

ACUERDO DE VOLUNTADES CON FINES DE TRANSACCIÓN

Son Partes en el presente Contrato de Transacción, el "Contrato", quienes se identifican a continuación y cuya denominación genérica aplicará para todos los efectos:

1. **OSWALDO FAJARDO**, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. e identificado con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, actuando en calidad de propietario del inmueble ubicado en la calle 13 Nro. 133-24 Fontibón distinguido con matrícula inmobiliaria # _____, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, y quien para todos los efectos se denominara "**EL ARRENDADOR**"

y

2. **DIPEC S.A.S.**, sociedad debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con NIT. _____, domiciliada en Bogotá, representada en este Contrato por **MARIO ENRIQUE SALAS SAUCEDO**, mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., e identificado con la cédula de ciudadanía número _____, actuando en calidad de Representante Legal, todo lo cual consta en el respectivo certificado de existencia y representación legal, en adelante "**EL ARRENDATARIO**".

El "**ARRENDADOR**" y "**ARRENDATARIO**", en adelante las "Partes", han convenido suscribir el presente Acuerdo de Voluntades con fines de transacción, por medio del cual se establecen los puntos de entendimiento establecidos entre las Partes, con base en las siguientes:

CONSIDERACIONES

- (a) Que entre LAS PARTES existe una relación contractual derivada del Contrato de Arrendamiento Comercial identificado con el número LC-2236644, desde el mes de junio del año 2003, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Calle 13 No. 133-24 de Bogotá D.C., destinado al desarrollo de actividades industriales y productivas del ARRENDATARIO.
- (b) Que durante la ejecución del contrato el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU adquirió una fracción del inmueble arrendado, circunstancia que genera la necesidad de realizar adecuaciones físicas, modificaciones estructurales y actividades de restitución parcial del área requerida para la ejecución de obras de interés público.

- (c) Que con ocasión de dicha situación se presentaron diferencias de criterio entre LAS PARTES respecto de los plazos de permanencia, restitución parcial, restitución definitiva, adecuaciones requeridas, condiciones económicas, continuidad de la actividad industrial y demás aspectos relacionados con la ejecución y terminación del contrato.
- (d) Que LAS PARTES, actuando de buena fe y con fundamento en los artículos 1602, 1603, 2469 y siguientes del Código Civil, han decidido resolver integralmente sus diferencias mediante concesiones recíprocas, evitando controversias judiciales, arbitrales o administrativas futuras.
- (e) Que el presente acuerdo constituye una verdadera transacción, en la medida en que las partes realizan concesiones mutuas y buscan precaver litigios futuros derivados de la ejecución, modificación y terminación de la relación contractual.
- (f) Que, las **PARTES**, representadas por los abajo suscritos, tienen plena capacidad para obligarse en los términos aquí descritos, y son libres de cualquier circunstancia que vicie su consentimiento para obrar de manera espontánea dentro del presente escrito.
- (g) Que el ARRENDATARIO manifiesta que la restitución parcial del inmueble y la posterior restitución definitiva implican la reorganización de su operación industrial, la modificación interna de su planta física, la reubicación de maquinaria y equipos, la posible disminución temporal de su capacidad productiva y la asunción de costos operativos extraordinarios.
- (h) Que, no obstante, lo anterior, el ARRENDATARIO acepta las condiciones aquí pactadas en consideración a las concesiones otorgadas por el ARRENDADOR, **particularmente la ampliación de los plazos de ocupación, el periodo de gracia económico** y la posibilidad de ejecutar progresivamente las adecuaciones requeridas para la continuidad de su actividad empresarial.
- (i) Que las Partes reconocen expresamente que las concesiones recíprocas contenidas en el presente acuerdo constituyen una composición integral de los intereses económicos y jurídicos involucrados, razón por la cual buscan precaver y terminar cualquier controversia presente o futura derivada de la relación contractual.

Por lo anterior, las Partes han decidido suscribir el presente Acuerdo que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: Objeto. - El presente Acuerdo tiene por objeto:

- 1. TERMINACIÓN DEL CONTRATO** - LAS PARTES acuerdan dar por terminado de mutuo acuerdo el Contrato de Arrendamiento Comercial identificado con el número LC-2236644, no obstante, para efectos operativos y con el fin de permitir la ejecución de las actividades aquí reguladas, el ARRENDADOR **concede al** ARRENDATARIO los plazos especiales de ocupación temporal previstos en el presente acuerdo; **con el objetivo que El Arrendatario asuma la ejecución de las obras que requiere la fracción que adquirió el IDU (145.83 Mtr) I**
- 2. ENTREGA PARCIAL DEL ÁREA REQUERIDA POR EL IDU**- El ARRENDATARIO se obliga a entregar materialmente dicha área el día dieciocho (18 de diciembre de dos mil veintiséis (2026), **previa verificación mes a mes por las partes o sus representantes de los avances de las obras programadas para cumplir el requerimiento del IDU, siguiendo el cronograma de actividades de obras civiles, en la fracción propiedad de dicha entidad.**
- 3. OBRAS Y ADECUACIONES** - El ARRENDATARIO se obliga a ejecutar, por su cuenta y riesgo, las actividades técnicas, operativas y logísticas que resulten necesarias para adecuar internamente su proceso productivo, reubicar maquinaria, equipos, líneas de producción, redes internas y demás elementos propios de su operación industrial, con el fin de permitir la entrega material de la franja del inmueble adquirida por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, equivalente a aproximadamente ciento cuarenta y cinco punto ochenta y tres metros cuadrados (145,83 m²).
- 4.** Las partes acuerdan expresamente que las obligaciones y costos asumidos por el ARRENDATARIO se limitan exclusivamente a las modificaciones, adecuaciones y ajustes requeridos al interior de su planta física, proceso productivo e infraestructura industrial propia, por lo que no comprenderán, en ningún caso, la ejecución, financiación o asunción de obras civiles, estructurales, arquitectónicas o constructivas que recaigan sobre la infraestructura, estructura, cimentación, fachadas, cubiertas, cerramientos, o cualquier otro elemento constitutivo del inmueble, las cuales corresponderán al ARRENDADOR o quien legal o contractualmente resulte responsable de las mismas.
- 5. SERVICIOS PÚBLICOS.** - El ARRENDATARIO realizará las gestiones necesarias para la desconexión, traslado, modificación, taponamiento o adecuación de las redes y acometidas de servicios públicos que resulten afectadas por la intervención requerida para la entrega parcial del inmueble. Igualmente, **el arrendatario** responderá por los consumos

causados hasta la fecha efectiva de entrega y deberá entregar los correspondientes paces y salvos cuando resulten exigibles.

6. SEGURIDAD DE LOS BIENES DEL ARRENDATARIO – Mientras se desarrollan las actividades necesarias para la entrega parcial del área requerida por el IDU, el ARRENDADOR no interrumpirá el libre acceso del ARRENDATARIO al inmueble y colaborará en la adopción de medidas ordinarias de seguridad encaminadas a preservar la infraestructura, maquinaria y equipos de propiedad del ARRENDATARIO **Parágrafo: en todo caso la seguridad integral del inmueble, como de los equipos, maquinaria y demás elementos propiedad del arrendatario, como ha venido ocurriendo por 23 años que, este ha hecho uso y goce del inmueble, sin injerencia o imposiciones del arrendador en materia de seguridad, por tanto su intervención solo será de medio y no de resultados. .**

7. PERÍODO DE GRACIA Y OCUPACIÓN TEMPORAL. – El ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO un plazo máximo e improrrogable hasta el dieciocho (18) de junio de dos mil veintisiete (2027) para efectuar el retiro total de maquinaria, equipos, herramientas, materias primas, inventarios y demás bienes de su propiedad, acordando:

a) EL ARRENDADOR otorgara un periodo de gracia iguala **tres (3) meses** contados a partir del 18 de diciembre de 2026 y hasta el 18 de junio de 2027, **(enero/febrero/marzo 2027) sin cobro de canon de arrendamiento, los demás meses (Abril, Mayo, Junio 2027 serán cancelados por el arrendatario como usualmente lo hace, es decir que El Periodo de Gracia asolo cubrirá 3 meses** en razón a que la pérdida de productividad y en tratándose de un periodo “overhaul”.

b) En todo caso LAS PARTES, podrán de común acuerdo, suscribir un “nuevo contrato” de arrendamiento, con unas condiciones diferentes en razón al área resultante y útil del inmueble, para iniciar una nueva relación contractual, que no signifique una continuidad al contrato ya finalizado.

c) En ningún caso existirán prórrogas automáticas o ampliaciones adicionales al plazo aquí concedido.

8. ENTREGA DEFINITIVA DEL INMUEBLE. – El ARRENDATARIO se obliga a restituir material y jurídicamente la totalidad del inmueble a más tardar el dieciocho (18) de junio de dos mil veintisiete (2027), libre de ocupantes, bienes, mercancías, equipos, materiales y cualquier elemento de su propiedad.

SEGUNDA: Obligaciones y concesiones del ARRENDADOR. – EL ARRENDADOR asume, declara y acepta las siguientes obligaciones y concesiones:

2.1 Reconocer y aceptar el periodo de gracia de **tres 3 meses** al ARRENDATARIO, como **una especial concesión** **dadas las buenas relaciones personales y comerciales que han generado mutua confianza y las responsabilidades y compromisos que el Arrendatario ha demostrado en 23 años**, y **una** muestra de buena Fe y en atención a la solicitud de desocupación realizada de manera unilateral.

2.2 Garantizar por cualquier medio, el resguardo de la planta física y equipos industriales de propiedad del ARRENDATARIO, que permanezcan en el inmueble, entre tanto se realizan las obras civiles tendientes a correr la fachada, concertando así un cronograma de actividades de obra conjunto, especialmente a lo referente a la nueva fachada, con el fin de que la planta física y equipos del ARRENDATARIO, **No** se vean públicamente expuestos e inseguros. **Parágrafo: queda claro y las partes concilian que al Arrendador en materia de seguridad solo le aviene coadyuvar con el Arrendatario para que tanto la planta física como los equipos, maquinas, herramientas y demás elementos de su propiedad, estén debidamente amparados y seguros, y lo excluye de cualquier tipo de responsabilidad civil, penal o económica, frente a hechos, eventos o actos que pudieren poner en riesgo estos elementos, por cuanto no podría aceptar responsabilidad alguna por actos ajenos a voluntad y su control y que si asume asistir al Arrendatario para que las autoridades y fuerzas del orden y seguridad ciudadana, acompañen (presuntas) denuncias que una o las dos partes, interpusieran ante los entes de inspección, control y vigilancia, NO entendiéndose como una obligación suya, más si como mecanismo de solidaridad y coadyuvancia**

TERCERA: Obligaciones y concesiones de ARRENDATARIO – EL ARRENDATARIO, asume, declara y acepta las siguientes obligaciones y concesiones:

3.1 A otorgar el Paz y salvo integral, definitivo e irrevocable respecto de cualquier obligación, reclamación, diferencia, compensación, indemnización, perjuicio, lucro cesante, daño emergente o controversia derivada de la celebración, ejecución, modificación, prórrogas, renovación y terminación del contrato de arrendamiento. una vez cumplidas las obligaciones previstas en el presente acuerdo.

3.2. Renunciar expresamente a iniciar o continuar con reclamaciones judiciales, administrativas, arbitrales o extrajudiciales, relacionadas con los

hechos ocurridos con anterioridad a la firma del presente acuerdo y relacionadas con el objeto contractual.

CUARTA: Concesiones mutuas. - Las Partes declaran, como obligaciones y concesiones mutuas, las siguientes.

4.1. LAS PARTES acuerdan el comienzo de las actividades civiles e intervenir las áreas de desarrollo **a partir del día 16 de junio de 2026 y entregadas el 18 de diciembre de 2026 a las 8.00 correspondientes a la franja hoy propiedad del IDU.**, totalmente terminadas, al interior de la infraestructura y planta de procesamiento propiedad del arrendatario..

4.2. LAS PARTES acuerdan que cualquier solicitud tendiente al traslado, modificación, suspensión o taponamiento de servicios públicos, se realizara de manera Coadyuvada en caso de que el ARRENDATARIO lo solicite y no pueda por si solo realizar y completar su propósito **y gestiones ante las empresas de servicios , .dentro de los seis 6 meses concesionados por el Arrendador, para hacer entrega parcial de la franja afectada.**

4.3. LAS PARTES acuerdan la no iniciación y terminación de cualquier proceso, policivo, administrativo o judicial, que afecte o se desprenda de las obligaciones y temas conciliados en el presente acuerdo y los sucesos que dieron origen al mismo.

4.4. LAS PARTES se declaran a paz y salvo por las obligaciones en los términos de este acuerdo y por los daños y perjuicios que pudieran haberse ocasionado entre ellas en desarrollo de las actuaciones a las que se hizo referencia en los antecedentes. En consecuencia, renuncian a cualquier y toda reclamación derivada de los hechos, eventos y pretensiones que dieron origen al acuerdo plasmado en el presente documento, y en general a cualquier reclamación alguna que **las partes** tuvieran por hechos ocurridos con anterioridad a la fecha de este acuerdo y que se relacionen con el presente documento.

4.5. LAS PARTES acuerdan que cada una de ellas asumirá y pagará todos los costos y gastos en que haya incurrido o tenga que incurrir para el logro del presente acuerdo de tipo transaccional, así como el pago a sus abogados externos a quienes antes de la presente transacción hayan conferido poderes especiales para el inicio de acciones legales.

Asimismo, cada una de **las partes** se abstendrá de iniciar cualquier acción judicial en contra de la otra **por eventuales** perjuicios que pudieran haber sufrido con ocasión de los hechos, eventos y pretensiones que dieron lugar a las obligaciones a favor y a cargo de cada una de ellas y sobre las que versa el presente acuerdo.

4.6. LAS PARTES reconocen que, dada la antigüedad de la ocupación comercial del inmueble por parte del ARRENDATARIO, podrían existir interpretaciones jurídicas relacionadas con los derechos de renovación previstos en los artículos 518 y siguientes del Código de Comercio, Sin embargo, con la suscripción del presente acuerdo, el ARRENDATARIO manifiesta expresamente que acepta la terminación consensuada de la relación contractual, así como los beneficios y concesiones aquí otorgados, renunciando de manera expresa, voluntaria e irrevocable a promover reclamaciones relacionadas con presuntos derechos de renovación, prima comercial, clientela, lucro cesante, **daño emergente**, pérdida de oportunidad, afectación empresarial, traslado industrial, inversiones no amortizadas o cualquier otra pretensión económica derivada de la terminación del contrato de arrendamiento objeto del presente acuerdo.

4.7. LAS PARTES reconocen que la adquisición parcial del inmueble por parte del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU constituye un hecho externo a la voluntad de ambas partes y que la ejecución de las obras públicas proyectadas genera la necesidad de modificar las condiciones físicas y operativas del inmueble. En consecuencia, ninguna de LAS PARTES podrá atribuir a la otra responsabilidad por los efectos económicos, operativos o comerciales derivados de dicha intervención pública, salvo por el incumplimiento de las obligaciones expresamente asumidas en el presente acuerdo.

4,8, QUINTA: Efectos. – **LAS PARTES** expresan su voluntad de que esta transacción, una vez cumplidas en todas y cada una de las cláusulas que anteceden, producirá los efectos de cosa juzgada en última instancia, de conformidad con lo preceptuado por el Artículo 2483 del Código Civil Colombiano y que los desistimientos, renunciaciones y concesiones contenidos en este acuerdo tendrán plenos efectos, validez y fuerza legal, sea cual fuere la jurisdicción en que sean invocados, alegados o defendidos.

En consecuencia, **LAS PARTES** manifiestan expresamente que este acuerdo surte plenos efectos y tiene plena validez y fuerza legal en Colombia, y en cualquier otra jurisdicción ante la cual se pretenda reclamar cualquier derecho o solicitar la invalidez de cualquier acuerdo entre las Partes.

4.9. LAS PARTES dejan constancia que celebran este acuerdo de Transacción para precaver eventuales litigios y recursos, y en caso de que aplique terminar aquellos existentes, en los términos y para los efectos previstos por el Título XXXIX del Libro Cuarto del Código Civil colombiano .

En consecuencia, en el evento de incumplimiento de alguna de **LAS PARTES** a los términos aquí convenidos, la parte cumplida tan solo tendrá derecho a reclamar las obligaciones contenidas en este acuerdo, junto con la

indemnización de todos los perjuicios que se deriven de tal incumplimiento, pero no la resolución del Contrato.

SEXTA: Responsabilidad. - Este Contrato no constituye ni puede ser interpretado como admisión de responsabilidad, culpa o dolo en absoluto por **LAS PARTES**. Nada en este acuerdo o en cualquier documento relacionado será interpretado o admitido en cualquier proceso como prueba de responsabilidad, culpa o dolo en contra de las partes y/o sus Representantes Legales,

SÉPTIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. - Toda diferencia que surja entre **LAS PARTES** con ocasión a la interpretación del presente acuerdo, su ejecución, su cumplimiento o las consecuencias futuras del mismo, no pudiéndose arreglar amigablemente entre **LAS PARTES**, se resolverá en **primera instancia, ante los centros de conciliación debidamente autorizado por el Ministerio del Derecho hoy Justicia,** y definitivamente ante la Jurisdicción Ordinaria.

FIRMAS

LAS PARTES aceptan en todas y cada una de sus partes el contenido y los efectos que se deriven de este Acuerdo y en constancia de ello firman este documento en la ciudad de Bogota D.C, el día 19 de junio de 2026.

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

OSWALDO FAJARDO
CC _____ de _____

DIPEC SAS
NIT .
MARIO ENRIQUE SALAS SAUCEDO
C.C.#_____ de _____
RL

Dr. William, esperando este gozando su descanso, le retorno documento Acuerdo de Voluntades con fines de transacción, con mis consideraciones y Ajustes, en color Azul, para extracción y contexto, en particular lo que obra a “#s

- 1. Terminación ((ver lo anotado resaltado Azul)
- 2. Entrega (ver lo anotado resaltado Azul)
- 6 seguridad (ver lo anotado resaltado Azul)
- 2ª, Obligaciones y Concesiones (ver lo anotado resaltado Azul)
- 2.2. Del Arrendador. (ver lo anotado resaltado Azul)
- 4.1. Concesiones Mutuas. (ver lo anotado resaltado Azul)
- 7. Periodo de Gracia: (ver lo anotado resaltado Azul)

Obsecuentemente

Caelos Ballesteros