

DIANA RODRIGUEZ GARCIA
ABOGADA
MAESTRIA EN DERECHO DE LA EMPRESA
ESPECIALISTA EN DERECHO CONTRACTUAL Y DERECHO ECONOMICO Y DE LOS MERCADOS
DERECHO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO

Bogotá D.C., noviembre 8 de 2017

Señores
DIGNUS COLOMBIA S.A.S.
ATN. DRA. NINI JOHANNA HENAO BEDOYA
REPRESENTANTE LEGAL
CALLE 37 No. 79 – 38, MEDELLÍN
CARRERA 23 No. 14 – 50, PEREIRA

ALCALDIA DE PEREIRA

Radicación No: 52832-2017

Fecha: 14/11/2017-11:15:04

Recibido por: MARIA LAURA SANCHEZ GARCIA

Destino: 0200 Secretaría de Planeación

Anexos: 3

**ASUNTO: REQUERIMIENTO PRE JUDICIAL – COBRO EJECUTIVO
INCUMPLIMIENTO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO 1111 TORRE 3, PQ 17, DEP 37
CONJUNTO TRILOGIA TERCERA ETAPA
PROMETIENTE COMPRADORA Y VÍTIMA: MARIA VICTORIA RUBIANO
DE VALENCIA, C.C. 31.404.197**

Respetados Señores,

DIANA CAROLINA RODRIGUEZ GARCIA, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, abogada, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.866.391 de Bogotá y Tarjeta Profesional 160.241 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada y por tanto en nombre y representación de la señora **MARIA VICTORIA RUBIANO DE VALENCIA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.404.197 de Cartago, según poder especial que se adjunta; por medio de la presente comunicación me permito presentar requerimiento formal, con el fin de alcanzar un acuerdo pre judicial con el cual se indemnicen los perjuicios económicos de los cuales ha sido víctima mi representada como consecuencia del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa identificado en el asunto.

La presente reclamación tiene el carácter de una PETICION/REQUERIMIENTO FORMAL PREJUDICIAL y se fundamenta en:

DIANA RODRIGUEZ GARCIA
ABOGADA
MAESTRIA EN DERECHO DE LA EMPRESA
ESPECIALISTA EN DERECHO CONTRACTUAL Y DERECHO ECONÓMICO Y DE LOS MERCADOS
DERECHO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO

5. La suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000)** constituye el pago incluso de más del 100% del precio de los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa, con lo cual se verifica que la PROMETIENTE COMPRADORA cumplió con la totalidad de las obligaciones a su cargo.
6. LA PROMETIENTE VENDEDORA, esto es, la sociedad DIGNUS COLOMBIA S.A.S. incumplió y continúa incumpliendo el contrato de promesa de compraventa desde hace DIECISEIS (16) MESES, contados a partir de julio de 2016 y hasta noviembre de 2017.
7. El incumplimiento de la PROMETIENTE VENDEDORA ES EVIDENTE Y SE ENCUENTRA PROBADO, ya que:
 - 7.1 La FECHA DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES se estableció a más tardar para el mes de julio de 2016, condicionado únicamente a que se hubiere cumplido con las obligaciones de pago del 100% del valor del inmueble, las cuales evidentemente se cumplieron, configurándose INCUMPLIMIENTO DE LA PROMETIENTE VENDEDORA, quien NO ENTREGÓ y a la fecha NO HA ENTREGADO los inmuebles.
 - 7.2 La FECHA DE ESCRITURACIÓN DE LOS INMUEBLES se estableció para el 30 de julio de 2016, y la sociedad DIGNUS COLOMBIA S.A.S. se comunicó con la señora MARIA VICTORIA RUBIANO DE VALENCIA para indicarle que no acudiera a la firma pues no tenía la capacidad de escriturar en esa fecha, configurándose INCUMPLIMIENTO DE LA PROMETIENTE VENDEDORA.
 - 7.3 En la cláusula OCTAVA del contrato de promesa de compraventa se estableció que en el evento que LA PROMETIENTE VENDEDORA no hubiera entregado, debía reconocer una suma convencional equivalente al arrendamiento en forma proporcional al tiempo transcurrido que hubieran producido los bienes hasta la fecha de la entrega material. Esta suma se fijó en el 0,5% mensual del valor pagado por LA PROMETIENTE COMPRADORA a LA PROMETIENTE VENDEDORA. Teniendo en cuenta que el valor entregado es de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000), el cero punto cinco por ciento de este valor corresponde a la suma de UN MILLON

DIANA RODRIGUEZ GARCIA
ABOGADA
MAESTRIA EN DERECHO DE LA EMPRESA
ESPECIALISTA EN DERECHO CONTRACTUAL Y DERECHO ECONÓMICO Y DE LOS MERCADOS
DERECHO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO

FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Los hechos en que se fundamenta este requerimiento son:

1. El día 11 de noviembre de 2014 mi Poderdante, se vinculó al proyecto Conjunto Residencial Trilogía Tercera Etapa ubicado en la Carrera 23 No. 14-148 Los Álamo, Municipio de Pereira, con el fin de adquirir los inmuebles identificados como Apartamento 1111 Torre 3, Parqueadero 17 y Depósito 37 de dicho proyecto
2. El día 18 de noviembre de 2014 consignó la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$40.000.000) en el Banco Davivienda, conforme a las indicaciones dadas por Dignus Colombia S.A.S.
3. El día 16 de julio de 2015 se suscribió entre Dignus Colombia S.A.S. y Maria Victoria Rubiano de Valencia un contrato de promesa de compraventa respecto del APARTAMENTO 1111 TORRE 3 del CONJUNTO RESIDENCIAL TRILOGÍA TERCERA ETAPA, destinado a vivienda con un área construida privada de 70,89M2 y un área construida de 75,01M2, el PARQUEADERO 17 de la Torre 3 en el nivel de semisótano destinado al estacionamiento vehicular con un área aproximada de 13,80M2 y el DEPÓSITO 37 de la Torre 3 situado en el nivel de semisótano del CONJUNTO RESIDENCIAL TRILOGÍA, destinado al cuarto de almacenamiento con un área privada aproximada de 9,20M2, cuyas matrículas inmobiliarias corresponderían a las que asignara la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira una vez inscrita la escritura pública de adición al Reglamento de Propiedad Horizontal.
4. El precio pactado por los inmuebles ante mencionados fue la suma de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$199.751.203)**, los cuales fueron pagados en su totalidad por la señora María Victoria Rubiano de Valencia, quien además del pago señalado en el numeral 2 anterior de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000), el día 2 de mayo de 2015 consignó la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000), y el día 6 de mayo de 2015 consignó la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000), quedando abonado al pago del apartamento, el parqueadero y el depósito la suma total de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000)**.

DE PESOS (\$ 1.000.000) MENSUAL, para un total de DIECISEIS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 16.000.000)

- 7.4 A la fecha Dignus Colombia S.A.S. no ha reconocido ni la suma antes pactada, ni el lucro cesante ni el daño emergente derivado del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, el cual se calcula con una tasa de interés moratorio de 31,44% conforme a lo certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, para un total de OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE. (\$83.840.000)
- 7.5 A la fecha pese al incumplimiento probado, Dignus Colombia S.A.S. no ha cancelado el valor correspondiente a la cláusula penal establecida en el contrato, esto es, el cinco por ciento (5%) del valor que fue pagado, que para el caso corresponde a DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 10.000.000).
8. **Ante el incumplimiento reiterado por parte de mi poderdante envió una comunicación a LA PROMETIENTE VENDEDORA exigiendo el reconocimiento económico por los perjuicios derivados del incumplimiento.**
9. Los argumentos esgrimidos por Dignus Colombia S.A.S. tanto en la comunicación recibida el 25 de noviembre de 2016 en la cual se refieren a un Acuerdo que está pendiente de firma con el terminal de transporte y la ausencia de la adición al reglamento de propiedad horizontal, así como en lo manifestado en la comunicación que dio respuesta a la comunicación enviada por mi poderdante, Dignus Colombia S.A.S. no tiene soporte contractual ni legal que permita inferir que se encuentra probada una fuerza mayor o un caso fortuito, por el contrario, para quienes trabajamos en el sector de la construcción es claramente previsible contemplar la necesidad de la formalización del acuerdo con el terminal de Pereira, una modificación a la licencia de construcción y una adición al reglamento de propiedad horizontal, pues son hechos que dependen de la voluntad de Dignus Colombia S.A.S. por no que no se constituyen en hechos ni irresistibles, ni imprevisibles, son hechos plenamente conocidos por ustedes y que no pueden ser utilizados como justificación para liberarse de sus obligaciones. Es ya sabido por ustedes que ningún juez admitirá estos argumentos como caso fortuito o fuerza mayor.

DIANA RODRIGUEZ GARCIA
ABOGADA
MAESTRIA EN DERECHO DE LA EMPRESA
ESPECIALISTA EN DERECHO CONTRACTUAL Y DERECHO ECONOMICO Y DE LOS MERCADOS
DERECHO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO

10. **A la fecha, tal como ha quedado establecido, como consecuencia del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa identificado previamente, Dignus Colombia S.A.S. adeuda a la señora Maria Victoria Rubiano de Valencia la suma correspondiente a CIENTO NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE. (\$109.840.000), para lo cual el contrato de promesa de compraventa conforme a lo contemplado en la cláusula VIGÉSIMA del mismo, PRESTA MÉRITO DE TÍTULO EJECUTIVO.**
11. Valga la pena resaltar que se trata de un contrato que consta por escrito, tenía una fecha cierta de cumplimiento tanto para la suscripción de la escritura pública como para la entrega del mismo, se celebró entre partes capaces, sin vicio alguno y donde están determinados claramente los inmuebles prometidos en venta, con lo cual es un contrato que existe, es válido y sus obligaciones son actualmente exigibles.
12. La señora Maria Victoria Rubiano de Valencia es una víctima más, como todos los otros compradores han sido víctimas del incumplimiento por parte de la sociedad Dignus Colombia S.A.S., con el agravante que a diferencia de otros compradores que solo cancelaron el 30% como cuota inicial, ella ENTREGÓ el 100% del valor de los inmuebles desde el año 2015 y está sufriendo unos perjuicios económicos graves.

Teniendo en cuenta lo anterior, en nombre de la PROMETIENTE COMPRADORA queremos manifestarles que es nuestra intención adelantar todas las acciones prejudiciales y judiciales necesarias para lograr que se cumpla el contrato y se dé un resarcimiento pleno y total de los perjuicios causados a mi prohijada, para lo cual a continuación les presentamos las siguientes:

PRETENSIONES

Previo a la presentación de una demanda, ponemos a consideración de ustedes la posibilidad de alcanzar un acuerdo pre judicial que nos permita declinar dicho interés jurídico y evitar convocar otros afectados con quienes se han adelantado conversaciones.

Las pretensiones que se tienen por parte de mi representada son en orden de prevalencia:

DIANA RODRIGUEZ GARCIA
ABOGADA
MAESTRIA EN DERECHO DE LA EMPRESA
ESPECIALISTA EN DERECHO CONTRACTUAL Y DERECHO ECONÓMICO Y DE LOS MERCADOS
DERECHO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO

1. Que Dignus Colombia S.A.S. dé cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito el 16 de julio de 2015 respecto del apartamento 1111 de la Torre 3 el Parqueadero 17 y el Depósito 37 del Conjunto Trilogia Tercera Etapa ubicado en la Carrera 23 No. 14-148 Los Álamo, Municipio de Pereira y proceda a otorgar la escritura pública correspondiente y a entregar los inmuebles.
2. Que se reconozca la indemnización prevista en la cláusula OCTAVA del contrato, desde el mes de JULIO de 2016 y hasta la fecha en que efectivamente se realice la entrega del inmueble, correspondiente a una suma mensual igual al cero punto cinco por ciento (0,5%) del valor de los inmuebles, que hoy asciende a la suma de **Dieciseis millones de pesos M/CTE. (\$16.000.000).**
3. Que se cancele el valor correspondiente a la cláusula penal establecida en el contrato, esto es, el cinco por ciento (5%) del valor que fue pagado, que para el caso corresponde a **Diez millones de pesos M/CTE. (\$10.000.000)**
4. Que se reconozca el lucro cesante y el daño emergente derivado del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, el cual se calcula con una tasa de interés moratorio de 31,44% anual conforme a lo certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, para un total a la fecha de **Ochenta y tres millones ochocientos cuarenta mil pesos M/CTE. (\$83.840.000).**
5. Que se asuman los costos correspondientes a honorarios vinculados al cobro de la obligación aquí señalada y demás gastos vinculados a esta gestión de cobro que ha sido consecuencia del incumplimiento de Dignus Colombia S.A.S., correspondiente al **veinte por ciento (20%)** del valor total de lo adeudado por Dignus Colombia S.A.S. a María Victoria Rubiano de Valencia.

En el evento que Dignus Colombia S.A.S. no esté en posibilidad de dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa, se propone como segunda opción de acuerdo la suscripción de un acuerdo de transacción en el cual se deje sin efecto el contrato de promesa de compraventa y se proceda a la devolución inmediata de los **Doscientos millones de pesos M/CTE. (\$200.000.000)** que fueron entregados a ustedes, junto con los intereses moratorios correspondientes liquidados a la tasa máxima legal permitida certificada por la

DIANA RODRIGUEZ GARCIA
ABOGADA
MAESTRIA EN DERECHO DE LA EMPRESA
ESPECIALISTA EN DERECHO CONTRACTUAL Y DERECHO ECONOMICO Y DE LOS MERCADOS
DERECHO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO

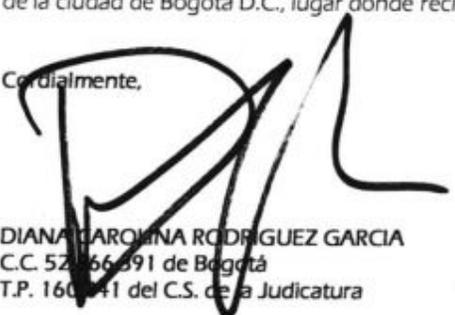
Superintendencia Financiera, desde la fecha en que dicho dinero fue entregado y hasta la fecha en que efectivamente se realice el pago, lo cual aproximadamente corresponde a la suma de **CIENTO SESENT MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 160.000.000).**

La presente comunicación tiene el carácter de DERECHO DE PETICIÓN EN INTERÉS PARTICULAR Y DEBERÁ SER CONTESTADO DENTRO DE PLAZO PREVISTO PARA TAL EFECTO.

DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

La SUSCRITA tiene su domicilio en la ciudad de Bogotá en la Calle 124 No. 7- 35 Oficina 701 de la ciudad de Bogotá D.C., lugar donde recibirá las notificaciones.

Cordialmente,



DIANA CAROLINA RODRIGUEZ GARCIA
C.C. 52166391 de Bogotá
T.P. 160041 del C.S. de la Judicatura

C.c. Secretaría de Planeación. Alcaldía de Pereira. Copia al Expediente de Registro como Enajenador de Dignus Colombia S.A.S. y Constancia de Permiso de Ventas 021500 del 23 de agosto de 2012. Cra. 7 No. 18 - 55. Pereira - Risaralda

C.c. Superintendencia de Industria y Comercio. Delegatura de Protección al Consumidor. Carrera 13 No. 27 - 00, Pisos. 1 y 3

PODER ESPECIAL

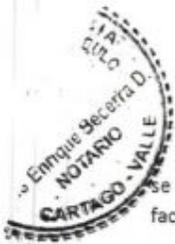
Señores
DIGNUS COLOMBIA S.A.S.
Atn. Representante Legal
Ciudad

Ref.: Poder para adelantar cobro pre jurídico y jurídico para exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa suscrito respecto del apartamento 1111 de la Torre 3 del Conjunto Residencial Trilogía Tercera Etapa ubicado en Carrera 23 No. 14 – 148 Los Álamos del Municipio de Pereira

Respetados Señores:

MARIA VICTORIA RUBIANO DE VALENCIA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Cartago (Valle), identificada con la cédula de ciudadanía N°. 31.404.197, actuando en su propio nombre y representación por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente, a la Doctora **DIANA CAROLINA RODRIGUEZ GARCIA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.866.391 de Bogotá y tarjeta profesional N°. 160.241 y/o al Doctor **ERNESTO ALBERTO RODRIGUEZ ESCOBAR**, también mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 396.729 de Suba, con tarjeta profesional N°. 34.633 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, adelanten todas las acciones prejudiciales o judiciales que fueren necesarias para (i) hacer cumplir el contrato de promesa de compraventa del asunto, (ii) realizar el cobro pre jurídico y jurídico de las obligaciones establecidas en el contrato, (iii) presenten requerimientos, solicitudes, peticiones, quejas o reclamos en mi nombre a la sociedad, las entidades de vigilancia y control, superintendencias y demás autoridades que vigilan la actividad de construcción, (iv) presenten demandas en contra de la sociedad para que se reconozcan los perjuicios económicos causados a la suscrita como consecuencia de la no entrega ni escrituración del apartamento, (v) presente solicitud de conciliación, (vi) asuma la representación ante cualquier entidad y terceros y asista a la(s) audiencia(s), suscribir el o las actas, solicitar copias del acta, sustituir y reasumir este poder, conciliar, recibir, renunciar, transigir y, en general, todas las facultades necesarias para cumplir adecuadamente con este mandato.

Mis apoderados cuentan con las más amplias facultades para exigir de la constructora DIGNUS COLOMBIA S.A.S. la indemnización plena, total y absoluta por concepto de intereses, daño emergente, lucro cesante y demás perjuicios derivados de la demora en la entrega del apartamento 1111 de la Torre 3 del Conjunto Residencial Trilogía Tercera Etapa respecto del cual



se tiene suscrito un contrato de promesa de compraventa, sin que pueda alegarse ausencia de facultades para actuar ante la constructora, cualquier tercero, entidad pública o privada.

Sírvase reconocerle personería en los términos y tenerlo como mi mandatario para todos los efectos legales.

Mis apoderados están facultados para demandar, conciliar, transigir, recibir, desistir, sustituir, reasumir, y en general todos los actos, gestiones y diligencias que sean necesarios para la representación de mis intereses.

Atentamente,

MARIA VICTORIA RUBIANO DE VALENCIA
C.C. N.º. 31.404.197

Acepto el poder,

DIANA CAROLINA RODRIGUEZ GARCIA
C.C. N.º. 52.866.791 de Bogotá
T.P. N.º. 160.741 del Consejo Superior de la Judicatura

ERNESTO ALBERTO RODRIGUEZ ESCOBAR
C.C. N.º. 396.729 de Suba
T. P. N.º. 34.633 del Consejo Superior de la Judicatura



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



34199

En la ciudad de Cartago, Departamento de Valle, República de Colombia, el primero (01) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Cartago, compareció: MARIA VICTORIA RUBIANO DE VALENCIA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUJP #0031404197 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



1ftu3dgib0x8
01/11/2017 - 10:39:50:603



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PODER ESPECIAL, en el que aparecen como partes MARIA VICTORIA RUBIANO DE VALENCIA y que contiene la siguiente información PODER ESPECIAL.



LUIS ENRIQUE BECERRA DELGADO
Notario dos (2) del Círculo de Cartago

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 1ftu3dgib0x8



Clasificación	Correspondencia General		
Fecha de radicación:	14 de noviembre de 2017	Número de radicado:	52832
Tipo de documento:	DERECHOS DE PETICION	Fecha de oficio entrante:	
Número de oficio entrante:			
Persona natural o jurídica:	DIANA CAROLINA RODRIGUEZ GARCIA		
Descripción o asunto:	REQUERIMIENTO PRE JUDICIAL	Tiempo de respuesta (días):	
Anexos físicos:		Descripción de anexos físicos:	3
Anexos digitales:			
Destino:	CLAUDIA PATRICIA VELASQUEZ LOPERA - Secretaria De Planeacion, MARYURI GOMEZ LOPEZ - AUXILIAR ADMINISTRATIVO	Copia a:	-

