

ANEXO No. 3

MULTAS Y SANCIONES

Con el objetivo de complementar las acciones encaminadas a preservar la armonía y convivencia de la comunidad y dando cumplimiento al capítulo VII, Artículo 90 del Reglamento de Propiedad Horizontal y al mandato de la Asamblea, que aprueba la inclusión en el Manual de Convivencia de la aplicación de medidas sancionatorias para los residentes que contravengan las disposiciones de convivencia y/o preservación de zonas comunes, a continuación, se describen los principales criterios y marco de aplicación a tener en cuenta:

Objetivo

Garantizar la sana convivencia a través de una normatividad caracterizada por el respeto y la solidaridad social donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad y los demás bienes comunes. En este sentido se integra el esquema de Multas y Sanciones, donde se relacionan los actos y/o contravenciones que conllevan a la aplicación de sanciones a los infractores, como mecanismo preventivo, correctivo y de control administrativo del Conjunto.

Marco legal

Lo aprobado por la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto y consignado en los respectivos Manuales de Convivencia y/o uso y mantenimiento de zonas comunes y demás reglamentos y procedimientos internos aprobados y en vigencia ¹. Asimismo, lo dispuesto en la ley de Propiedad Horizontal, 675 del 2001 (*ver en el TITULO II DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES, artículos 58, 59, 60, 61 y 62*).

Toda contravención a lo dispuesto en el Manual de Convivencia y que no se exprese explícitamente en la tabla 1. Deberá ser determinada e incluida en dicha tabla según corresponda, por el Consejo de Administración.

Función de la Administración del Conjunto en la imposición de multas y sanciones

La empresa delegada para la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA- CASAS P.H. Debe ejecutar y hacer efectivas las sanciones y/o multas impuestas y definidas por la asamblea general o por el consejo de administración y consignadas en el Manual de Convivencia, o iniciar el proceso que conlleve a la aplicación efectiva de las sanciones, como en el caso en que toque recurrir a la jurisdicción civil, o a la acción policiva, correspondiente (*Ver artículo 51, ley 675 del 2001, Funciones del Administrador*).

Campaña Informativa del Esquema de Multas y Sanciones

¹ Los residentes y/o copropietarios son responsables de la lectura y/o conocimiento de las Normativas y Ley de Propiedad Horizontal vigentes y de las normas, reglamentos, procedimientos y manuales internos de la copropiedad. El exponer y/o aducir el no conocimiento de estos no lo exime y/o exonera del cumplimiento de estos y sus disposiciones regulatorias y sancionatorias.

De manera frecuente la Administración del conjunto debe generar acciones de tipo informativo y pedagógico en la que se divulgará y sensibilizará a la comunidad residente en el Conjunto sobre la lectura, conocimiento, referenciación y cumplimiento de la normativa y reglamentación vigente y que ya es de conocimiento. Los residentes pueden solicitar en cualquier momento una copia de los manuales y/o consultarlos en los medios electrónicos o digitales que disponga la Administración para tal fin.

CAPITULO I PROCEDIMIENTO IMPOSICION DE MULTAS Y SANCIONES

ARTÍCULO PRIMERO - PROCEDIMIENTO ORDINARIO: El Comité de Convivencia, en cabeza de su Coordinador, garantizará el cumplimiento de dichas normas, así como del Reglamento de Propiedad Horizontal, en acuerdo con el administrador, siendo este el responsable de garantizar su cumplimiento actuando de la siguiente manera:

- 1) El administrador es el canal regular y primario de la copropiedad para tramitar y poner en conocimiento un suceso, bien sea por informe (escrito) o noticia (verbal), relacionado con el incumplimiento o falta a las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal o el Manual de Convivencia.
- 2) Después de conocido y documentado el hecho, y haber realizado la gestión primaria para buscar una solución, si la causa o situación no es resuelta, el Administrador pasará a la brevedad un informe al Comité de Convivencia describiendo el caso o queja.
- 3) Una vez recibido el caso por parte del Administrador, el Comité de Convivencia tendrá un plazo máximo de cinco (5) días hábiles para discutirlo y preparar un plan de acción.
- 4) Como parte del plan de acción del Comité, se deberá fijar una fecha para notificar por escrito a las partes (propietarios o residentes) sobre el incumplimiento a las normas reglamentarias, y serán citados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes para rendir descargos.
- 5) Si no surte efecto positivo dicho requerimiento, máximo a los dos (2) días siguientes, el Comité los volverá a citar.
- 6) El Comité de Convivencia tiene la obligatoriedad de recibir, escuchar y entender las posiciones de todos los involucrados: Infractor, Denunciante y Administrador de manera que se de el principio de oportunidad e igualdad a los involucrados. Esto se hará de manera individual para procurar mantener la cordialidad, el respeto y la transparencia en el trámite.
- 7) En caso de que el infractor no atienda el llamado y persista en el incumplimiento:
 - a. El Comité le hará un llamado de atención por escrito al infractor, el cual será publicado en la cartelera y oficina de la administración.
 - b. El Administrador deberá hacer un seguimiento al caso. Si se constata la reincidencia de dicha conducta, notificará formalmente por escrito al Coordinador del Comité, quien enviará inmediatamente el caso al Consejo de Administración.
 - c. De acuerdo con la dimensión de la falta o incumplimiento, el Consejo de Administración citará de manera ordinaria o extraordinaria al infractor. En caso de no asistencia al citatorio, el Consejo de Administración le impondrá automáticamente una multa en dinero equivalente a una (1) cuota de administración ordinaria por el monto que actualmente esté cancelando el infractor, suma que será imputada en la facturación por este servicio, y pagadera en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción.
 - d. Contra las anteriores actuaciones proceden los recursos de reposición ante el Presidente del Consejo de Administración y apelación ante la Asamblea Ordinaria de Copropietarios.
- 8) En caso de que el infractor atienda el llamado:

- a. El Comité de Convivencia establecerá con cada una de las partes involucradas un acuerdo formal, escrito, y firmado por ellas (Acta de Conciliación), donde se deje claridad expresa sobre los acuerdos establecidos, responsables, y tiempos de implementación.
- b. El Administrador será el responsable de validar que, según los tiempos pactados, la solución sea efectiva y suceda con base en lo acordado. El Acta de Conciliación será archivada y custodiada por el Administrador.
- c. En caso que las partes no llegaran a un acuerdo mutuo y conveniente, en los siguientes tres (3) días hábiles el Comité de Convivencia enviará el caso al Consejo de Administración, con un concepto y recuento de los pasos que se siguieron hasta ese momento.

ARTÍCULO SEGUNDO - CIRCUNSTANCIAS DE ATENUACION: El Consejo de Administración podrá reducir hasta en un 25% las sanciones y multas señaladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia, en los siguientes casos:

1. No haber sido sancionado en los últimos veinticuatro (24) meses.
2. No figurar como deudor moroso del Conjunto.

ARTÍCULO TERCERO - CIRCUNSTANCIAS DE AGRAVACION: El Consejo de Administración podrá extender hasta en un 25% las sanciones y multas señaladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia, (siempre y cuando no superen 2 cuotas de administración) en los siguientes casos:

1. Haber sido sancionado, o reincidir en las infracciones de las normas del conjunto, en los últimos seis (6) meses.
2. No haber reparado el daño causado por infringir una norma del Reglamento o Manual de Convivencia.

ARTÍCULO CUARTO - CONCURSO DE FALTAS: Cuando con una acción se infrinjan varias normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia al tiempo, se deben sumar las sanciones y multas sin pasar el tope establecido en el Reglamento o Manual de Convivencia.

ARTÍCULO QUINTO - SANCIONES Y MEDIDAS CORRECTIVAS AL INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MANUAL DE CONVIVENCIA: Cualquier violación al régimen del Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia, acarrea las siguientes sanciones:

1. Primera vez:
 - a. Amonestación verbal y en privado, con registro escrito, ejecutada por el Administrador, con promesa de buena conducta.
2. Primera reincidencia:
 - a. Amonestación formal de manera escrita, ejecutada por el Administrador, donde se especifique y describa completamente la contravención y la sanción impuesta. Está debe ser firmada por el infractor en el momento de su entrega y notificación. Paso seguido debe ser publicada en la cartelera principal del conjunto.

- b. Suspensión de los derechos como copropietario o residente por un término de sesenta (60) días referentes al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. Esta sanción se aplica para el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.
- c. Inicio del trámite indicado en el Artículo 24, para cumplir con el debido proceso.
- d. En caso de hurto comprobado por parte de residente, visitante, personal de servicio, o contratistas, se llevará a las instancias judiciales pertinentes.

PARAGRAFO PRIMERO. Las sanciones formuladas como consecuencia de la ejecución de lo indicado en el literal C, se aplican al incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias.

PARAGRAFO SEGUNDO. Los propietarios, los tenedores y trabajadores podrán incurrir en culpa grave, leve o menor. Se entiende por culpa grave todo acto de negligencia por acción u omisión que atenta contra la integridad física y emocional de los vecinos, sus familiares, y trabajadores, o en contra de la integridad de la copropiedad. Se entiende por culpa leve todo acto que atenta contra la imagen de la copropiedad, sus miembros y trabajadores. Se entiende por culpa menor todo acto que afecta indirectamente a la copropiedad, sus miembros y trabajadores.

PARAGRAFO TERCERO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.

PARAGRAFO CUARTO. Cuando las faltas se cometan por fuerza mayor, caso fortuito o enajenación mental, no serán sancionadas. Además de las anteriores medidas correctivas, se entienden incorporadas en los presentes estatutos aquellas contenidas en las normas policivas (código nacional, y código distrital de policía), y/o específicas, llamadas CONTRAVENCIONES.

PARAGRAFO QUINTO. El valor recaudado por las sanciones se destinará a un fondo que complementará el presupuesto de Comunicaciones y Campañas educativas para la sana convivencia o para reparaciones locativas de zonas comunes, según lineamientos del Consejo de la Copropiedad.

ARTÍCULO SEXTO – APLICACIÓN DE LA MULTA²: Para la aplicación de la multa o sanción, se tendrá en cuenta la tabla aprobada y vigente y las pruebas documentales y testimoniales, así como las pruebas audiovisuales que documenten el caso. Respetando el derecho al debido proceso, en el cual el infractor debe presentar sus descargos ante la Administración y/o el Comité de convivencia según sea el caso, para determinar si procede o no la sanción impuesta.

2 Las sanciones previstas serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, entendiéndose que no es lo mismo calificar una culpa leve, grave o dolosa, en términos generales se presume la buena fe de la persona al realizar actos que no tengan intención implícita alguna por parte del sujeto que incumple la norma de causar daño a uno que en repetidas ocasiones realiza el mismo acto con el fin de suscitar un resultado que pueda perjudicar la paz y armonía de la comunidad.

Para la aplicación de la multa, una vez cumplido el debido proceso. La administración formalizará por escrito mediante un comunicado al infractor³. En caso de que este no se dé por notificado, se fijara en la cartelera del conjunto. Y se procederá en consecuencia, incluyéndola en la próxima cuenta de cobro de las expensas de administración correspondientes.

ARTÍCULO SEPTIMO - IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario o residente podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes calendario siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción.

ARTÍCULO OCTAVO - DE LA REVOCATORIA DE LAS SANCIONES: Para la revocatoria de la sanción el interesado podrá formalmente y por escrito presentar su solicitud ante el Consejo de Administración. En esta instancia, y en reunión ordinaria, se decidirá si se confirma o revoca la sanción impuesta, cuya decisión será comunicada al solicitante por intermedio de la administración.

CAPITULO II TABLA MULTAS Y SANCIONES

La siguiente tabla, establece las infracciones y su respectivo monto de sanción y multa por contravención, estas están definidas por la proporción porcentual de Una (1) cuota de Administración mensual a cargo del infractor sancionado según corresponda su monto (se refiere al valor sin descuento por pronto pago establecido) y valor de la administración de la unidad habitacional (casa):

Ejemplo: si el valor de la cuota mensual de la casa es de \$300.000 pesos y la Multa correspondiente es del 25%, el valor a pagar será de \$75.000 pesos.

Fecha de entrada en Vigor: **abril 01 de 2.018**, esta vigencia permanecerá hasta que sea actualizada por el Consejo de Administración y/o la Asamblea General de Copropietarios

³ Si el residente multado no es propietario, se le enviará comunicación informativa al correspondiente propietario a manera de información sobre la novedad. El propietario es solidariamente responsable al tener vínculo contractual con el residente y/o arrendatario.

Infracción por	Sanciones y Multas	
	Primera Vez	Reincidencias
Contravención al ARTICULO DECIMO SEXTO. - MANEJO DE MASCOTAS	50%	75%
Daños a los bienes comunes y/o comunes de uso exclusivo.	50% + Restitución a las condiciones establecidas e iniciales en un plazo no superior a 10 días calendario.	
Lavado de vehículos en zonas comunes y/o de uso exclusivo (Zonas de parqueo o pasillos de circulación vehicular internos).	50%	70%
Parquear Vehículos automotores (automóviles, camiones y/o motos) en las zonas comunes.	50%	100%
Contravención a lo estipulado en el manual de Mantenimiento y conservación de áreas comunes (Fachadas, balcones, patios, garajes, entre otros).	Una (1) cuota mensual de Administración y Restitución a las condiciones establecidas en un plazo no superior a 20 días calendario.	Dos (2) cuotas mensuales, Sin que el pago de esta multa exonere de las acciones legales correspondientes para la restitución del bien.
Dejar bolsas y/o canecas de basuras en las zonas comunes, es decir, fuera del área del depósito de basuras, pasillos peatonales, frente a las puertas exteriores de la casa.	50%	70%
Exhibir, colgar, escurrir y/o secar ropas en los patios (terrazas), marcos de las ventanas, barandas y/o balcones.	50%	70%
Hacer uso indebido y/o no permitido de las zonas comunes y/o de los elementos recreativos de la copropiedad.	50%	100%

Infracción por	Sanciones y Multas	
	Primera Vez	Reincidencias
Utilizar sin el permiso correspondiente de la Administración los parqueaderos asignados a visitantes.	50% x día	100% y notificación a la policía de tránsito.
Irrespeto, agresión física o maltrato al personal de administración, servicios de vigilancia y mantenimiento, administrador y miembros del Consejo.	Una (1) cuota de Administración, Sin que el pago de esta multa exonere de las acciones legales correspondientes.	Dos (2) cuotas de Administración, Sin que el pago de esta multa exonere de las acciones legales correspondientes.
Incumplimiento de los términos y/o condiciones de alquiler del salón social (Horarios, uso, destinación y aseo, entre otras).	50%	80%
Efectuar obras y/o reparaciones locativas en horarios no permitidos.	50%	80%
Utilización de los garajes para almacenaje y/o bodegaje de cualquier tipo de elementos y/o materiales, que exceda el tiempo permitido por la Administración.	50%	100%
Perturbar la tranquilidad de la comunidad con excesivo ruido y/o malos comportamientos. Así como, exceder el horario de fiestas y reuniones que generen incomodidad a los vecinos con ruido y/o iluminación excesiva.	50%	100%
Consumir bebidas alcohólicas y/o sustancias alucinógenas en zonas comunes como pasillos, parqueaderos y zonas verdes, entre otras.	50%	100%

En cualquier tiempo el Consejo de Administración podrá modificar y reglamentar el presente Esquema de sanciones y multas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 90 del Reglamento de Propiedad Horizontal. Una vez expedidas las modificaciones o reglamentaciones deberán enviar copia de estas a los copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.