COMITE DE CONVIVENCIA

INFORME DE GESTION

Del 26 de Marzo de 2023 al 23 de Marzo de 2024

INTEGRANTES DEL COMITÉ

No.	INTEGRANTE COMITE CONVIVIENCIA	C.C.	No. CASA
1	Angela Patricia Nieto Cuervo	65.822.502	O1 etapa 2
2	Victoria Cruz	41.495.760	C20 etapa 2
3	Gloria Sánchez Castro de McLennan	24.047.367	L5 y L6 etapa 1
4	Nancy Ramírez Monsalve	41.739.636	U 9 etapa 2
5	Yolanda Pérez Ortiz	28.846.580	K7 etapa 1
6	José Alberto Rojas	19.441.601	I 19 etapa 1

OBJETIVO DEL COMITÉ

El Comité de Convivencia de una propiedad horizontal en una institución jurídica cuyo objetivo es la resolución de conflictos; trabajando siempre de la mano con el administrador y el Consejo de Administración para promover las relaciones saludables entre los copropietarios y residentes. Nuestras funciones y responsabilidades se han fundamentado en el reglamento interno de la copropiedad.

Nuestra principal función durante este periodo fue servir como mediador de resolución de conflictos; de este modo, nos encargamos con nuestras acciones de garantizar una correcta y placentera convivencia entre todas las personas que hacen vida en el Condominio Hacienda La Estancia.

PRINCIPALES ACCIONES ADELANTADAS

Una vez reelegido el comité por los asambleístas se continuó con la tarea de diseñar y adelantar acciones más de tipo preventivo que coercitivo, por mencionar:

<u>Jornadas de Concientización:</u>

Continuamos con las Campañas de concientización, especialmente, durante los fines de semana festivos y en las fechas consideradas como temporada alta, con la entrega de volantes informativos en la portería No. 2 (ingreso de visitantes). Esta actividad no solo nos permitió brindar recomendaciones de manera personal a los visitantes para el cumplimiento de las normas de convivencia, sino, además nos permitió apoyar al personal de vigilancia con el control de los visitantes molestos por los trámites para el ingreso al Condominio.

"Un Comité de Convivencia es un ente mediador para la resolución de conflictos"

COMITE DE CONVIVENCIA

APOYO PORTERIA DIAS 5 Y 6 DE ABRIL DE 2023

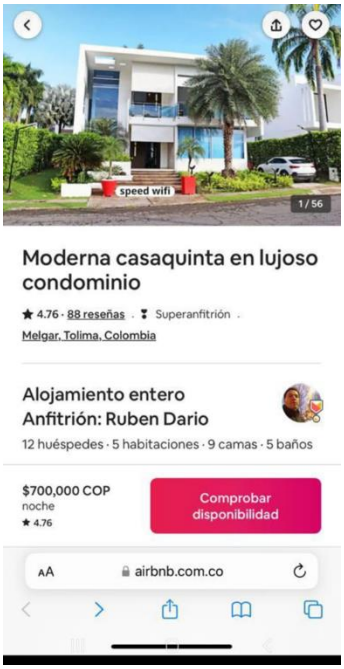
APOYO PORTERIA DEL 17 DE JUNIO DE 2023

"Un Comité de Convivencia es un ente mediador para la resolución de conflictos"

COMITE DE CONVIVENCIA

APOYO PORTERIA DEL 19 DE AGOSTO DE 2023

Al igual que en el periodo pasado, esta actividad nos permitió confirmar que, en muchos casos, la clase de visitantes no es beneficiosa para el condominio; se evidencia una vez más la prestación del servicio turístico de muy bajo costo en viviendas que son legalmente de uso residencial; es decir, no se cumplen los requisitos de la Ley de Turismo 2068 de 2020. Casi un 90% de las quejas recepcionadas por convivencia son originadas por malos comportamientos de aquellos visitantes, lo que también genera un desgaste administrativo.



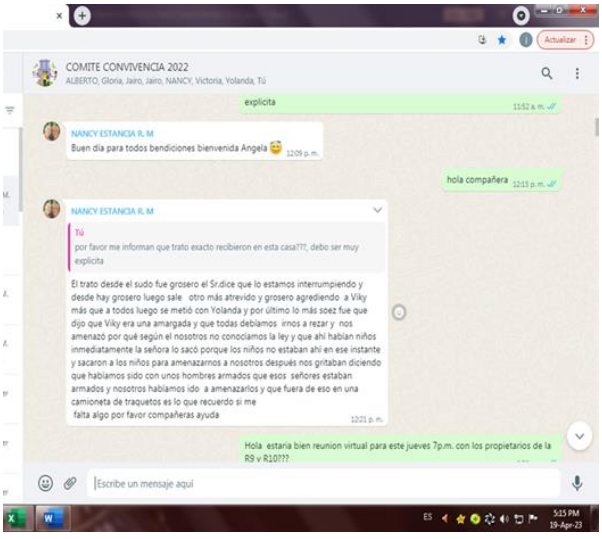
Noche a 700.000 para 12 personas, es decir, 50.000 cada uno, en un condominio con vigilancia privada, campo de golf, 2 sedes sociales, canchas de tenis!!,
¡HOY INVITAMOS A LA REFLEXION!

"Un Comité de Convivencia es un ente mediador para la resolución de conflictos"

Campaña Nocturna "Conociendo nuestros vecinos":

La mejor manera de llegar a acuerdos conciliatorios y a diálogos con los propietarios y visitantes es precisamente acercándonos a ellos. Insistimos, no solo a través de los correos electrónicos y de las comunicaciones oficiales se puede garantizar la efectividad en los procesos; el hecho de que los propietarios conozcan las personas que fueron elegidas para cuidar de su Condominio es una herramienta clave para solucionar los conflictos en tiempos reales. Así que durante este periodo continuamos con la estrategia de visitar las casas en horas de la noche; escogidas de manera aleatoria, para dar a conocer las principales normas de convivencia. Por mencionar, la jornada de la noche del 8 de abril de 2023, en donde fueron visitados varios predios:

Aquí vale la pena comentarles que, pese al trato cordial de quienes realizamos las visitas, nos hemos enfrentado a tratos irrespetuosos y a agresiones verbales fuertes, tal y como quedo registrado en el formato de Constancia de Visita y en los documentos que soportaron la investigación por AGRESION VERBAL (actas #2 y 3 de fechas 19 y 20 de abril de 2023).



COMITE DE CONVIVENCIA

Trámite de Quejas:

Si bien es cierto que el comportamiento de visitantes y residentes ha mejorado, no faltaron las quejas, principalmente por contaminación auditiva y quema de pólvora. La siguiente imagen es tan solo una muestra de quienes tienen que convivir con visitantes ruidosos:

Buenas tardes, Realmente como propietaria y vecina de esta casa la R10 1 etapa me siento desesperada y con las manos atadas, cada fin de semana arriendan esa casa a unas personas que dejan mucho que pensar y fuera de eso no dejan dormir, ni de noche ni de día, a la persona encargada le he dicho en múltiples ocasiones y pues se sigue en lo mismo, el condominio se ha caracterizado por su tranquilidad, seguridad y personas de bien que vivimos de lleno acá pero con este problema le da a uno susto hasta la seguridad de la misma a familias que habitamos el conjunto, anexo videos de anoche y hoy al medio dia.

Nota: no me dejo enviar los videos por este medio los envío vía WhatsApp a Jairo el operativo de Megar

A continuación, relaciono algunos de los casos que fueron presentados ante el comité para investigación:

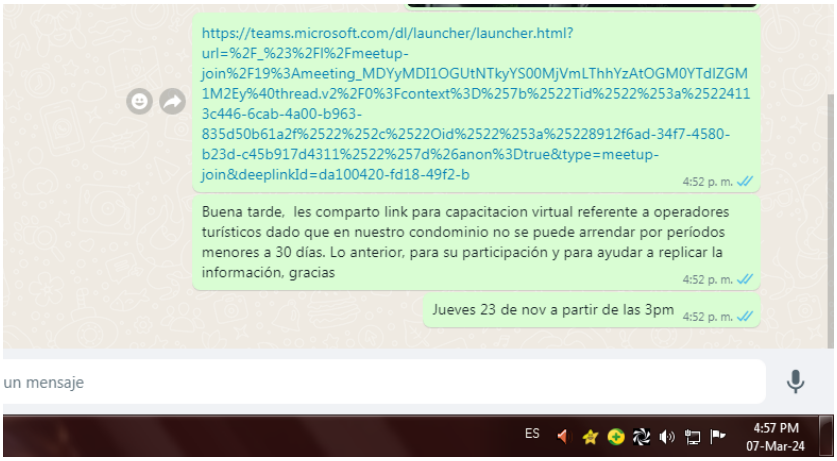
PREDIO	INFRACCION	ACTUACIONES
U1 ETAPA 2	Quema de Pólvora	Una vez revisadas las evidencias y siguiendo el debido proceso, se solicita a la Administración y al consejo de administración aplicar sanción por ser *reincidentes* en malos comportamientos.
S4-S5 ETAPA 2	Ruido excesivo	Se desarrolla con los propietarios una reunión de concertación la cual arrojó buenos resultados para las partes involucradas.
R10-11 ETAPA 1	Ruido excesivo y Agresión Verbal a los integrantes del comité de convivencia	Después de revisar las evidencias y de seguir el debido proceso, se solicita a la Administración y al consejo de administración aplicar sanción por ser reincidentes en malos comportamientos.
E25 ETAPA 2	Quema de pólvora	Esta infracción no es conciliable toda vez que prevalece la Ley de Seguridad y Convivencia Ciudadana, por lo que se sugiere aplicar sanción.
E2 ETAPA 2	Ruido excesivo	Una vez revisadas las evidencias y siguiendo el debido proceso, se solicita a la Administración y al consejo de administración aplicar sanción por ser *reincidentes* en malos comportamientos.
CASA F1 ETAPA 1	Quema de Pólvora	Con las pruebas allegadas, el informe del coordinador de turno, el llamado de atención escrito, las quejas verbales por parte de los vecinos, la presencia de la policía, los videos y fotografías se sustenta la aplicación de la sanción.
Y6 ETAPA 1	Quema de Pólvora	Con las pruebas allegadas, el informe del coordinador de turno, el llamado de atención escrito, las quejas verbales por parte de los vecinos, la presencia de la policía, los videos y fotografías se sustenta la aplicación de la sanción.

Es importante aclarar que cuando la falta se registra por primera vez el comité proyecta una primera comunicación al propietario, informando que no será objeto de investigación por ser el primer llamado de atención y en donde se le solicita cumplimiento de las normas de convivencia. En el periodo fueron enviadas aproximadamente 10 comunicaciones de advertencia.

En este punto el comité reitera que, según el numeral 2 del subcapítulo 1 del capítulo IV del reglamento, 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."

Articulación con las autoridades competentes:
Para garantizar la sana convivencia y la tranquilidad en nuestro condominio es necesario trabajar de la mano con las autoridades competentes, así que el comité de convivencia solicito a la Estación de Policía, mediante comunicación escrita, que ante los llamados de los guardas de seguridad cuando se ha agotado la vía de la comunicación y el dialogo conciliatorio, se aplique la Ley 1801 de 2016.

Así mismo, hicimos extensiva la invitación compartiendo el link para que los propietarios participaran en la capacitación virtual referente a operadores turísticos, dado la preocupación por el aumento de casas que están siendo destinadas para alquileres por períodos menores a 30 días.



Mensajes para las fechas especiales:
El comité continuo con las manifestaciones de aprecio para con los copropietarios en las fechas especiales. Hemos llegado a cada uno de Ustedes con tarjetas emocionales que nos han permitido expresarles todo el cariño, respeto y admiración.

COMITE DE CONVIVENCIA

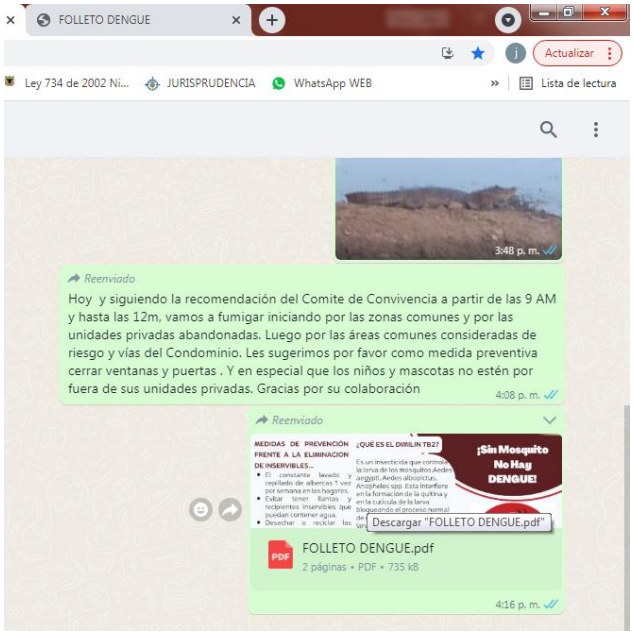
<u>Un comité preocupado por el medio ambiente:</u>

Como integrantes de un comité amigable con el medio ambiente, solicitamos, mediante comunicación escrita a la administración, que se tomarán las acciones pertinentes frente a la proliferación de las babillas que habitan en el lago del condominio, toda vez que se vienen reproduciendo de una manera preocupante y cuyo tamaño ya está causando temor a las personas y están atentando contra la fauna al comerse los patos, gansos, peces, garzas, y hasta gatos cuyos esqueletos ya se ven alrededor del lago.

Frente a ello, sugerimos gestionar ante Cortolima su traslado a otro espacio o, a su habitad natural, con Cortolima y, a corto plazo, consultar con los expertos para evitar su reproducción. Además de ello, instalar unos letreros informando sobre la presencia de estos animales en el lago para garantizar la seguridad de todos.

Por otro lado, se solicitó al Presidente del Consejo de Administración que las zonas comunes fueran fumigadas por el aumento de casos de personas con dengue en la región:

COMITE DE CONVIVENCIA



Presencia en la SEMANA MAYOR y en las NOVENAS NAVIDEÑAS:

Como siempre el comité de convivencia no puede ser ajeno a las celebraciones eucarísticas y a las festividades de fin de año, apoyando a la administración en la organización y desarrollo de las actividades programadas:

ENTREGA DE REFRIGERIOS NOVENA NAVIDEÑA 17 DE DICIEMBRE DE 2024

"Un Comité de Convivencia es un ente mediador para la resolución de conflictos"

Aportes de los integrantes del Comité a la Administración:

De manera especial hago publico el agradecimiento a la Sra. Victoria de Medina; integrante del Comité de Convivencia, y al Sr. Fabio Gutierrez; propietario y residente, pues a través de sus buenos oficios, gestionaron ante la administración la instalación de los avisos con las normas básicas para el uso de las canchas de tenis, de las piscinas y del tobogán. Con ello, hemos evitados conflictos entre los usuarios y el personal encargado de controlar y cuidar estas áreas de uso común.

Trabajo mancomunado con la Administración y el Consejo de Administración:

La gestión del comité de convivencia se ha visto reflejada en la disminución de quejas y peticiones por incumplimiento de las normas de convivencia, pero no sería posible llevar a cabo cada una de las actividades planteadas sino fuera por el apoyo del Consejo de Administración, en especial, de su presidente, el Sr. Carlos Ramos, así como de parte de la administración y del director operativo. En reunión del Consejo de Administración del 16 de mayo se nos brindó un espacio para manifestar nuestros planes, preocupaciones y solicitudes. Definitivamente es muy importante la sinergia y la buena comunicación entre todos los que tenemos la responsabilidad de velar por los intereses de nuestro condominio.

SUGERENCIAS

- El comité reitera la importancia de socializar, a través de circulares vía whatsapp o por los correos personales, los reglamentos internos de propiedad horizontal y de convivencia por lo menos dos veces al año, teniendo en cuenta la llegada de propietarios nuevos.

- El comité reitera la necesidad de diseñar e implementar el Plan de Movilidad para el condominio, tanto para garantizar el uso adecuado del espacio disponible, del estacionamiento y de los medios de transporte, así como para evitar situaciones de riesgo como la detectada durante el recorrido nocturno del 8 de abril de 2024, cuando se encontraron transitando motos a alta velocidad conducidas por menores de edad sin medidas de seguridad y, lo más preocupante, haciendo carreras y piques (ver imagen).

COMITE DE CONVIVENCIA

- El comité reitera la necesidad de instalar la señalización dentro del Condominio.

- El Comité de Convivencia reitera a quienes alquilan sus casas los siguiente:
  - Que cuando inviten o traigan ocupantes a sus casas, que de antemano estos conozcan de forma resumida nuestro reglamento de convivencia.
  - Que las personas que ocupen sus casas en lo posible sean Familias, amigos, conocidos o colegas de estudio o trabajo: El propietario debe conocer quienes ocupan sus casas.
  - No permitir el funcionamiento de torres o equipos amplificadores de sonido que perturban la tranquilidad de los residentes y vecinos.

Como coordinadora del comité nuevamente recalco que el Comité de Convivencia no es un órgano policivo y sancionatorio, según la Ley 675 del 2001 de propiedad horizontal (ARTÍCULO 58. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS), es un mecanismo de solución pacífica y alternativa para los conflictos que se presenten entre los propietarios, o entre ellos y el administrador o con el consejo de administración. Siempre el Comité esta presto a escuchar, evaluar y sugerir a la Administración y al Consejo de Administración las acciones a tomar siguiendo el debido proceso.

Por último, recomiendo a quienes deseen integrar el nuevo Comité de Convivencia trabajar con compromiso y sentido de pertenencia para que, en equipo, sea posible la ejecución efectiva de los planes, actividades y proyectos. Recalco además la necesidad de que el Comité sea integrado por quienes residen en el condominio; no solo porque conocen de primera mano las problemáticas presentadas, sino porque es necesaria la participación activa de todos los miembros del comité en las actividades que se desarrollan dentro del condominio. Solicito de manera especial que el nuevo comité se caracterice también por la existencia de una buena comunicación entre sus integrantes, por el respeto que debe primar siempre pese a la diferencia de conceptos, por el liderazgo que debe tener quien sea designado como coordinador y, en especial, por la clara convicción de que todos y cada uno de sus miembros y sus aportes son igualmente importantes y valiosos. No se les olvide también la necesidad de trabajar de la mano con el Administrador

y con el Consejo de Administración para sacar adelante las actividades, pues independiente del rol de cada grupo, todos hacemos parte de la misma familia.

Como coordinadora agradezco en especial la excelente disposición de las integrantes Nancy Ramírez, Victoria Cruz, Gloria Sánchez y Yolanda Pérez, quienes siempre estuvieron más que comprometidas con la causa.

Cordial saludo para todos,

(firmado original)
Angela Patricia Nieto Cuervo
Coordinadora Comité de Convivencias

Nota: Si alguien desea información adicional la encuentran en las Actas del Comité de convivencia publicadas en la página web de nuestro Condominio.

Elaborado por: Angela Patricia Nieto Cuervo – Coordinadora Comité de Convivencia