vencimiento del Periodo Inicial o cualquiera de los Periodos Prorrogados, las Partes expresamente acuerdan que el 19 de junio de 2023 deberán dar inicio al siguiente procedimiento para la definición del canon que empezará a regir a partir del 19 de septiembre de 2023 el cual será definido conforme al avalúo de canon que sea emitido por un grupo de tres evaluadores expertos que hagan parte de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y/o que tengan certificación MAI o RICS, que estén debidamente inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores o el registro que haga sus veces conforme a las disposiciones legales aplicables, de los cuales uno de ellos será designado por el ARRENDADOR, otro por el ARRENDATARIO, y un tercero que deberá ser designado de común acuerdo entre los evaluadores designados por las Partes (los tres en conjunto se denominarán, el “Equipo Avaluador”). Para ello el procedimiento será el siguiente:*

- a. Dentro de los diez (10) días calendario siguientes al 19 de junio de 2023, cada una de las Partes informará por escrito a la otra parte el nombre del evaluador experto que ha designado con el fin de que forme parte del Equipo Avaluador. En caso de que alguna de las Partes no informe dentro de dicho término el nombre del evaluador, la Parte que sí lo hizo requerirá a la otra para que en un término máximo de cinco (5) días calendario informe el nombre del evaluador. Si al cabo de dicho término aún no se ha designado por dicha Parte el evaluador, la Parte cumplida requerirá a la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá la designación aleatoria de un evaluador que se entenderá como el evaluador designado por la Parte que no efectuó la designación.*
- b. Los evaluadores designados por cada una de las Partes designará de común acuerdo al tercer evaluador experto que hará parte del Equipo Avaluador.*
- c. El Equipo Avaluador emitirá a más tardar el 15 de agosto de 2023 el informe o dictamen de avalúo de canon, que corresponderá a la sumatoria de los valores de canon de arrendamiento que determinen para cada uno de los dos inmuebles objeto del Contrato, acorde con las especificaciones y características individuales de cada uno y así establecerán cuál será el valor del canon de arrendamiento mensual de este Contrato,*

que registrará a partir del 19 de septiembre de 2023, para lo cual el Equipo Avaluador deberá tener en cuenta las siguientes condiciones y criterios sin excepción alguna:

- *Para efectos de la recolección de información y análisis de mercado que les permitan emitir su dictamen, tendrá en cuenta activos con las siguientes características:*

Para el inmueble con folio de matrícula 50C-1614919 que corresponde al Edificio, el cual, conforme a lo previsto en este Contrato para efectos de la determinación del canon cuenta con un área arrendada de 3790,48 m² se tendrán en cuenta los siguientes activos:

- (i) *Tipo de activo: Edificios de oficinas;*
- (ii) *Uso: Conforme a la licencia de construcción del activo, el mismo debe incluir en su destinación el uso de oficinas.*
- (iii) *Ubicación: Entre las Calles 94 y 100 y las Carreras 7 y 15 de la ciudad de Bogotá D.C.;*
- (iv) *Estrato: 6, conforme a la estratificación actual y/o aquella que tenga el edificio al momento de la realización del avalúo;*
- (v) *Edad del activo: Igual o inferior a 50 años;*
- (vi) *Metros cuadrados construidos: El activo debe tener mínimo 4.500 m² de área construida destinadas a oficinas;*
- (vii) *Zonas comunes: Al menos debe contar con auditorio; y*
- (viii) *Relación número de parqueaderos vs. área privada: Debe ser de al menos un (1) parqueadero por cada 90 m² de área privada de oficinas, sin contar duplicadores ni parqueaderos en servidumbre.*

Para el inmueble con folio de matrícula 50C-463021 que corresponde a la casa contigua al Edificio, el cual, conforme a lo previsto en este Contrato para efectos de la determinación del canon cuenta con un área arrendada de 596 m² se tendrán en cuenta los siguientes activos:

- (i) *Tipo de activo: Casa convertida a uso de oficinas;*
- (ii) *Ubicación: Entre las Calles 94 y 100 y las Carreras 7 y 15 de la ciudad de Bogotá D.C.;*
- (iii) *Estrato: 6, conforme a la estratificación actual y/o aquella que tenga la casa al momento de la realización del avalúo;*
- (iv) *Edad del activo: Igual o inferior a 50 años; y*
- (v) *Metros cuadrados construidos: El activo debe tener mínimo 500 m² de área construida destinadas a oficina.*

- *El Equipo Avaluador deberá tener en cuenta que sobre los Inmuebles no se genera el cobro de cuota de administración por no estar sometidos a propiedad horizontal, para efectos de que el canon de arrendamiento sea comercialmente comparable o equiparable con aquellos en los que sí se paga dicho valor por metro cuadrado adicional.*

- *El canon de arrendamiento que sea dictaminado podrá ser superior, inferior o igual al que esté vigente para este Contrato al momento de la realización del avalúo.*
- d. *Las Partes expresamente acuerdan que el dictamen de avalúo que sea emitido por el Equipo Avaluador es de obligatorio cumplimiento y vinculante para ellas, por lo cual no podrá ser objetado por cualquier causa por ninguna de las Partes.*
- e. *El valor de los honorarios de los tres evaluadores que conformen el Equipo Avaluador deberá ser asumido por ambas Partes en iguales proporciones 50%-50%, el cual deberá ser pagado a los evaluadores conforme a las instrucciones de pago que cada uno de ellos emita a cada una de las Partes. No existirá solidaridad en el pago del avalúo por lo cual cada una de las Partes se hace responsable del pago que le corresponde frente a cada uno de los evaluadores que conforman el Equipo Avaluador.*
- f. *Las Partes expresamente se obligan a entregar de manera expedita y oportuna toda la información que sea solicitada por el Equipo Avaluador y que cada una de ellas deba tener porque legal o contractualmente le corresponda y/o gestionar la obtención de la misma de manera diligente, al igual que deberán permitir la visita a los Inmuebles por parte del Equipo Avaluador para efectuar su gestión.”*

SEGUNDA: Las Partes acuerdan modificar la cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento, la cual en adelante quedará así:

“TERCERA.- PRECIO: *El canon de arrendamiento mensual a partir del 1 de marzo de 2021 será la suma de TRESCIENTOS DIEZ MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NUEVE PESOS CON ONCE CENTAVOS DE PESO MONEDA CORRIENTE (COP\$310.687.009,11 MCTE) más el impuesto sobre el valor agregado - IVA, a razón de COP\$70.828,32 mcte por metro cuadrado (4.386,48 m²), más IVA, que el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR mediante consignación bancaria a la cuenta que el ARRENDADOR determine, por anticipado y dentro de los primeros diez (10) días de cada mes calendario, durante el término estipulado y por todo el tiempo de vigencia del presente Contrato. Cualquier cambio en la información de la cuenta bancaria en la que deba realizarse el pago, deberá ser notificado por escrito por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO con por lo menos ocho (8) días calendario de anticipación a la fecha en la que deba regir la nueva instrucción. Es requisito para el pago del canon mensual que el ARRENDADOR presente ante el ARRENDATARIO la correspondiente factura de cobro del arrendamiento mensual.*

PARÁGRAFO PRIMERO.- *Durante toda la vigencia del Contrato de arrendamiento, el canon de arrendamiento se incrementará cada doce (12) mensualidades completas, en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor (IPC), certificado por el DANE (o quien haga sus veces) para el periodo calendario anual inmediatamente anterior. Por lo tanto, el siguiente reajuste operará desde el primero (1ro) de octubre de dos mil veintiuno (2021). Conforme a lo previsto en el Parágrafo Primero de la cláusula Segunda de este Contrato,*

las Partes expresamente acuerdan que para el undécimo año de ejecución del Contrato que inicia el 19 de septiembre de 2023 no se aplicará el reajuste aquí estipulado sino el procedimiento de definición de canon allí pactado, sin embargo para los años subsiguientes sí se aplicará el reajuste aquí indicado sobre el valor del canon que sea determinado por el Equipo Avaluador.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- *El impuesto al valor agregado (IVA), será de cargo del ARRENDATARIO y lo facturará el ARRENDADOR dentro de la correspondiente factura en la que cobre el valor del arrendamiento mensual.*

PARÁGRAFO TERCERO.- *La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del canon con posterioridad a los diez (10) días calendario de cada mes, no se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago. En cualquier caso, la mora en el pago del canon de arrendamiento, el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR intereses de mora por mes o fracción de mes sobre las sumas que le adeude por este concepto, a la tasa máxima de interés moratorio autorizado por ley y constituirá un incumplimiento del presente Contrato.”*

TERCERA: Las Partes acuerdan modificar el Parágrafo de la cláusula Décima del Contrato de Arrendamiento, parágrafo que en adelante quedará así:

“PARÁGRAFO: *El ARRENDADOR entiende, declara y acepta expresamente que el ARRENDATARIO podrá subarrendar, otorgar en concesión o permitir el uso y goce de áreas del Inmueble por parte de sociedades filiales o subsidiarias de cualquiera de las sociedad que conforman el ARRENDATARIO, o a sociedades que sean parte del Grupo Empresarial Mapfre Colombia y/o a terceros con quienes el ARRENDATARIO tenga alguna relación contractual o comercial, sin que para ello requiera de autorización del ARRENDADOR siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones: (i) Las áreas entregadas en subarriendo, concesión o permiso de uso no podrán superar conjunta o separadamente el cuarenta por ciento (40%) del área total arrendada en virtud de este Contrato y, de dicho porcentaje, no más del diez por ciento (10%) podrá corresponder a áreas subarrendadas a terceros con quienes el ARRENDATARIO tenga alguna relación contractual o comercial; (ii) Sin perjuicio de que no se requiera autorización previa en tales eventos, el ARRENDATARIO deberá notificar previamente al ARRENDADOR sobre la entrega de la tenencia de áreas del Inmueble a cualquier título a favor de dichas sociedades; y (iii) Previamente el ARRENDADOR deberá proceder a realizar los procesos para dar cumplimiento a las políticas de las áreas de Cumplimiento y Riesgo de Crédito de Credicorp Capital Colombia S.A. para lo cual le solicitará al ARRENDATARIO la información necesaria para el efecto con el fin de adelantar las revisiones antes mencionadas, las cuales deben arrojar un resultado favorable a criterio de las áreas antes mencionadas. Por otra parte, en caso de que el ARRENDATARIO pretenda subarrendar, otorgar en concesión o permitir el uso y goce de áreas del Inmueble a terceros diferentes a aquellos con los que tenga una relación contractual o comercial, dichos actos requerirán autorización previa, expresa y por escrito del ARRENDADOR.*

En cualquiera de los eventos aquí estipulados, el subarriendo, el otorgamiento en concesión o el permiso de uso y goce dentro de los límites aquí establecidos, no se relevará al ARRENDATARIO de cumplir las obligaciones que en su calidad de ARRENDATARIO le corresponden conforme a lo dispuesto en este Contrato, por lo cual el ARRENDATARIO continuará siendo el único responsable del cumplimiento de este Contrato frente al ARRENDADOR, especialmente de las obligaciones pecuniarias y de la obligación de restitución del Inmueble en los términos de este Contrato.”

CUARTA: SUPERVIVENCIA DEL CONTRATO: En todo aquello que no haya sido expresamente modificado por el presente Otrosí, el Contrato de Arrendamiento continúa vigente y con pleno rigor y efecto en los mismos términos pactados por las Partes en dicho contrato.

En señal de constancia y aceptación se firma en Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto con destino a cada una de las Partes, el día primero (1) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

EL ARRENDADOR

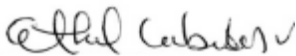
EL ARRENDATARIO

RAMÓN EDUARDO MÉNDEZ JIMÉNEZ
C.C. No. 19.429.241 de Bogotá
Representante Legal
Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad
Administradora del Fondo de Inversión
Colectiva Inmobiliario INMOVAL

JORGE CRUZ AGUADO
C.E No.729.920
Representante Legal
Mapfre Seguros Generales Colombia S.A.
Mapfre Colombia Vida Seguros S.A.
Credimapfre S.A.
Mapfre Servicios Exequiales S.A.S.

La suscrita Secretaria General de la Sociedad MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A. se permite certificar que el señor JORGE CRUZ AGUADO, identificado con la cédula de extranjería No. 729.920, en su calidad de Representante Legal de dicha compañía no tiene limitación legal, estatutaria o impuesta por la Junta Directiva para la celebración y firma del Otrosí No.2 al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES SUSCRITO CON EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A, de conformidad con los artículos 51 literal B y artículo 52 literal B, respectivamente.

La presente certificación se expide a los cinco (05) días del mes de marzo de dos mil veintiunos (2021).



ETHEL CUBIDES HURTADO

Secretaria General

MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.

