

## ACUERDO DE TRANSACCION

Entre los suscritos a saber: **ADRIAN ALONSO ESPINAL CORREA**, mayor y vecino de Medellín, identificado con la cedula de ciudadanía número 71.800.194, de una parte, y **ROSEMARIE FRANCO PAEZ**, mayor y vecina de Medellín, identificada con la cedula de ciudadanía número 43.059.536 y **JHON JAIRO FRANCO PAEZ**, mayor y vecino de Medellín, identificado con la cedula de ciudadanía número 70.567.097, hemos llegado a acuerdo de transacción, sobre el contrato de arrendamiento con opción de compra, que se registrará por las siguientes cláusulas:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO:** Por contrato escrito con opción de compra, suscrito el 5 de diciembre de 2.015, el Señor **ADRIAN ALONSO ESPINAL CORREA**, en calidad de arrendador, dio en arriendo a los Señores **ROSEMARIE FRANCO PAEZ** y **JHON JAIRO FRANCO PAEZ**, en calidad de arrendatarios, cinco lotes de terreno, ubicados en el Municipio de Copacabana (Ant.) en la vereda Piedras Blancas, en los cuales hay construidos una casa principal de material, con sala, comedor, tres alcobas, un baño y espacio para instalar baño, espacio y ductos para instalar cocina, una terraza exterior y plancha de terraza, dos cuartos útiles anexos a la casa y loza donde había una casa pequeña de mayordomo de dos alcobas, espacio para cocineta y baño. La construcción está en obra gris.

**SEGUNDO:** Los inmuebles están ubicados en la Vereda Piedras Blancas, del Municipio de Copacabana (Ant.) en el Kilómetro 14 del sector el Cabullal, sus linderos están descritos en la Escritura pública No. 4542 de 22 de agosto de 1.994, otorgada por la Notaría 4ª de Medellín, que es el título de adquisición.

**TERCERO:** El canon de arrendamiento se pactó inicialmente por la suma de **SEISCIENTOS MIL PESOS M/L (\$600.000)** mensuales anticipados, pagadero los días cinco (5) días de cada mes, incrementado anualmente según el IPC. El canon para el año 2.019, era la suma de \$680.000.

El termino de duración del contrato era de cinco (5) años.

**CUARTO:** Igualmente, en el contrato se pacto que los arrendatarios tendrán opción de compra de los inmuebles, cuyo vencimiento será por el término de duración del contrato, donde se fijó el precio de venta y el pago.

**QUINTO:** Para septiembre de 2.019, los arrendatarios se vieron convocados por el arrendador por concepto de cánones de arrendamiento, de los meses de julio de 2.018 a Septiembre de 2.019, por lo que se inicio demanda de restitución, que curso en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Copacabana (Ant.) radicado Nro. 2.019-269.

99

**SEXTO:** Los demandados al contestar la demanda, aportaron recibos de pago de los cánones adeudados y propusieron excepciones de fondo.

**SEPTIMO:** El Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Copacabana (Ant.), fijo fecha de audiencia el día 9 de diciembre de 2019, en la que se recibiría testimonio decretado oficio, fecha en la cual, las partes acordamos continuar con el negocio de la venta del inmueble, y por efectos prácticos, suspender el proceso hasta el 31 de Marzo de 2.020, por lo que a continuación, las partes, hemos acordado transigir sus diferencias, consistente en lo siguiente:

### TRANSACCION

**PRIMERO.** Las partes han acordado hacer usos de la oferta de compra de los inmuebles, compuesto por de cinco lotes de terreno ubicados en la Vereda Piedras Blancas, del Municipio de Copacabana (Ant.) en el Kilómetro 14 del sector el Cabullal, sus linderos están descritos en la Escritura pública No. 4542 de 22 de agosto de 1.994, otorgada por la Notaria 4ª de Medellín, que es el título de adquisición. Las condiciones son la siguientes:

a. El precio es la suma de **QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$575.000.000)** que serán pagados el día 31 de Marzo de 2.020, de contado en cheques de gerencia, o depositados en la cuenta que indique el vendedor. Durante el termino que dure la suspensión del proceso no se causaran canones de arrendamiento, por efecto de hacer usos de la opción de compra.

b. La firma de la Escritura pública, se verificara en la Notaria 19 de Medellín, el día 31 de Marzo de 2.020, a las 11:00 a.m..

c. La entrega material y real, se verificara el día 31 de Marzo de 2.020, a las 3:00 p.m. con todos los usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, con los linderos demarcados. Como los oferentes están el tenencia de los inmuebles en calidad de arrendatarios, pueden acordar, si a bien lo tienes, aceptar como recibidos los inmuebles, suscribiendo acta de entrega, sin necesidad de ir personalmente.

d. Las partes, de mutuo acuerdo han convenido que si los oferentes pagan el precio de la venta el día 31 de Enero de 2.020, el precio se sostendrá en la suma de **QUINIETOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$550.000.000)**, pagaderos en las mismas condiciones. Para este efecto, deberán lo oferentes avisar que hacen uso de este acuerdo, para efectos de entrega y sacar los paz y salvos para la venta, que se efectuara ese mismo día, o sea el 31 de enero de 2.020 a las 11:00 a.m en la Notaria 19 de Medellín.

SEGUNDO. Independientemente del cumplimiento de la oferta de compra, las partes de mutuo acuerdo declaran terminado a partir de la fecha de la firma de la presente transacción, el contrato de arrendamiento suscrito el día 5 de Agosto de 2.015, de cinco lotes de terreno ubicados en la Vereda Piedras Blancas, del Municipio de Copacabana (Ant.) en el Kilómetro 14 del sector el Cabullal, sus linderos están descritos en la Escritura pública No. 4542 de 22 de agosto de 1.994, otorgada por la Notaria 4ª de Medellín, que es el título de adquisición.

TERCERO: Las partes, hemos acordado que, como consecuencia de lo anterior, se da por terminado el proceso de restitución que cursa en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Copacabana (Ant.), que actualmente se encuentra suspendido, para lo cual desde ya por medio del presente escrito, se solicita al Despacho, se declare terminado el proceso por haber transigido la litis y el Arrendador podrá restituir sin dilación alguna, sus inmuebles a partir del 1 de Abril del 2.020, sin necesidad de acudir a autoridad alguna, por que desde ya facultan al Arrendador a tomar la posesión material de los inmuebles ya descritos.

CUARTO. En caso de no dar cumplimiento a la opción de compra, Las partes, se declaran a paz y salvo reciprocamente por todo concepto que se hubiere podido causar con ocasión al contrato de arrendamiento con opción de compra ya descrito.

QUINTO. Igualmente, las partes declaran resuelta la opción de compra dado que se termina el contrato de arrendamiento y no hubo las condiciones para optar por la compra, no obstante, si en el futuro están interesados en comprar y aun esta disponibles los inmuebles, podría llegar a efectuarse una negociación en los términos que de mutuo acuerdo pacten las partes.

En los anteriores términos dejamos plasmado el acuerdo de transacción del contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito entre las partes.

Leído y aprobado en su totalidad, para constancia se firma por quienes intervienen, a los 17 días del mes de diciembre de 2.019.

  
ADRIAN ALONSO ESPINAL CORREA  
CC. 71.800.194

ROSEMARIE FRANCO PAEZ

CC. 43.059.536

JHON JAIRO FRANCO PAEZ

CC. 70.567.097.