

COMUNICADO A TODOS LOS PROPIETARIOS DE CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III

Asunto: Incumplimiento Contrato civil de obra mantenimiento e impermeabilización integral de cubiertas de las torres 1 a la 7 y zonas puntuales de plataforma

Objetivo: Informar de manera sustentada los pormenores del incumplimiento en la ejecución del contrato civil de obra del asunto.

Contratante: Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III

Contratista: Ecodia Diseño Ingeniería y Arquitectura S.A.S., Nit. 901.450.194-9

Interventoría: Bra Arquitectura Conceptual S.A.S. Nit. 901.212.141-9

La Administración y el Consejo de Administración se permiten informar de manera clara y responsable la situación actual relacionada con el **contrato civil de obra para el mantenimiento e impermeabilización integral de cubiertas de las torres 1 a la 7 y zonas puntuales de plataforma**, suscrito con la firma contratista.

Desde el inicio de la ejecución contractual, la copropiedad ha actuado bajo los **principios de buena fe, diligencia y responsabilidad**, generando todos los espacios necesarios para que el contratista pudiera cumplir adecuadamente el objeto del contrato del asunto.

Es importante resaltar que el contrato se suscribe a partir de los términos de referencia que fueron publicados y de conocimiento de los propietarios y residentes, estos detallaban claramente las condiciones documentales, cantidades de obra, procedimientos técnicos, seguridad industrial, etc.

La Administración y el Consejo de Administración ante la importancia que demanda este proyecto y con el fin de garantizar que se ejecutara de manera técnica, realizó la selección y contratación de la interventoría para dicha obra, seleccionando a la firma Bra Arquitectura Conceptual S.A.S.

Realizada la convocatoria, se presentaron más de 18 proponentes, los cuales realizaron la visita técnica en sitio, y se socializaron los términos de referencia o pliegos de condiciones por parte del representante legal de la firma Bra Arquitectura Conceptual S.A.S., quien los atendió conjuntamente con la administración, realizando el recorrido en las áreas a intervenir, sustentando los diferentes aspectos a nivel financiero, jurídico y técnico. Posteriormente el consejo de administración, realiza la selección del contratista entre 5 proponentes, previa entrega de las ofertas y sustentación.



La obra inicia el 6 de octubre de 2025, posterior a la firma del contrato y entrega de pólizas; se procede a intervenir primeramente la plataforma, con el fin de agilizar la ejecución toda vez que esta actividad afecta el servicio de parqueaderos de visitantes, y facilitaba al contratista la logística del personal mientras se presentaba la certificación para trabajo seguro en alturas de la cuadrilla que laboraría en cubiertas.

Durante el desarrollo de la obra se realizaron múltiples **Comités de Obra**, 18 en total, en los cuales se analizaron las actividades realizadas, donde la firma interventora **BRA Arquitectura Conceptual S.A.S.**, presentó sus observaciones sobre los hallazgos, resaltando la falta de ejecución técnica y falencias constructivas, los cuales se dejaron plasmados en las respectivas actas del comité y en los informes emitidos por la interventoría, en los que se dejaron consignados:

- Hallazgos técnicos.
- Fallas constructivas.
- Incumplimientos en la presentación del cronograma.
- Observaciones sobre calidad en la ejecución.

En dichos comités, el contratista adquirió compromisos concretos orientados a:

- Corregir las falencias técnicas detectadas.
- Ajustar procedimientos constructivos.
- Presentar cronogramas de obra e incluso de corrección.
- Garantizar continuidad en la ejecución.

Es de aclarar que 14 de noviembre 2025, el contratista presentó inconformidad con los puntos de anclaje, al considerar que no ofrecían la seguridad para el anclaje y soporte del personal, toda vez que el herraje es marca YOKE y a la fecha no contaba con representación en Colombia por parte del fabricante. Se hace referencia a que los anclajes ya existían en la copropiedad y se utilizaron para el mantenimiento de fachadas en su momento.

En la visita técnica que realizaron los proponentes, la cual era requisito para la presentación de ofertas, se les mostró estos puntos de anclaje y se especificó que esos eran los puntos con los que contábamos para realizar el trabajo, estos serían inspeccionados por medio de una empresa acreditada con el fin de certificarlos y dejarlos aptos para su utilización. Lo anterior, teniendo en cuenta la importancia de mantener la seguridad que se requería para el trabajo a realizar, y es de aclarar que ningún proponente objetó lo indicado, enfatizando que **el contratista debería prever dentro de sus costos el suministro, instalación y mantenimiento de un sistema con equipos para líneas de vida horizontales** (T.R. Capítulo. 9.1 Preliminares, inspección al sistema de aseguramiento para trabajos sobre cubierta).

Actuando responsablemente en nuestra calidad de contratantes, al inicio de obra se procedió a realizar la inspección de los puntos de anclaje con la firma Mundo Vertical FR S.A.S., quien certificó favorablemente la utilización para trabajo seguro en alturas de los puntos de anclaje existentes en las áreas de cubiertas del conjunto, mediante documento entregado el 10 de septiembre de 2025, bajo el concepto de inspección de puntos de anclajes químicos, firmado por un ingeniero calculista calificado, según resolución 4272 de 2021, dando cumplimiento a lo contractualmente pactado.

Atendiendo la inconformidad presentada por el contratista, en comité de obra del 21 de noviembre de 2025, y en presencia de los consejeros, se ratificó al mismo nuestro cumplimiento con la inspección de los puntos de anclaje bajo certificación por parte del ingeniero calculista calificado. Lamentablemente el contratista NO aceptó la certificación de los puntos de anclaje en dicho comité de obra, por lo cual, en aras de darle curso a la ejecución normal de la obra, en calidad de contratantes accedimos a instalar 54 puntos de anclaje tipo 360°, marca Dipall, los cuales fueron debidamente certificados, y cuya documentación se encuentra fechada del 27 de noviembre de 2025, dejando claro que nuestro actuar siempre se ha basado en principios de buena fe y con el ánimo de garantizar el avance de la obra. A pesar de esto, el contratista continúa presentando conflicto por este mismo tema, al punto de vernos obligados a dirimir estas diferencias ante los medios alternativos de conciliación, por lo cual acudimos a realizar una audiencia ante un Juez de Paz el día 16 de diciembre de 2025. En esta audiencia se concluyó como hecho superado el tema de los puntos de anclaje, para lo cual y teniendo presente lo contractualmente pactado, se concilió conceder 30 días adicionales al periodo inicialmente acordado, igualmente el contratista se comprometió a presentar los cronogramas de actividades que garantizaran la ejecución de la obra dentro de los plazos establecidos.

No obstante, y pese a los escenarios brindados y a las múltiples oportunidades otorgadas para subsanar los incumplimientos, la firma contratista no dio cumplimiento efectivo a los compromisos adquiridos, persistiendo en:

- Atrasos significativos.
- Falta de personal en obra.
- Intermitencia y cambios constantes en la presencia del profesional como residente de obra
 - Ausencia de plan de acción formal y verificable.
 - Incumplimiento frente a requerimientos escritos.
 - Deficiencia en idoneidad de ejecución de la obra.

Ante este panorama, y con el fin de proteger los intereses patrimoniales de la copropiedad, el Consejo de Administración, previa evaluación jurídica y técnica, tomó la decisión de suspender el pago del corte de obra No.3, hasta que el contratista subsanara las deficiencias constructivas y cumpliera los compromisos pactados.

Ante la negativa y persistencia de incumplimiento del contratista se optó por:

- Declarar el incumplimiento contractual, dando aviso a la aseguradora.
- Declarar la ocurrencia del siniestro ante Seguros Mundial.
- Iniciar el trámite ante la aseguradora para hacer efectivas las pólizas constituidas en garantía del contrato.

Es importante transmitir a la comunidad que esta decisión no fue adoptada de manera irreflexiva, sino después de haber agotado instancias de diálogo, requerimientos formales y oportunidades razonables para que el contratista cumpliera.

Nuestro deber como administradores es proteger el patrimonio común y garantizar que las obras contratadas cumplan con los estándares técnicos exigidos y con la finalidad para la cual fueron aprobadas por la Asamblea.

Actualmente nos encontramos adelantando los trámites correspondientes para:

- Activar las garantías contractuales.
- Establecer el estado técnico real de la obra.
- Definir el plan de culminación del proyecto bajo condiciones seguras y responsables.

Con el fin de contextualizar lo expresado en este comunicado y pormenorizar lo que ha determinado el incumplimiento del contratista, los invitamos a una reunión de carácter informativo el día lunes 23 de febrero de 2026, a las 7:00 p.m., en el salón social del conjunto. Esta reunión será atendida por la Administración, Consejo de Administración y la firma Bra Arquitectura Conceptual S.A.S., esto con el fin de suministrar la información veraz y sustentada sobre los avances de este proceso.

Agradecemos su confianza y reiteramos nuestro compromiso con la transparencia, la legalidad y la defensa de los intereses del Conjunto.

Cordialmente,



CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III – P.H.

Servicios y Suministros La Equidad S.A.S.

Mauricio Uriza Rodríguez
Representante Legal
Celular. 3163883950.