

## CONTRATO DE TRANSACCIÓN

Entre los suscritos a saber:

- (i) La **Empresa Metro de Bogotá S.A. – EMB**, sociedad por acciones del Orden Distrital, creada mediante Acuerdo 642 de 2016, perteneciente al sector descentralizado del orden distrital, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, vinculada a la Secretaría Distrital de Movilidad, representada por **JOSÉ LEONIDAS NARVÁEZ MORALES** identificado con CC. No. 10.533.298, actuando en calidad de Gerente General, nombrado mediante decreto distrital No. 031 del 28 de enero de 2021, con acta de posesión No.029 del 28 de enero de 2021; y por la otra,
- (ii) La sociedad **Farmacia LKB Colombia SAS** identificada con Nit. 900366989-4, representada por **FRANCISO JAVIER MARTÍNEZ ELIAS**, identificado con cédula de extranjería No. 386.016, en su calidad de Primer Suplente del Gerente, debidamente facultado para suscribir el presente documento, quien con base en las facultades otorgadas por el Acta de Junta Directiva No. 44 del 05 de octubre de 2022, confiere poder para suscribir el presente documento al señor **EDGAR RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.499.651 expedida en Bogotá según consta en poder de fecha 24 de octubre de 2022 otorgado en la Notaria 5 del círculo de Bogotá D.C.

Quienes conjuntamente se denominarán las Partes, o individualmente la Parte, hemos decidido suscribir la presente transacción, previas las siguientes

### I. Consideraciones Generales

1. La Empresa Metro de Bogotá S.A., a través de la Subgerencia de Gestión Predial por motivos de utilidad pública e interés social, conforme lo preceptuado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, para el proyecto de infraestructura de la Primera Línea del Metro de Bogotá – PLMB, en el marco de Ley de Infraestructura 1682 de 2013 y sus normas que la modifican, dispuso la adquisición de los predios que se encontraban ubicados en el Edificio LKB ubicado en CL 40 SUR 73C 86 de la ciudad de Bogotá D.C.
2. Dentro de los predios adquiridos por la EMB del Edificio LKB, se encuentran los inmuebles comprados a la sociedad FARMACIA LKB COLOMBIA SAS, identificada con NIT 900366989-4, representada en el trámite de enajenación voluntaria por el señor **FRANCISO JAVIER MARTÍNEZ ELIAS**, identificado con cédula de extranjería No. 386.016, en su calidad de Primer Suplente del Gerente, debidamente facultado para el efecto y que se enlistan a continuación:
  - Predio con CHIP AAA0265JNMR, Matrícula Inmobiliaria 50S-40745743, ID Predial LA-ES05A-1528-004512010044, dirección oficial catastral TV 73D 39A 62 SUR OF 203.
  - Predio con CHIP AAA0265JNNX, Matrícula Inmobiliaria 50S-40745744, ID Predial LA-ES05A-1529-004512010044, dirección oficial catastral TV 73D 39A 62 SUR OF 301.
  - Predio con CHIP AAA0265JNOM, Matrícula Inmobiliaria 50S-40745745, ID Predial LA-ES05A-1530-004512010044, dirección oficial catastral TV 73D 39A 62 SUR OF 401.
  - Predio con CHIP AAA0265JNPA, Matrícula Inmobiliaria 50S-40745746, ID Predial LA-ES05A-1531-004512010044, dirección oficial catastral TV 73D 39A 62 SUR OF 501.

- Predio con CHIP AAA0265JNRJ, Matrícula Inmobiliaria 50S-40745747, ID Predial LA-ES05A-1532-004512010044, dirección oficial catastral TV 73D 39A 62 SUR OF 601.
3. De los inmuebles comprados a la sociedad Farmacia LKB, el predio identificado con CHIP AAA0265JNMR, Matrícula Inmobiliaria 50S-40745743, ID Predial LA-ES05A-1528-004512010044, fue adquirido mediante contrato de compraventa protocolizado mediante Escritura Pública No. 1529 del 2020 de la Notaría 57 de Bogotá D.C., debidamente registrada en su folio de matrícula inmobiliaria a favor de la EMB y pagado en su totalidad, conforme las obligaciones contraídas en el mencionado instrumento público.
  4. En cuanto a los predios identificados con los ID-LA-ES05A-1529-004512010044, LA-ES05A-1530-004512010044, LA-ES05A-1531-004512010044, LA-ES05A-1532-004512010044, fueron escriturados a nombre de la EMB, mediante Escritura Pública No. 6562 de 2021 de la Notaría 68 de Bogotá D.C., debidamente registrada en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria, teniendo como valor de contrato y forma de pago de cada predio, la siguiente:

*“Para el predio con CHIP AAA0265JNNX y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 40745744 (OF 301, ID LA-ES05A-1529-004512010044), conforme a la Resolución EMB 455 del 19 de diciembre de 2019, que señaló un precio indemnizatorio de TRES MIL SETECIENTOS VEINTE MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS (\$3.720.215.220) M/CTE, de conformidad con el avalúo comercial No. 135 del 29 de julio de 2019 elaborado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores – Lonja Seccional Bogotá Cundinamarca, el citado valor comprende: A) La suma de TRES MIL CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS (\$3.137.599.200) M/CTE, por concepto de avalúo comercial. B) La suma de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS (\$9.251.894) M/CTE por concepto de indemnización de daño emergente. C) La suma de QUINIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTISÉIS PESOS (\$573.364.126) M/CTE por concepto de indemnización de Lucro cesante.*

*Para el predio con CHIP AAA0265JNOM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 40745745 (OF 401, ID LA-ES05A-1530-004512010044), conforme a la Resolución EMB 478 del 20 de diciembre de 2019, que señaló un precio indemnizatorio de TRES MIL CIENTO CUARENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (3.140.539.447) MONEDA CORRIENTE, de conformidad con el avalúo comercial No. 136 del 29 de julio de 2019, elaborado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores – Lonja Seccional Bogotá Cundinamarca, el citado valor comprende: A) La suma de TRES MIL CIENTO TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$3.131.298.800) MONEDA CORRIENTE, por concepto de avalúo comercial. B) La suma de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$9.240.647) MONEDA CORRIENTE, por concepto de indemnización de daño emergente.*

*Para el predio con CHIP AAA0265JNPA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 40745746 (OF 501, ID LA-ES05A-1531-004512010044), conforme a la Resolución EMB 479 del 20 de diciembre de 2019, que señaló un precio indemnizatorio de MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS (\$1.272.191.807) MONEDA CORRIENTE, de conformidad con el avalúo comercial No. 137 del 29 de julio de 2019, elaborado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores – Lonja Seccional Bogotá Cundinamarca, el citado valor comprende: A) La suma de MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA PESOS (\$1.268.273.160) MONEDA CORRIENTE, por*

concepto de avalúo comercial. B) La suma de TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$3.918.647) MONEDA CORRIENTE, por concepto de indemnización de daño emergente.

Para el predio con CHIP AAA0265JNRJ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 40745747 (OF 601, ID LA-ES05A-1532-004512010044), conforme a la Resolución EMB 476 del 20 de diciembre de 2019, que señaló un precio indemnizatorio de NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL CIENTO OCHENTA Y TRES PESOS (\$995.923.183) MONEDA CORRIENTE, de conformidad con el avalúo comercial No. 138 del 29 de julio de 2019, elaborado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores – Lonja Seccional Bogotá Cundinamarca, el citado valor comprende: A) La suma de NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS (\$992.500.740) MONEDA CORRIENTE, por concepto de avalúo comercial. B) La suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS (\$3.422.443) MONEDA CORRIENTE, por concepto de indemnización de daño emergente”

5. En el mencionado instrumento público, se estableció la siguiente forma de pago respecto de cada predio:

“Un primer contado por suma de SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS (\$6.390.208.760) M/CTE, correspondiente al 70 % del valor total de las ofertas de compra, que resulta de sumar cada uno de los porcentajes (%) del 70 % de cada uno de los cuatro (4) predios, suma que EL VENDEDOR, declara recibida a satisfacción de acuerdo a las promesas de compraventa: la No. 378 del 12 de abril de 2021 para el predio con CHIP AAA0265JNNX (ID LA-ES05A-1529-004512010044); y la No. 171 del 04 de septiembre de 2020 modificada por el otrosí No. 1 del 09 de abril de 2021 para los predios con CHIP AAA0265JNOM (ID LA-ES05A-1530-004512010044), AAA0265JNPA (ID LA-ES05A-1531-004512010044), AAA0265JNRJ (ID LA-ES05A-1532-004512010044), los cuales corresponden a:

Para el predio con CHIP AAA0265JNNX, (OF 301): Un primer contado por el 70% del valor del inmueble es decir la suma de DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$2.604.150.654) MONEDA CORRIENTE.

Para el predio con CHIP AAA0265JNOM, (OF 401): Un primer contado por el 70% del valor del inmueble es decir la suma de DOS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS (\$2.198.377.613) MONEDA CORRIENTE

Para el predio con CHIP AAA0265JNPA, (OF 501): Un primer contado por el 70% del valor del inmueble es decir la suma de OCHOCIENTOS NOVENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$890.534.265) MONEDA CORRIENTE.

Para el predio con CHIP AAA0265JNRJ, (OF 601): Un primer contado por el 70% del valor del inmueble es decir la suma de SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$697.146.228) MONEDA CORRIENTE.

Un segundo contado por la suma de MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$1.825.773.932) MONEDA CORRIENTE, correspondiente al 20% del avalúo, que resulta de sumar cada uno de los porcentajes (%) establecidos para el segundo contado de cada uno de los cuatro (4) predios, los cuales corresponden a:

Para el predio con CHIP AAA0265JNNX, (OF 301): Un primer contado por el 20% del valor del inmueble es decir la suma de SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUARENTA Y TRES MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$744.043.044) MONEDA CORRIENTE

Para el predio con CHIP AAA0265JNOM, (OF 401): Un primer contado por el 20% del valor del inmueble, es decir la suma de SEISCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES CIENTO SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$628.107.889) MONEDA CORRIENTE. -----

Para el predio con AAA0265JNPA, (OF 501): Un primer contado por el 20 % del valor del inmueble, es decir la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$254.438.362) MONEDA CORRIENTE.

Para el predio con CHIP AAA0265JNRJ, (OF 601): Un primer contado por el 20 % del valor del inmueble, es decir la suma de CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$199.184.637) MONEDA CORRIENTE.

Un Tercer contado por la suma de NOVECIENTOS DOCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$912.886.965) MONEDA CORRIENTE, correspondiente al 10 % del avalúo, que resulta de sumar cada uno de los porcentajes (%) establecidos para el segundo contado de cada uno de los cuatro (4) predios, los cuales corresponden a:

Para el predio con CHIP AAA0265JNNX, (OF 301): Un primer contado por el 10% del valor del inmueble, es decir la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES VEINTIUN MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$372.021.522) MONEDA CORRIENTE

Para el predio con CHIP AAA0265JNOM, (OF 401): Un primer contado por el 10% del valor del inmueble, es decir la suma de TRESCIENTOS CATORCE MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$314.053.945) MONEDA CORRIENTE.

Para el predio con AAA0265JNPA, (OF 501): Un primer contado por el 10% del valor del inmueble, es decir la suma de CIENTO VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO OCHENTA PESOS (\$127.219.180) MONEDA CORRIENTE.

Para el predio con CHIP AAA0265JNRJ, (OF 601): Un primer contado por el 10% del valor del inmueble, es decir la suma de NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$99.592.318) MONEDA CORRIENTE".

6. Los pagos relacionados en los literales A) y B) de la CLAÚSULA OCTAVA de la Escritura Pública No. No. 6562 de 2021 de la Notaría 68 de Bogotá D.C. por cumplimiento de las obligaciones allí pactadas fueron realizados, encontrándose pendiente a la fecha, el tercer y último desembolso por la suma total de NOVECIENTOS DOCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$912.886.965) MONEDA CORRIENTE que corresponde a:

Para el predio con CHIP AAA0265JNNX, (OF 301): Un primer contado por el 10% del valor del inmueble, es decir la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES VEINTIUN MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS PESOS (\$372.021.522) MONEDA CORRIENTE.

Para el predio con CHIP AAA0265JNOM, (OF 401): Un primer contado por el 10% del valor del inmueble, es decir la suma de TRESCIENTOS CATORCE MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$314.053.945) MONEDA CORRIENTE.

7. Para el predio con AAA0265JNPA, (OF 501): Un primer contado por el 10% del valor del inmueble, es decir la suma de CIENTO VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO OCHENTA PESOS (\$127.219.180) MONEDA CORRIENTE.
8. Para el predio con CHIP AAA0265JNRJ, (OF 601): Un primer contado por el 10% del valor del inmueble, es decir la suma de NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$99.592.318) MONEDA CORRIENTE.

Según reporte de novedad realizado el 05 de noviembre de 2021 por la EMB, la sociedad Farmacia LKB procedió a dismantelar sin autorización, algunos elementos de las zonas comunes del Edificio LKB, que hacían parte de los bienes valorados en los avalúos comerciales realizados conforme con lo indicado en el *Capítulo III, Artículo 18- de la Ley 675 de 2001 "Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal que dispone que el avalúo para bienes sometidos a este régimen se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad."*

Como consecuencia de lo anterior, la EMB procedió a requerir oficialmente al administrador de la propiedad horizontal, señor ALEJANDRO MELO, mediante radicados EMB No. EXTS21-0005419 del 18 de noviembre de 2021 y EXTS22-0000092 del 11 de enero de 2022, a fin de que rindiera un informe sobre el estado actual de las zonas comunes de la copropiedad, solicitándole el soporte de asamblea extraordinaria donde se dio la autorización para el dismantelamiento de las zonas comunes, señalando el motivo por el cual no se informó a la EMB la situación presentada.

La EMB requirió mediante radicado EMB No. EXTS22-0000569 del 4 de 2022 al representante autorizado de la sociedad Farmacia LKB, para que informara la manera en que se haría el reintegro de los equipos sustraídos de las zonas comunes y privadas del Edificio LKB.

Por su parte, la empresa FARMACIA LKB radicó en la Empresa Metro de Bogotá el oficio No. EXT22-0001769 del 09 de febrero de 2022, en el que admite y reconoce que procedieron con la venta de los duplicadores que se encontraban en el sótano de parqueaderos en la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000,00). Igualmente, hace referencia a que vendieron también el ascensor camillero por el cual obtuvieron un ingreso de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000,00). Así mismo, manifiestan que respecto de la antena para rayos no tienen conocimiento de su existencia.

Es importante mencionar que dentro de las obligaciones contraídas por la empresa Farmacia LKB en las promesas de compraventa suscritas para los predios mencionados, se encontraba la de garantizar que la entrega de los mismos se realizaría en las mismas condiciones y características físicas con las que fueron evaluados, descritas en los informes técnicos de avalúos comerciales que hicieron parte integral de las ofertas de compra presentadas.

Como consecuencia de lo anterior, la EMB para los predios identificados ID-LA-ES05A- 1529-004512010044, LA-ES05A- 1530-004512010044, LA-ES05A- 1531-004512010044, LA-ES05A- 1532-004512010044, solamente autorizó el trámite del segundo desembolso adeudado, encontrándose condicionado el tercer y último desembolso a dirimir la controversia que se presentó por el dismantelamiento no autorizado de los equipos que se encontraban en el Edificio LKB.

La Subgerencia de Gestión Predial del Empresa Metro de Bogotá S.A., mediante memorando SUP-MEM22-0096 del 07 de marzo de 2022 dirigido a la Gerencia Jurídica de la EMB, procedió a poner en conocimiento la situación presentada en el Edificio LKB, con miras a que en conjunto se adopten las medidas pertinentes que permitan dirimir la controversia suscitada.

Por su parte la Gerencia Jurídica de la EMB procedió a elevar solicitud de concepto jurídico al asesor externo de la entidad, la sociedad Gómez – Pinzón Abogados S.A.S., respecto de las consecuencias jurídicas por el retiro no autorizado de elementos que se encontraban en el Edificio LKB.

La sociedad Gómez – Pinzón Abogados S.A.S., mediante radicado EXT22-0012945 del 27 de septiembre de 2022, dirigido a la Gerencia Jurídica de la EMB, rindió el deprecado concepto jurídico, el cual fue remitido por ésta a la Subgerencia de Gestión Predial, con la aprobación del caso, mediante radicado GJ-MEM22-0145 del 03 de octubre de 2022, el concepto jurídico emitido por la sociedad Gómez – Pinzón Abogados S.A.S.

Dentro de las recomendaciones dadas en el citado concepto jurídico, se encuentra la de suscribir un contrato de transacción entre la EMB y Farmacia LKB, con el fin de llegar a un acuerdo en el cual la EMB proceda a descontar del monto adeudado, el valor equivalente al monto total de los equipos sustraídos sin autorización del Edificio LKB, de manera que permita dirimir la controversia presentada mediante este mecanismo alternativo de solución de conflictos, definido en el artículo 2649 del Código Civil Colombiano.

En consonancia con el concepto jurídico emitido, la Subgerencia de Gestión Predial, con sujeción a lo también establecido en el artículo 1625 de la misma norma sustancial, en donde se prevé la transacción como una forma de extinguir las obligaciones, procedió a elaborar un estudio de mercado de los equipos desmantelados de las áreas comunes del Edificio LKB, que sirva como soporte técnico para el contrato de transacción a suscribir.

Dicho estudio de mercado, elaborado el día 30 de septiembre de 2022 para los elementos sustraídos, dio como resultado luego de la depreciación aplicada, los siguientes valores para un (1) ascensor y cuatro (4) duplicadores:

BIEN	VALOR
UN (1) ASCENSOR	\$ 80.324.649
CUATRO (4) DUPLICADORES	\$ 37.353.960
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 117.678.609</b>

**Son:** Ciento diecisiete millones seiscientos setenta y ocho mil seiscientos nueve pesos.

El estudio de mercado (anexo) fue presentado al señor FRANCISO JAVIER MARTÍNEZ ELIAS, en su calidad de Primer Suplente del Gerente, en reunión presencial del 30 de septiembre de 2022.

La empresa Farmacia LKB, representada por el señor FRANCISCO JAVIER MATÍNEZ ELÍAS, luego de conocer el estudio de mercado practicado, mediante radicado PQRSD-E22-01929 del 07 de octubre de 2022, manifestó que, con el ánimo de resolver la controversia presentada y haciendo las salvedades del caso, la Junta Directiva acordó aceptar la transacción propuesta por la Empresa Metro de Bogotá para descontar del saldo pendiente, la suma de CIENTO DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS (\$117.678.609) MONEDA CORRIENTE, allegando para el efecto, copia del acta No. 44 del 05 de octubre de 2022 de la Junta Directiva de la Empresa Farmacia LKB.

9. Que la presente transacción fue sometida a consideración del Comité de Conciliación el día 28 de octubre de 2022, como consta en la certificación expedida por la secretaria técnica del Comité de Conciliación, en la que señala:

*"En dicha sesión el Comité emitió la recomendación, "en atención con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la Resolución 1008 de 2021, una vez estudiado el caso presentado y en concordancia con las consideraciones presentadas emiten de manera unánime su recomendación en relación con la procedencia de realizar un acuerdo transaccional entre La Empresa Metro De Bogotá y la sociedad farmacia LKB Colombia SAS."*

10. Las Partes convienen en celebrar la presente transacción para liquidar definitivamente la controversia generada en relación con los bienes retirados por la sociedad Farmacia LKB de la copropiedad.

## II. CONSIDERACIONES SOBRE EL CONTRATO DE TRANSACCIÓN

- 1) De conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, "(...) Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales."
- 2) Así mismo, en el artículo 2483 del Código Civil se señala los efectos de la transacción, en los siguientes términos:

*"La transacción produce el efecto de cosa juzgada en última instancia; pero podrá impetrarse la declaración de nulidad o la rescisión, en conformidad a los artículos precedentes".*

De igual manera en este punto se debe tener en cuenta que, conforme a lo definido jurisprudencialmente: "(...) la doctrina y la jurisprudencia nacional coinciden en un elemento determinante para que exista transacción y es que haya un pleito presente o futuro, es decir, un ánimo litigioso entre las partes o lo que es lo mismo la res litigiosa et dubia, es decir, una cosa litigiosa y en duda. Ahora, el instrumento para superar esa animosidad o litigiosidad será la transacción."<sup>1</sup>

- 3) Sobre los elementos de un acuerdo transaccional, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado de la siguiente manera:

*"(...) Son tres los elementos específicos de la transacción, a saber: primero, la existencia de un derecho dudoso o de una relación jurídica incierta, aunque no esté en litigio; segundo, la voluntad o intención de las partes de mudar la relación jurídica dudosa por otra relación cierta y firme; tercero, la eliminación convencional de la incertidumbre mediante concesiones recíprocas (Cas. civil diciembre 12 de 1938, XLVII, 479-480; cas. junio 6 de 1939, XLVIII, 268). (...) Cabe recordar además que, como también lo ha dicho la Corte, la transacción suele presentarse combinada con otras figuras jurídicas auxiliares y que no se la debe confundir con fenómenos afines, tales como la renuncia de un derecho, la aceptación de una demanda, el desistimiento, la conciliación, la dación en pago, la remisión de una deuda, el compromiso, y el laudo arbitral."<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Consejo de Estado Sentencia 35818 de 2017

<sup>2</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, sentencia de 6 de mayo de 1966, en GJ, t LXV, 634, y XC, 67.

- 4) Aunado a lo anterior, el Consejo de Estado se ha pronunciado respecto a su alcance y formalidad, así:

*“En esta perspectiva, el Consejo de Estado, con base en la normativa civil, ha considerado que la transacción es un contrato y no ha dudado en la procedencia de las transacciones bajo el imperio de las normas civiles por parte de entidades estatales, con la sola diferencia de que en materia de contratación estatal el contrato es solemne y no consensual, lo que implica que la ausencia del documento escrito conlleva a que se miren como no celebrado; además debe ser suscrito por quien tenga la representación legal de la entidad, quien es el único que tiene la competencia para vincularla contractualmente y debe cumplir con las formalidades previstas en la ley para su procedencia, entre ellas las autorizaciones de ley.”*

*En suma, en la transacción las partes resuelven por sí mismas sus diferencias, con el fin de prevenir un litigio eventual, mediante un sacrificio recíproco de las partes, ya que cada cual renuncia a una parte de lo que cree es su derecho.*

*Cabe precisar que la transacción extrajudicial es la que tiene lugar antes o por fuera del proceso judicial, la realizan las partes, con el fin de solucionar directamente las diferencias contractuales que hayan surgido o para prevenir un litigio eventual.<sup>39</sup>”*

- 5) En el presente negocio jurídico se cumplen cada uno de los elementos previstos por el legislador y la jurisprudencia para una transacción, tal como se describe a continuación:

- i. La finalidad de la Transacción parte de los presupuestos fácticos previstos en este documento, de los cuales se puede identificar una relación jurídica incierta, por ausencia del pago de las sumas correspondientes a los predios identificados con ID-LA-ES05A- 1529-004512010044, LA-ES05A- 1530-004512010044, LA-ES05A- 1531-004512010044, LA-ES05A- 1532-004512010044, teniendo en cuenta los bienes sustraídos de la copropiedad.
- ii. La intención y voluntad de las partes de mudar la relación jurídica incierta por otra relación cierta y firme, en forma extrajudicial. Al respecto, se debe señalar que, tal como se menciona en los antecedentes, las partes, obrando bajo el principio de la buena fe contractual y de conformidad con las regulaciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes sobre la materia, han acordado suscribir la presente Transacción, con el objeto de solucionar extrajudicialmente la discrepancia surgida, al considerar que es la forma más expedita de lograr prontamente reconocer las sumas correspondientes.
- iii. Eliminación o extinción convencional de la incertidumbre mediante concesiones recíprocas. Es preciso tener en cuenta que, para superar la situación jurídica incierta, las partes harán las siguientes concesiones mutuas que se concretan en:

1. La empresa FARMACIA LKB COLOMBIA SAS, acepta que la Empresa Metro de Bogotá S.A. – EMB, descuenta del tercer y último pago el valor de los equipos sustraídos conforme el estudio de mercado elaborado por la SGP, en la suma de CIENTO DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS

<sup>39</sup> Consejo de Estado Sentencia 38603 de 2019.

(\$117.678.609) MONEDA CORRIENTE, correspondiente a la diferencia contractual suscitada entre las partes.

2. La EMB procederá con el tercer y último pago derivado de las obligaciones contractuales establecidas en la Escritura Pública No. 6562 de 2021 de la Notaría 68 de Bogotá D.C., debidamente registrada en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria, por la suma total de NOVECIENTOS DOCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$912.886.965) MONEDA CORRIENTE, descontando el valor de los equipos sustraídos conforme el estudio de mercado elaborado por la SGP, la suma CIENTO DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS (\$117.678.609) MONEDA CORRIENTE, para un total a pagar de **SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$795.208.356) MONEDA CORRIENTE.**
3. La EMB renuncia al cobro de intereses, indexaciones, indemnizaciones o cualquier otro tipo de reconocimiento económico adicional a la suma señalada.
4. La EMB acepta que la Suma Transaccional sea aplicada a cualquier diferencia que haya existido o que en el futuro pudiere resultar a su favor en relación con el objeto del acuerdo transaccional.
5. Las **PARTES** en el contrato transaccional, acuerdan que es su voluntad que la transacción surta los efectos de una sentencia ejecutoriada en última instancia y que las renunciaciones y ofrecimientos contenidos en este contrato de transacción surtan también los efectos de cosa juzgada, y, por ende, tenga plena validez y fuerza legal, al tenor de los artículos 2469 y 2483 del código civil. En consecuencia, a partir de la fecha del presente documento, las partes signatarias se abstendrán de iniciar o proseguir cualquier tipo de acción judicial o extrajudicial en contra de la otra por razón o con ocasión de la materia de transacción. En el evento de haberlas iniciado, se obligan a desistir de ellas dentro de los 8 (ocho) días siguientes a la firma del presente documento. Lo anterior por cuanto con el presente acuerdo de voluntades, se transa cualquier disputa generada entre las partes y así se acepta por las mismas.
6. Adicionalmente, la transacción estará suscrita por los representantes legales de las partes.

Con la suscripción del contrato transaccional, se acatarán los requisitos generales que deben regir cualquier pacto o acuerdo contractual, como son: Capacidad, Consentimiento, causa lícita y objeto lícito.

- 6) Que finalmente es pertinente destacar el concepto de Colombia Compra Eficiente<sup>4</sup> respecto a la definición de este tipo de acuerdos:

*“La transacción es un mecanismo alternativo de resolución de conflictos de carácter autocompositivo. En efecto, mediante la transacción las partes involucradas en una*

---

<sup>4</sup> Concepto C – 132 de 2021

*controversia acuerdan directamente la forma de resolverla, o sea que solucionan el conflicto por voluntad propia –efectuando concesiones recíprocas– y no por la imposición de un tercero.*

*En el ámbito de la contratación estatal, la jurisprudencia del Consejo de Estado y la doctrina han reconocido la procedencia de la transacción extrajudicial, como mecanismo apropiado para precaver litigios eventuales o para resolver controversias entre las entidades estatales y sus contratistas. La Subdirección de Gestión Contractual está de acuerdo con dicha postura, pues tanto en las normas civiles –según se explicó–, como en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, se encuentra la habilitación legal para que las entidades públicas celebren contratos de transacción. Más aún, los órganos del Estado que se rigen por la Ley 80 de 1993 y sus normas complementarias, no solo tienen la facultad de transigir, sino que además están obligados a resolver oportunamente las controversias contractuales, para evitar que los conflictos escalen y se generen consecuencias jurídicas y pecuniarias más gravosas para el erario público.”*

Que de acuerdo con lo manifestado en el concepto emitido por Gómez - Pinzón Abogados S.A.S. a través del radicado EXT22-0012945 del 27 de septiembre de 2022, dirigido a la Gerencia Jurídica de la EMB, “es jurídicamente viable la celebración de un contrato de transacción entre la EMB y LKB con el fin de llegar a un acuerdo a través del cual la EMB pueda descontar el monto total de los Equipos de los valores adeudados a LKB”.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se encuentran acreditados los requisitos legales y jurisprudenciales para que las partes suscriban una transacción que les permita de manera directa superar las controversias surgidas en torno al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Escritura Pública No. 6562 de 2021 de la Notaría 68 de Bogotá D.C

### III. DECLARACIONES PARTICULARES

Las Partes de forma clara y expresa declaran:

- a. Que cada una de ellas considera que existen derechos dudosos o inciertos conforme a los hechos que han sido enunciados en los Antecedentes y en las Consideraciones del presente documento.
- b. Que con la suscripción de la presente transacción, las partes pretenden eliminar los derechos inciertos o dudosos que cada una considera que la otra tiene, mediante el otorgamiento de concesiones recíprocas.
- c. Que la totalidad de las obligaciones que hacen parte de la transacción constituyen integralmente la transacción y, con ellos buscan eliminar toda controversia pasada entre Las Partes, existiendo certeza sobre el valor a descontar por concepto de los bienes sustraídos de la copropiedad.
- d. Que las Partes tienen la intención y voluntad de sustituir los derechos dudosos o inciertos que cada una de ellas considera que la otra tiene, por derechos y relaciones ciertas y firmes, a fin de evitar todo conflicto derivado de las situaciones jurídicas arriba descritas, precaviendo así todo litigio actual y futuro por estos conceptos.
- e. Que las Partes son plenamente capaces y han tenido la oportunidad de leer, entender, revisar y discutir el texto de la transacción y por lo tanto comprenden los efectos y alcances del mismo.

- f. Que cada una de las Partes ha tenido la asesoría suficiente y adecuada para la elaboración y preparación de la presente transacción.
- g. Que en consecuencia y por estar las Partes debidamente asesoradas, no existe error ni vicio en el consentimiento al momento de suscribir la presente transacción.
- h. Que las Partes no han tenido dolo, fuerza o violencia para la negociación y/o suscripción la presente transacción y, en consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 2476 del Código Civil, no existe nulidad de la transacción.
- i. Que todas las materias objeto de transacción son de contenido patrimonial y por ende susceptibles de ser transigidas y no contravienen ningún derecho irrenunciable de alguna de las Partes, toda vez que lo que aquí se transige corresponde a derechos inciertos y discutibles.

En consideración a lo antes expuesto, las Partes:

#### ACUERDAN

**CLÁUSULA PRIMERA:** Dirimir la controversia suscitada por el desmantelamiento no autorizado de un (1) ascensor y cuatro (4) duplicadores de parqueo que pertenecían al Edificio LKB Propiedad Horizontal, ubicado en la TV 73D 39A 62 SUR, de la Estación E-5 y realizar el tercer pago correspondiente a los predios identificados con ID-LA-ES05A- 1529-004512010044, LA-ES05A- 1530-004512010044, LA-ES05A- 1531-004512010044, LA-ES05A- 1532-004512010044.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** La empresa FARMACIA LKB COLOMBIA SAS, autoriza a la Empresa Metro de Bogotá a realizar un descuento por la suma de CIENTO DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS (\$117.678.609) MONEDA CORRIENTE, del valor adeudado por las obligaciones contraídas en la Escritura Pública No. 6562 de 2021 de la Notaría 68 de Bogotá D.C.

**CLÁUSULA TERCERA:** Como consecuencia de lo anterior, en cumplimiento del contrato aquí suscrito y de las obligaciones pactadas en la escritura pública No. 6562 de 2021 de la Notaría 68 de Bogotá D.C, luego de aplicado el respectivo descuento autorizado, la Empresa Metro de Bogotá S.A., realizará el tercer y último desembolso en los términos pactadas en el mencionado instrumento público, por la suma de SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$795.208.356) MONEDA CORRIENTE. Suma que se determina así:

ID	CHIP	Valor compra	Valor pagado	Valor pendiente por pagar	%	Valor Descuento	Valor a pagar
1529	AAA0265JNNX	\$ 3.720.215.220	\$ 3.348.193.698	\$ 372.021.522,00	40.75	\$ 47.956.622	\$ 324.064.900
1530	AAA0265JNM	\$ 3.140.539.447	\$ 2.826.485.502	\$ 314.053.945,00	34.40	\$ 40.484.126	\$ 273.569.819
1531	AAA0265JNPA	\$ 1.272.191.807	\$ 1.144.972.626	\$ 127.219.180,00	13.94	\$ 16.399.595	\$ 110.819.585
1532	AAA0265JNRJ	\$ 995.923.183	\$ 896.330.865	\$ 99.592.318,00	10.91	\$ 12.838.266	\$ 86754052
<b>TOTAL</b>		<b>9.128.869.657</b>	<b>\$ 8.215.982.691</b>	<b>\$ 912.886.965</b>	<b>100</b>	<b>\$ 117.678.609</b>	<b>\$ 795.208.356</b>

\*Por acuerdo de transacción suscrito entre las partes.

**PARÁGRAFO:** Que el valor a descontar por la suma de: CIENTO DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS (\$117.678.609) MONEDA CORRIENTE, será liberado de los correspondientes registros presupuestales que soportan la escritura pública No. 6562 de 2021 de la Notaría 68 de Bogotá D.C, una vez se suscriba la presente transacción y se realice el pago.

**CUARTO PAZ Y SALVO.**- Como consecuencia de la presente transacción, las Partes se declaran a paz y a salvo por todo concepto emanado de los hechos, actos u omisiones que han sido descritos en los antecedentes, consideraciones y declaraciones del presente documento y, por lo tanto, Las Partes transigen cualquier reclamación en contra de alguna de ellas, así como de sus representantes legales, administradores, socios, accionistas, matrices, filiales o relacionadas con éste.

**QUINTO. - EFECTOS DE COSA JUZGADA.** - Las Partes en virtud del presente documento transigen todas las actuales o futuras diferencias derivadas de los hechos, actos u omisiones que han sido descritos en los antecedentes, consideraciones y declaraciones de la transacción.

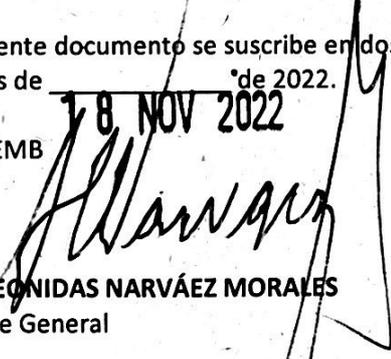
Las Partes dan al presente documento el valor de transacción, con efectos de cosa juzgada; en los términos del artículo 2483 del Código Civil, sin que se requiera del aval de autoridad competente, toda vez que: (i) Las Partes son conscientes del alcance de cosa juzgada de la transacción; (ii) Las Partes se encuentran libres de apremio o presiones; (iii) La presente transacción no se encuentra sometida a condición alguna; (iv) La transacción no versa sobre derechos ciertos e indiscutibles.

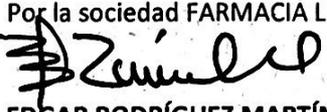
En consecuencia de lo anterior, Las Partes renuncian a todo tipo de acciones para reclamar judicial o extrajudicialmente cualquier tipo de derecho o hacer exigible cualquier tipo de obligación relacionada con el objeto que se transige mediante el presente documento.

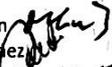
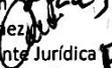
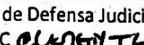
**SEXTO.** - Las cláusulas y condiciones de la escritura pública No. 6562 de 2021 suscrita por las partes no modificadas a través de la presente transacción, conservan plena e idéntica vigencia a lo originalmente pactado entre las Partes.

**SÉPTIMO.** - La presente transacción se perfecciona con la suscripción de las Partes.

El presente documento se suscribe en dos copias del mismo tenor literal en Bogotá D.C., a los [ ] días del mes de \_\_\_\_\_ de 2022.

Por la EMB **18 NOV 2022**  
  
**JOSÉ LEONIDAS NARVÁEZ MORALES**  
Gerente General

Por la sociedad FARMACIA LKB COLOMBIA SAS  
  
**EDGAR RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**  
C.C. No. 19.499.651 expedida en Bogotá actuando en calidad de apoderado de FRANCISCO JAVIER MARTINEZ ELIAS con cedula de extranjería No. 386.016.

Proyectó: Pilar Cristina Céspedes Bahamón   
Carlos Mauricio Manchola Narváez   
Revisó: Priscila Sánchez Sanabria / Gerente Jurídica   
María Alejandra Olivares Hernández / Subgerente de Asesoría Jurídica y Gestión Contractual   
Alejandro Gutiérrez Ramírez, Subgerente de Defensa Judicial y Solución de Controversias contractuales   
Clemente Alberto Echeverri Cardona / SGC   
Mónica Francisca Olarte/ Subgerente de Gestión Predial 