



COMITE DE CONVIVENCIA

ACTA No.03

(7 de septiembre de 2024)

HORA: 12:00 P.M.	LUGAR: Condominio Hacienda La Estancia
ASISTENTES	
Presencial	Virtual
	<ol style="list-style-type: none">1. Victoria Cruz2. Nancy Ramírez Monsalve3. Yolanda Pérez4. María del Pilar Rodríguez5. Angela Nieto Cuervo
ORDEN DEL DIA	
<ol style="list-style-type: none">1. Verificación del Quorum2. Revisión de casos de supuestos infractores3. Tramite Correspondencia4. Cierre	
1. VERIFICACIÓN DEL QUORUM	
Angela Nieto preside la reunión y, con quorum suficiente, se aprueba el orden del día para desarrollar el comité.	
2. REVISIÓN INFRACCIONES	
Para esta reunión se presentan dos (2) casos para revisión; los cuales fueron remitidos por la Administración junto con las evidencias.	
3.1. CASA R6-22 ETAPA I DE PROPIEDAD DEL SR. ANDRES SERNA FAJARDO Y JONATHAN SERNA FAJARDO	
<p><u>Suceso:</u> De acuerdo con el informe presentado por el guarda de seguridad, se reporta que el día 18 de agosto, en horas de la madrugada, llega el señor Germán Serna, padre de los propietarios de la casa, en estado de alicoramiento y, al ingresar por la portería 2 (deudor moroso), lo hace de manera irresponsable presentándose un intento de atropellamiento al guarda de seguridad. Ante tal situación, las agresiones verbales y el peligro de que el señor condujera en tal estado se solicita apoyo a la policía, quienes realizan el procedimiento ante una contravención. El vehículo de su propiedad es inmovilizado por los agentes de tránsito.</p> <p><u>Infracción:</u> según los supuestos hechos reportados por la Administración y las evidencias presentadas, se estaría incumpliendo:</p> <ul style="list-style-type: none">• REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y USO DE LOS BIENES COMUNES EN LA COPROPIEDAD <p>CAPITULO 1 DE LOS REGLAMENTOS – NUMERALES 1 Y 2:</p> <p><i>1-Infracción calificada como grave por cualquiera de los organismos de dirección y administración que tipifique un incumplimiento del reglamento de Copropiedad y Administración consignado en la escritura No. 2.444 antes referida, el Reglamento de Construcción, el Reglamento de Arrendamientos, el Reglamento de Convivencia y Uso de los Bienes comunes y las demás disposiciones vigentes.</i></p>	

CAPITULO 6 DE LA TRANQUILIDAD – NUMERAL 20:

“Propiciar escándalos y actividades contrarias a la moral y las buenas costumbres y actividades sancionadas por la ley como el caso de las fiestas bochornosas, nudismo en las zonas abiertas de las piscinas y patios, que escandalicen y perturben la dignidad de los vecinos y de la comunidad, sin el debido respeto a la vida en común dentro del condominio”.

CAPITULO 6 DE LA TRANQUILIDAD – NUMERAL 23:

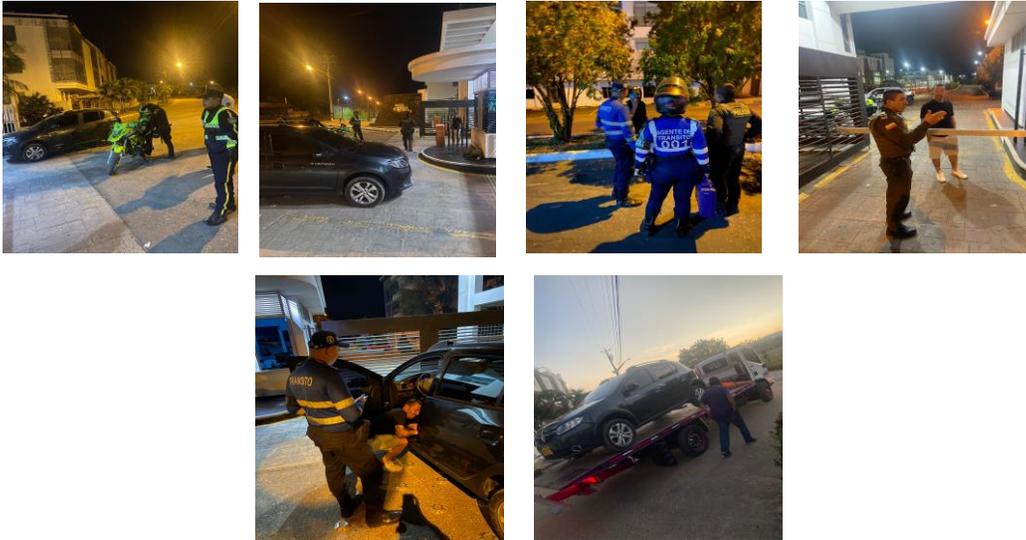
“Agresión verbal y física a cualquier copropietario o visitante. al Administrador, a cualquiera de los funcionarios del condominio y los miembros de la vigilancia que tiene a su cargo la seguridad y vigilancia de la copropiedad”.

CAPITULO 6 DE LA TRANQUILIDAD – NUMERAL 39:

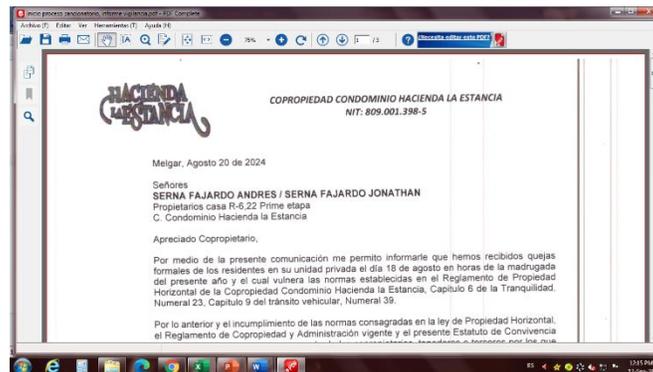
“El tránsito de vehículos automotores, incluidas las motos, con daños en su sistema de escape de gases, que ocasionen ruidos exagerados y molestos que contaminen el ambiente de la copropiedad”.

Evidencias:

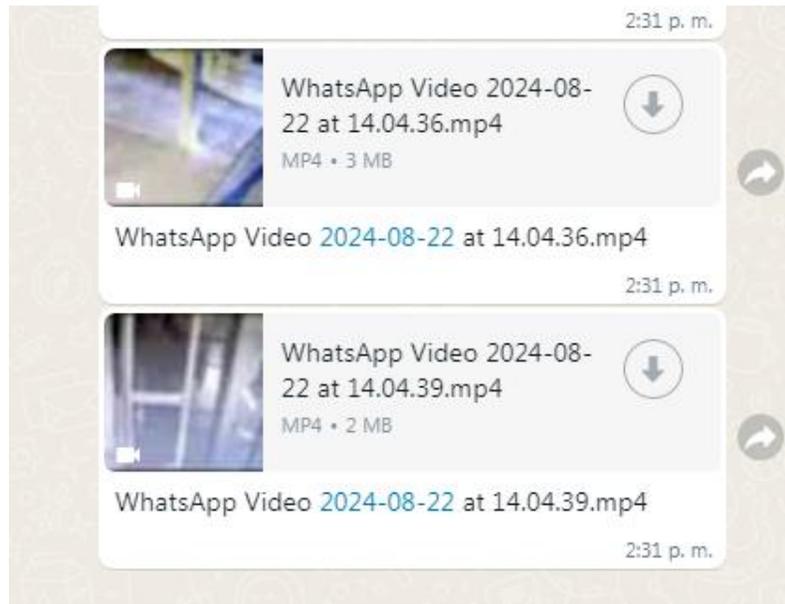
Registro Fotográfico:



Comunicación expedida por la Administración:



Registro Fílmico:



Teniendo en cuenta que el infractor es el padre de los propietarios, se debe tener en cuenta lo estipulado en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CAPITULO X -DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES- ARTICULO 43:

“Todos los Copropietarios serán solidariamente responsables con las personas a las cuales, a cualquier título, cedan el uso de su propiedad particular o inviten a ella, en especial con las sanciones o multas que por violación a las normas legales o al reglamento de propiedad horizontal o al reglamento de arrendamientos se le impongan por parte de los órganos encargados de estas funciones”.

Concepto del Comité:

El registro fotográfico y fílmico, el informe presentado por el guarda de seguridad, el reporte de la policía y demás documentación (reposa en los archivos de la administración), son una clara evidencia de los hechos y comportamientos graves en contra del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Reglamento de Convivencia y Uso de los Bienes Comunes en la Copropiedad, así como a la Ley de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Por lo anterior, este comité exhorta a la Administración para que, *una vez realizado el debido proceso* y, si se considera que existen pruebas suficientes para aplicar la sanción a la contravención de las disposiciones contenidas en los reglamentos de la copropiedad, actúe según lo estipulado en el CAPITULO IV – SANCIONES Y PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN del reglamento de Convivencia de la copropiedad.

NUMERAL 2 DEL SUBCAPÍTULO 1: ...las sanciones previstas... “serán impuestas por el Consejo de Administración o el Administrador, según el caso y para su imposición serán respetados los procedimientos contemplados en la ley y el Reglamento de Copropiedad y Administración vigentes, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente valorando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, de otra parte, se atenderán criterios y proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.”

Lo anterior, teniendo en cuenta el rol del comité de convivencia establecido claramente tanto en el Reglamento de Propiedad Horizontal – CAPITULO XVII – DE LAS RESERVAS Y PROCEDIMIENTOS: Presentar formular de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad y no podrá imponer sanciones ya que le competen al Consejo de Administración y/o Administración, reiterando además que el comité no determina el valor de la multa; que de por sí, ya están definidas en el reglamento.

Es importante además que la Administración verifique que los protocolos de seguridad se sigan de manera estricta, teniendo en cuenta que los reportes emitidos constituyen un factor fundamental como prueba para la toma de decisión de la imposición o no de la sanción.

3.2. CASA C2 ETAPA II RAFAEL DIAZ TORRES – PROPIETARIO

Suceso: Dia: 24-08-2024, Hora: madrugada

A la madrugada se hacen 3 llamados de atención; uno de ellos por parte de la policía nacional, sin ser acatados. Exceso de ruido

Infracción: según los supuestos hechos reportados por la Administración y las evidencias presentadas, se estaría incumpliendo:

- REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y USO DE LOS BIENES COMUNES EN LA COPROPIEDAD

CAPITULO 6 DE LA TRANQUILIDAD – NUMERAL 19:

“Perturbar la tranquilidad y el descanso de los demás habitantes del condominio, con emisión de ruidos, bullicios, música a niveles inadmisibles de ruido y gritos, a cualquier hora y en especial en las horas de la noche y primeras horas del día, sin consideración alguna del malestar que pueda causar con ello y total indiferencia y falta de respeto hacia los demás.”

Evidencias:

Carta de la Administración:



Informe Empresa de Seguridad:



Concepto del Comité:

El registro fílmico y el escrito en las bitácoras de los guardas de seguridad (documentación que reposa en los archivos de la administración) registran un comportamiento en contra del Reglamento de Convivencia y Uso de los Bienes Comunes en la Copropiedad, así como de la Ley de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Sin embargo, por no existir antecedentes sobre comportamiento inadecuados en esta casa, se sugiere a la Administración realizar seguimiento para evitar actos que perturben la tranquilidad de los vecinos.

Para este caso, se allega contestación de parte del propietario en donde rechaza el llamado de atención y afirma no estar de acuerdo con la imposición de la multa a aplicar porque, según su percepción, todo se debe a calumnias y

hostigamiento vecinal. Frente a esto, se le informara al Sr. Diaz que existen otras instancias para solucionar problemas personales, en caso de existir, con alguno de sus vecinos.

Es importante recordarle a los supuestos infractores el rol del comité de convivencia; establecido claramente en el Reglamento de Propiedad Horizontal – CAPITULO XVII – DE LAS RESERVAS Y PROCEDIMIENTOS: Presentar formular de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad y no podrá imponer sanciones ya que le competen al Consejo de Administración y/o Administración. Lo anterior, significa que “el comité no juzga ni determina el valor de las multas (definidas en el reglamento), por el contrario, somos un comité conciliador, transparente y objetivo en sus acciones.

Para finalizar este punto, los integrantes del comité consideran pertinente solicitar a la Administración las acciones tomadas con los supuestos infractores, toda vez que no se recibe información frente a los casos reportados y revisados por el comité, quien sí, de manera oportuna, se reúne para realizar su labor, enviando además copia de cada una de las actas. A continuación se relacionan los casos mas recientes, sin información alguna:

No.	CASA	INFRACCIÓN	ACTA
1	F1 Etapa I	Quema pólvora	Se solicita aplicar el reglamento mediante oficio de fecha 11-12-2023
2	Y6 Etapa I	Quema pólvora	Se solicita aplicar el reglamento mediante oficio de fecha 11-12-2023
3	U1 Etapa 2	Quema pólvora	Se solicita aplicar el reglamento mediante oficio de fecha 11-12-2023
4	S7 Etapa 2	Arrendamiento ilegal y exceso de ruido	Acta #1 del 4-04-2024
5	M3 Etapa I	Mal comportamiento en vía pública	Acta #1 del 4-04-2024
6	E3 Etapa I	Mal comportamiento en vía pública, invasión a propiedad ajena	Acta #1 del 4-04-2024
7	E2 Etapa II	Ruido excesivo	Acta #5 del 8-03-2024
8	R10-11 Etapa I	Alquiler ilegal, ruido excesivo y agresión verbal contra integrantes del comité de convivencia	Acta #03 del 20-04-2023

3. TRAMITE CORRESPONDENCIA

La administración allega al comité de convivencia, el oficio de respuesta de parte de los propietarios de la Casa C2 etapa II, la cual fue revisada y tratada en el punto anterior de la presente acta.

4. JORNADA DE BIENVENIDA VISITANTES

Como siempre la coordinadora agradece a su equipo de trabajo por el apoyo prestado en la portería II durante los fines de semana; tanto en las horas de la mañana como en la tarde, el comité hizo presencia dando la bienvenida a los visitantes (entrega dulces) y recordándoles el cumplimiento de las normas de convivencia dentro de la copropiedad:

JORNADA DE BIENVENIDA VISITANTES

11-05-2024



CAMPAÑA 1° DE JUNIO 2024



De dichas jornadas se concluye:

- Continúa la modalidad de renta turística aun cuando los estatutos de la copropiedad no lo permiten.
- Aun cuando la asamblea tomo medidas para garantizar el recaudo de cartera, las personas morosas continúan rentando sus predios.
- Desafortunadamente se presenta el ingreso al condominio de “todo tipo de personas” que, en un momento dado, pueden representar un peligro para los residentes permanentes.
- Los guardas de seguridad y la administración agradecen al comité por el apoyo prestado.
-

5. CIERRE

Siendo la 1:00 p.m. se da por terminada la reunión.

6. COMPROMISOS	RESPONSABLES	FECHA
Comunicación de seguimiento al Propietario de la casa C2 etapa II	Angela Nieto	Inmediato
Solicitud de información a la Administración sobre los casos que han sido revisados	Angela Nieto	Inmediato