



COMITE DE CONVIVENCIA

ACTA No.04

(23 de diciembre de 2024)

HORA: 11:00 a.m.	LUGAR: VIRTUAL
ASISTENTES	
Presencial	Virtual
	<ol style="list-style-type: none">1. Victoria Cruz2. Nancy Ramírez Monsalve3. Gloria Sánchez4. 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, no sin antes lamentar la renuncia al Comité de la Sra. Yolanda Pérez (comunicado de fecha 13 de noviembre de 2024), por motivos personales. Su renuncia fue aceptada agradeciéndole por haber sido parte del equipo, pero en especial, por haberse destacado por su disposición, actitud proactiva e importante gestión dentro de este organismo.	
2. REVISIÓN INFRACCIONES	
Para esta reunión se presentan dos (2) casos para revisión; los cuales fueron remitidos por la Administración junto con las evidencias este mismo día.	
2.1. CASA A5 ETAPA II DE PROPIEDAD DEL SR. JOHN EDYE SALAZAR	
<p><u>Suceso:</u> De acuerdo con el informe presentado por la Administración y, según reporte del personal de seguridad, se reporta que, en la madrugada del <u>8 de diciembre de 2024</u>, se presenta alteración a la tranquilidad de los vecinos por ruido excesivo y manipulación y quema de POLVORA por personas NO CERTIFICADAS para ello.</p> <p><u>Infracción:</u> según 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 6 DE LA TRANQUILIDAD – NUMERAL 19: <i>“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.”</i></p> <p>CAPITULO 10 DE LA SEGURIDAD EN GENERAL – NUMERAL 49: <i>“Almacenar fuegos artificiales, pólvora, artículos pirotécnicos o globos al interior de las viviendas y manejarlos en forma no autorizada por la ley o que pueda causar daños así mismos y a otras personas y edificaciones aledañas.”</i></p>	

Evidencias:

Video 1 enviado por WHATSAPP:



WhatsApp Video 2024-12-12 at 17.19.04.mp4

Video 2 enviado por WHATSAPP:



WhatsApp Video 2024-12-12 at 17.18.59.mp4

Comunicación expedida por la Administración:

HACIENDA LA ESTANCIA

COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA
NIT: 809.001.398-5

Meigra, Tolima Diciembre 11 de 2024

Señor
JHON EDYE SALAZAR AMAYA
Casa A 5 segunda etapa
C. Condominio Hacienda la Estancia

Apreciado Señor,

Por medio de la presente comunicación me permito informarle que hemos recibidos quejas formales de los residentes en su unidad privada el día domingo 8 de Diciembre en horas de la noche , igualmente se presenta de nuevo estas mismas alteraciones el día 2 de julio del presente año el cual vulnera las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia, Capítulo 6 de la Tranquilidad, Numeral 19. Y Numeral 23.

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 ruidos y gritos, a cualquier hora y en especial en 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.

1 DE 3

Respuesta del Propietario:

Fecha: 8 Diciembre 2024
Señor:
Jairo H. Díaz G.
Director Operativo
Copropropiedad Condominio Hacienda La Estancia

Respetado señor Díaz,

Mediante la presente, doy respuesta a la comunicación del 11 de diciembre de 2024, en la cual se me notifica la imposición de una sanción económica. Respetuosamente solicito su **revocatoria inmediata**, fundamentándome en las disposiciones de la **Ley 675 de 2001**, la falta de pruebas objetivas y el debido proceso.

1. Valor de la sanción excede los límites legales

De acuerdo con el **artículo 60 de la Ley 675 de 2001**, las sanciones económicas no podrán exceder el valor de **dos cuotas ordinarias de administración** por infracción y, como límite máximo, **diez cuotas** en un mismo año calendario.

1 DE 3

Una vez revisadas las evidencias y lo expresado por el Sr. Jhon Salazar en su comunicación de fecha 8 de diciembre de 2024, se aclara lo siguiente:

1. El valor de la multa la establece la administración de acuerdo a lo estipulado en el reglamento.
2. Para la tranquilidad de los propietarios, residentes y visitantes solo falta la sanción presidencial para combatir a quienes abusan del ruido afectando el bienestar de los ciudadanos y los ecosistemas, así que el tema del sonómetro no será excusa para los abusadores del ruido. Mientras eso sucede, se tendrán las evidencias como videos o los llamados de atención de los guardas de seguridad y del cuadrante de la policía para tomar las acciones pertinentes, según sea el caso.
3. En cuanto a la quema de la pólvora, si es cierto, que excusas no hay y el hecho de que se adquiriera en un lugar autorizado no lo exime de cumplir con los requisitos de manipulación; que muy bien se encuentran establecidos en la Ley; entre estos, la manipulación que solo debe ser por PERSONAL CERTIFICADO. La Ley 1801 de 2016 - Seguridad y de convivencia Ciudadana establece que, en caso de la violación de esta ley que comprometa la vida, integridad o bienes públicos y privados, indica que las sanciones pueden oscilar entre 100 y 300 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).

CAPÍTULO III

Artículos pirotécnicos y sustancias peligrosas

Artículo 29. Autorización de actos o eventos que involucren el uso y aprovechamiento de artículos pirotécnicos de categoría tres. Los alcaldes municipales, distritales o locales podrán autorizar actos o eventos que involucren el uso y aprovechamiento de artículos pirotécnicos de categoría tres, previo concepto de la Policía Nacional, los cuerpos de bomberos o unidades especializadas y el consejo municipal o distrital para la gestión del riesgo o quien haga sus veces, quienes determinarán los sitios y lugares autorizados y las condiciones técnicas que se requieran. Previa presentación del plan de contingencias en el cual el organizador establezca las condiciones particulares del lugar, características técnicas de los elementos pirotécnicos, condiciones de atención de situaciones de emergencia entre otros.

Así mismo, deberá incluir en su análisis de riesgo la actividad de transporte de los elementos desde el lugar de fabricación hasta el sitio del evento y en todo caso cumplir con lo establecido en las normas de transporte de sustancias y/o elementos peligrosos.

Parágrafo. En esta materia se aplican las disposiciones y sanciones previstas en la Ley 670 de 2001 o la que haga sus veces, sin perjuicio de la aplicación de las normas pertinentes en este Código.

Artículo 30. Comportamientos que afectan la seguridad e integridad de las personas en materia de artículos pirotécnicos y sustancias peligrosas. Los siguientes comportamientos o actividades afectan la seguridad de las personas y la de sus bienes y por lo tanto no deben realizarse:

1. Fabricar, tener, portar, almacenar, distribuir, transportar, comercializar, manipular o usar artículos pirotécnicos, fuegos artificiales, pólvora o globos sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad vigente.
2. Salvo actos circenses, prender o manipular fuego en el espacio público, lugar abierto al público, sin contar con la autorización del alcalde o su delegado o del responsable del sitio, sin cumplir las medidas de seguridad.
3. Prender o manipular fuego, sustancias combustibles o mercancías peligrosas en medio de transporte público.
4. Fabricar, tener, portar, distribuir, transportar, comercializar, manipular o usar sustancias prohibidas, elementos o residuos químicos o inflamables sin el cumplimiento de los requisitos establecidos.
5. Realizar quemas o incendios que afecten la convivencia en cualquier lugar público o privado o en sitios prohibidos.
6. Utilizar calderas, motores, máquinas o aparatos similares que no se encuentren en condiciones aptas de funcionamiento.

Parágrafo 1°. En los comportamientos señalados en el numeral 1, en el caso en que los productos contengan fósforo blanco se pondrá en conocimiento de manera inmediata a la autoridad competente para aplicar lo establecido en el artículo 9° de la Ley 670 de 2001 y las normas que la adicionen o modifiquen.



Adicional a lo anterior, este comité socializó el DECRETO del 2-12-2024



El acto administrativo es claro al prohibir en la jurisdicción del municipio de Melgar la comercialización, uso, manipulación y transporte de pólvora y artículos pirotécnicos.

Bajo este contexto, existe un principio según el cual la ignorancia de la ley no exime de su cumplimiento. De esta manera, nadie puede alegar que no cumple con una disposición por el hecho de no conocerla (Código Civil).

Concepto del Comité:

El registro filmico, el informe presentado por el guarda de seguridad y lo reportado de manera oficial por la Administración muestran una supuesta contravención; no solo a los Reglamentos de Propiedad Horizontal y de Convivencia y Uso de los Bienes Comunes en la Copropiedad, sino 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 por parte de la Administración, se actúe según lo estipulado en el CAPITULO IV – SANCIONES Y PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN del reglamento de Convivencia de la copropiedad.

2.2. CASA A6 ETAPA II JOSE DARIO AYALA BERNAL

Suceso: Día: 15-12-2024 Y 17-12-2024. Se realizan los llamados de atención por manipulación y quema de pólvora por personas NO CERTIFICADAS y sin autorización de las autoridades competentes.

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

CAPITULO 10 DE LA SEGURIDAD EN GENERAL – NUMERAL 49:

“Almacenar fuegos artificiales, pólvora, artículos pirotécnicos o globos al interior de las viviendas y manejarlos en forma no autorizada por la ley o que pueda causar daños así mismos y a otras personas y edificaciones aledañas.”

Evidencias:

Video 1 enviado por WHATSAPP:



WhatsApp Video 2024-12-17 at 15.05.12.mp4

Video 2 enviado por WHATSAPP:



WhatsApp Video 2024-12-17 at 14.31.44.mp4

Video 3 enviado por WHATSAPP:



WhatsApp Video 2024-12-17 at 14.31.44 (1).mp4

Carta de la Administración:



COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA
NIT: 809.001.398-5

Melgar Diciembre 17. De 2024

Señor
JOSE DARIO AYALA BERNAL
Propietario casa A-6 segunda etapa
C. Condominio Hacienda la Estancia

Respetado señor,

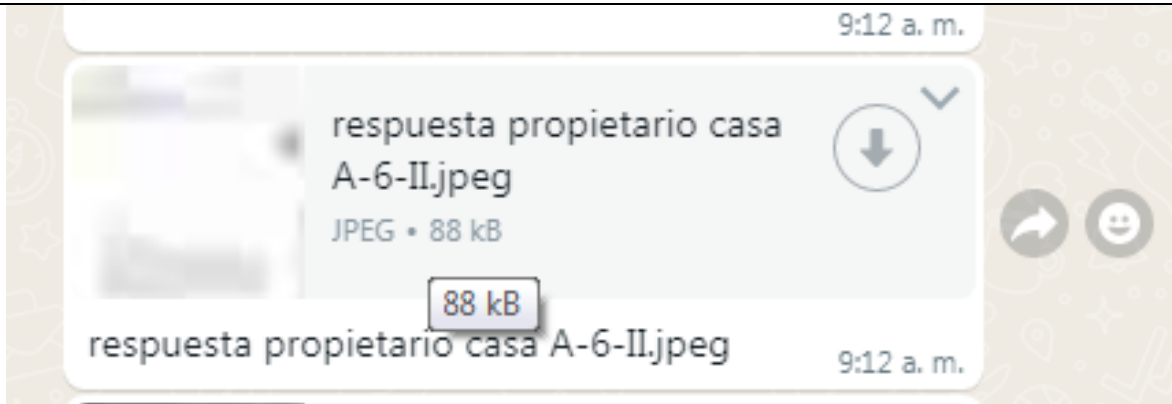
Por medio de la presente comunicación me permito informarle que hemos recibido quejas formales y reiteradas sobre el comportamiento de los visitantes en su unidad privada, el día 15 de Diciembre en horas de la madrugada y el 17 de Diciembre en horas de la madrugada hechos que vulneran las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia, Capítulo 10 de la seguridad en general, Numeral 49.

Almacenar fuegos artificiales, pólvora, artículos pirotécnicos o globos al interior de las viviendas y manejarlos en forma no autorizada por la ley o que pueda causar daños a si mismo y a otras personas y edificaciones aledañas.

Por lo anterior y ante el incumplimiento de las normas consagradas en la ley de Propiedad Horizontal, el



Respuesta del Propietario:



Concepto del Comité:

El registro filmico, el informe presentado por el guarda de seguridad y lo reportado de manera oficial por la Administración muestran una supuesta contravención; no solo a los Reglamentos de Propiedad Horizontal y de Convivencia y Uso de los Bienes Comunes en la Copropiedad, sino a la Ley de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Por lo anterior, este comité, Al igual que en caso anterior, exhorta a la Administración para que, una vez realizado el debido proceso por parte de la Administración, se 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.”*

Se reitera, tanto a la Administración como 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.

3. TRAMITE CORRESPONDENCIA

La administración allega al comité de convivencia, el oficio de respuesta a la solicitud de información sobre sus actuaciones frente a los casos de infracción que se nos habían reportado y que fueron analizados. A la fecha, no se ha aplicado ninguna sanción monetaria:

No.	CASA	INFRACCIÓN	ACTA	ACTUACIONES
1	F1 Etapa I	Quema pólvora	Se solicita aplicar el reglamento mediante oficio de fecha 11-12-2023	Sin supuesta sanción por desconocimiento de la Norma (aun cuando la Ley de Orden

				Nacional y Territorial es muy clara)
2	Y6 Etapa I	Quema pólvora	Se solicita aplicar el reglamento mediante oficio de fecha 11-12-2023	Sin supuesta sanción por desconocimiento de la Norma (aun cuando la Ley de Orden Nacional y Territorial es muy clara)
3	U1 Etapa 2	Quema pólvora	Se solicita aplicar el reglamento mediante oficio de fecha 11-12-2023	Sin supuesta sanción por desconocimiento de la Norma (aun cuando la Ley de Orden Nacional y Territorial es muy clara)
4	S7 Etapa 2	Arrendamiento ilegal y exceso de ruido	Acta #1 del 4-04-2024	Amonestación escrita
5	M3 Etapa I	Mal comportamiento en vía pública	Acta #1 del 4-04-2024	Sin información
6	E3 Etapa I	Mal comportamiento en vía pública, invasión a propiedad ajena	Acta #1 del 4-04-2024	El administrador se declara impedido y no se ha nombrado un administrador ad-hoc (aun cuando el Consejo de Administración tiene la potestad de ejecutar procedimiento sancionatorio)
7	E2 Etapa II	Ruido excesivo	Acta #5 del 8-03-2024	Sin sanción aun siendo reincidentes
8	R10-11 Etapa I	Alquiler ilegal, ruido excesivo y agresión verbal contra integrantes del comité de convivencia	Acta #03 del 20-04-2023	Después de año y medio se continua en la etapa de recolección de pruebas documentales

Por lo anterior, se invita a la Administración y al Consejo de Administración a leer y comprender no solo la normativa nacional frente a la seguridad y a la convivencia ciudadana, sino a revisar y a interiorizar nuestro reglamento, toda vez que allí estipula claramente los procedimientos y los competentes para actuar.

Teniendo en cuenta la diferencia de conceptos y la falta de aplicación de las normas, este comité solicita, ahora de manera oficial, una mesa de trabajo en conjunto con la Administración, el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia para estandarizar conceptos de manera tal que cada actuación se encuentre enmarcada dentro de lo legal.

4. PRESENCIA DEL COMITÉ EN LA NOVENA NAVIDEÑA

Como siempre la coordinadora agradece a su equipo de trabajo por el apoyo prestado en la novena del 16 de diciembre; la cual estuvo a cargo del comité.



5. CIERRE		
Siendo las 12:00 p.m. se da por terminada la reunión.		
6. COMPROMISOS	RESPONSABLES	FECHA
Comunicación a los propietarios de las supuestas infracciones	Angela Nieto	Inmediato
Comunicación a la Administración con remisión del acta	Angela Nieto	Inmediato
Solicitud mesa de trabajo para revisión del proceso sancionatorio	Angela Nieto	Inmediato

Elaborada por: Angela Nieto - Coordinadora
V.B. Integrantes del Comité