



FECHA: Bogotá D.C., 15 de agosto de 2026

EDIFICIO PORTÓN DE IBERIA P.H.
NIT. 900.005.337-4
Administración y Representación Legal

COMUNICADO OFICIAL: ADM-2026-0815-URG

PARA: Señores Copropietarios deudores de la Cuota Extraordinaria

ASUNTO: Exhorto urgente de pago y advertencia de consecuencias jurídicas

COMUNICADO DE CARÁCTER URGENTE Y OBLIGATORIO

Apreciados Copropietarios,

Por medio del presente comunicado, la Administración y Representación Legal del **Edificio Portón de Iberia P.H.** se dirige a ustedes con el fin de formular un firme y vehemente llamado para la cancelación inmediata de los saldos pendientes (parciales o totales) por concepto de la **cuota extraordinaria destinada al reforzamiento estructural de la Torre 2.**

- **Recaudo Actual Alcanzado:** 83,91 %
- **Recaudo Requerido para Contratación de Obra:** 100 %

Como es de conocimiento de la comunidad, las normativas técnicas e instrucciones contractuales establecen que el proyecto de intervención y reforzamiento **no puede ser contratado ni iniciado legalmente hasta no contar en la caja con el 100 % del presupuesto asignado.** La demora en la recaudación por parte de un grupo de propietarios está impidiendo el inicio de obras vitales, afectando de manera directa e injustificada la seguridad de toda la copropiedad.

Ante los recientes y lamentables acontecimientos telúricos registrados a nivel nacional e internacional —en particular el **terremoto ocurrido en Colombia el pasado 10 de agosto de 2026**—, la vulnerabilidad sísmica de la Torre 2 y demás torres representa un **riesgo inminente y grave** que compromete la vida y el patrimonio de todos los residentes.

De acuerdo con el ordenamiento jurídico colombiano (Ley 675 de 2001, Código Civil y Código Penal), el no pago de esta obligación no constituye un simple retraso de dinero, sino que desencadena severas consecuencias legales en cuatro ámbitos principales:



1. **Consecuencias Financieras**

- **Intereses Moratorios Máximos (Art. 30, Ley 675 de 2001):** La mora genera automáticamente intereses liquidados a la tasa máxima permitida por la ley, equivalente a **1.5 veces el interés bancario corriente**.
- **Incremento de la Deuda:** Se acumularán al capital adeudado los intereses diarios, gastos de cobranza prejudicial y honorarios de abogados.

2. **Consecuencias Procesales y Patrimoniales (Cobro Judicial)**

- **Proceso Ejecutivo de Cobro (Art. 48, Ley 675 de 2001):** El certificado de deuda emitido por la Administración presta **mérito ejecutivo**. La Administración iniciará demandas judiciales de cobro directo sin necesidad de previa autorización de la Asamblea.
- **Embargo y Secuestro de Inmuebles y Cuentas:** Dentro del proceso judicial se solicitarán medidas cautelares de embargo y secuestro sobre el apartamento, parqueaderos, depósitos, salarios y cuentas bancarias del propietario moroso.

3. **Consecuencias Administrativas y Sanciones Sociales**

- **Publicación en Listados de Deudores (Art. 30, Ley 675 de 2001):** La relación de unidades deudoras se publicará de manera interna en la copropiedad e irá anexa en las actas de Asamblea y convocatorias oficiales.
- **Restricciones de Uso y Participación:** Suspensión de derechos de voto en la Asamblea General, inhabilitación para cargos en el Consejo de Administración y restricción de uso de bienes o servicios comunes no esenciales.

4. **Consecuencias Civiles y Penales ante Eventos Sísmicos**

- **Ruptura de la "Fuerza Mayor" o Caso Fortuito:** Si bien los sismos son eventos naturales, al existir un riesgo estructural previamente identificado y una cuota aprobada para subsanarlo, el daño deja de ser imprevisible. Por tanto, **la fuerza mayor deja de ser una eximente de responsabilidad** para quienes con su mora impidieron ejecutar la obra.
- **Responsabilidad Civil Extracontractual (Arts. 1602 y 2341 del Código Civil):** En caso de colapso o daños mayores a la estructura o propiedades vecinas, los deudores morosos responderán con su patrimonio personal por los perjuicios materiales y morales causados a la comunidad.
- **Responsabilidad Penal por Omisión (Código Penal Colombiano):** Ante la eventualidad de lesiones o pérdida de vidas humanas en un evento sísmico sin las obras ejecutadas, las autoridades judiciales adelantarán investigaciones por **Homicidio Culposo (Art. 109)** y **Lesiones Personales Culposas (Art. 120)** bajo la premisa de la *Posición de Garante* y omisión del deber de cuidado.



RELACIÓN DE INMUEBLES CON SALDOS PENDIENTES (PARCIAL O TOTAL)

A continuación, se detalla la lista de las unidades privadas que registran saldo pendiente al corte de la fecha:

TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 4	TORRE 5
1302	2303	3302	4304	5301
1601	2307	3503	4401	5401
	2405	3801	4502	5403
	2503	3802	4503	5501
	2504		4604	5503
	2608		4801	5601
	2707		4804	5602
			4901	5708
				5803
				5804

Instamos formalmente a los propietarios de los inmuebles relacionados a ponerse al día en el menor tiempo posible en la cuenta bancaria del edificio. Su cumplimiento no solo evita acciones judiciales en su contra, sino que resguarda la vida, la integridad y el patrimonio de toda la comunidad del Edificio Portón de Iberia P.H.

Atentamente,

PABLO ALEJANDRO RODRIGUEZ PEÑA
Representante Legal
EDIFICIO PORTON DE IBERIA P.H.
NIT. 900.005.337-4