



reunión de convivencia a la que fue citada, se señalará fecha para una nueva reunión que no excederá los diez (10) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Si el solicitante o el citado no comparecen a la segunda reunión de convivencia, el comité dejará constancia de imposibilidad de acuerdo, en el libro de actas. -----

ARTICULO 118. FUNCIONES DEL COMITE DE CONVIVENCIA: El Comité para intentar dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad deberá cumplir las siguientes funciones: 1. Citar a la Reunión de Convivencia a las personas que considere necesarias. 2. Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites del acuerdo. 3. Motivar a las partes para que presenten fórmulas de acuerdo. 4. Velar porque en la reunión y en el posible acuerdo no se menoscaben los derechos mínimos de las partes. 5. Levantar el acta de la reunión de convivencia y suscribirla por sus miembros junto con las partes intervinientes. 6. Informar al Administrador, al Consejo de Administración y al Revisor Fiscal sobre los resultados de su gestión. -----

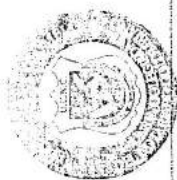
PARAGRAFO: Cuando en uno de los miembros del comité concurra alguna causal de impedimento, deberá declararlo a los demás miembros tan pronto como advierta la existencia de ella, en los términos de los impedimentos y recusaciones señalados para el Consejo de Administración. -----

CAPITULO XX. -----

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE FUNCIONES, PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. -----

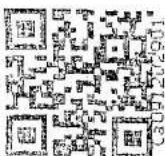
ARTICULO 119o. DESTINATARIOS: El incumplimiento de las funciones, prohibiciones y obligaciones no pecuniarias, consagradas en la ley 675 de 2001, sus decretos reglamentarios y en el presente reglamento, por parte de los propietarios, tenedores a cualquier título, miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación del CONJUNTO de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una a dos veces el





REPUBLICA DE COLOMBIA
16/09/2014 10:27:10 EDU-07-23810

Dúpel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial



valor de las expensas necesarias mensuales vigentes, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas comunes necesarias mensuales vigentes, a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales. -----

PARÁGRAFO 1: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.-----

PARÁGRAFO 2: Además de las obligaciones de hacer y no hacer contempladas en este reglamento, se tendrá como conductas a sancionar las siguientes: -----

1. Lanzar insultos y palabras ofensivas a los usuarios, visitantes, al personal de la administración, celadores, etc. -----

2. Causar daños a los bienes de uso común, ejecutados en forma intencional o por imprudencia o negligencia. -----

3. Causar daños a los bienes de propiedad privada, que se encuentren ubicados en sitios de propiedad común pero de uso exclusivo. -----

4. El consumo de sustancias psicotrópicas y drogas alucinógenas en las zonas de uso común. -----

5. El uso indebido, abusivo y sin autorización de bienes de uso común, tales como maquinarias y equipos. -----

6. La exhibición de armas blancas o de fuego u objeto contundentes, en contra de otro u otros copropietarios o sus causahabientes o visitantes. -----

7. Llevar al interior del CONJUNTO o permitir la entrada, a personas indeseables o de mala conducta. -----

8. Lanzar desde las ventanas, objetos peligrosos que puedan afectar la integridad de las personas o afecten la seguridad de los bienes comunes. -----

9. El contrabando de servicio públicos domiciliarios comunes. -----

ARTICULO 120o COMPETENCIA: Las sanciones previstas en el artículo anterior para propietarios y tenedores a cualquier título, serán impuestas con resolución motivada por el Consejo de Administración en un tiempo no mayor a treinta (30) días hábiles, contados a partir del momento en que tuvo conocimiento del hecho contraventor. -----

PARAGRAFO: Las sanciones para los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia serán impuestas exclusivamente por la Asamblea

34

imprevistos hasta dos (2) veces el valor de las expensas comunes necesarias mensuales, vigentes a la fecha de su imposición sin que sumadas exceda de diez (10) veces la expensas común necesaria mensual. c) Suspensión del beneficio de utilización de bienes y servicios comunes de uso general hasta por noventa (90) días calendario. 2. Accesorias. a) Inhabilidad para ejercer el cargo de Administrador, consejero de administración, revisor fiscal y miembro del comité de convivencia para el siguiente período presupuestal. b) Devolución, restitución o reparación según el caso, del bien afectado con el incumplimiento. c) Denuncia ante las autoridades de policía correspondiente. **PARAGRAFO:** La inasistencia o no representación en las reuniones oficialmente convocadas, dará lugar a una sanción económica por un valor igual a ocho (8) salarios mínimos diarios legales vigentes. -----

ARTICULO 126o. CADUCIDAD DE LA ACCION: La acción caduca en el término de un (1) año, que se empezará a contar al día siguiente de ser conocida la infracción a la norma por los Copropietarios, residentes o por el Administrador. El procedimiento de imposición de la sanción deberá iniciarse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la comisión de la infracción. -----

ARTÍCULO 127o. EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN: Son causas de extinción de la acción en los siguientes eventos: -----

Por muerte de los infractores. -----

Por prescripción. -----

ARTICULO 128o. PROCEDIMIENTO: La acción de imposición de sanciones se iniciará por información proveniente de cualquiera de los órganos de dirección y control, de queja formulada por cualquier propietario o residente y que ésta amerite credibilidad. El procedimiento a seguir será: -----

128.1. FORMULACIÓN DE CARGOS: El Consejo de Administración procederá a la formulación de cargos mediante documento escrito donde se presente el resumen de los hechos, las normas contravenidas, los acuerdos y/o compromisos de la conciliación incumplidos, así como el plazo para la presentación de descargos informándole que para hacerlo estará el expediente a su disposición en la oficina de Administración. -----

128.2. Notificación: El Administrador notificará por escrito al inculpado de los cargos en un plazo de cinco (5) días calendario contados a partir del recibo de la



orden del Consejo de Administración; si no fuere posible notificar al inculcado se notificará por edicto fijado en la cartelera durante cinco (5) días calendario. -----

128.3. Recepción de Descargos: Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación el inculcado deberá presentar sus descargos en la oficina de Administración y solicitar las pruebas que crea necesarias y que sean pertinentes al proceso. -----

128.4. Práctica de Pruebas: En un término máximo de ocho (8) días calendario el Consejo de Administración determinará la pertinencia de las pruebas solicitadas y practicará aquéllas que sean pertinentes y rechazará las improcedentes sustentando su improcedencia. -----

128.5. Valoración y Fallo: Evaluados los hechos, las normas infringidas, los descargos y demás pruebas, se procederá a emitir el fallo, advirtiéndole que tiene derecho a interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. -----

128.6. Notificación del Fallo: El Administrador notificará por escrito al inculcado de los cargos en un plazo de cinco (5) días calendario; si no fuere posible notificar al inculcado se notifica por edicto fijado en la cartelera durante cinco (5) días calendario. -----

128.7. Recurso de Reposición: Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del fallo, el contraventor podrá interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración, organismo que tendrá un plazo máximo de quince (15) días calendario para decidir sobre el recurso. -----

ARTÍCULO 129o. ACUMULACIÓN DE PROCESOS: Se pueden acumular los procesos, por solicitud del infractor o de oficio por parte del Consejo de Administración, pero las sanciones a que hubiere lugar se sumarán. -----

ARTÍCULO 130o. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: De acuerdo con el Artículo 61 de la Ley 675, el Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. -----

ARTÍCULO 131o. DE LA REVOCATORIA DE LAS SANCIONES: La acción revocatoria procederá cuando los hechos se demuestren que no han ocurrido o que las normas violadas no corresponden a lo imputado. -----

ARTICULO 132o. EJECUTORIA: Las resoluciones quedan ejecutoriadas y son



firmes (3) tres días hábiles después de notificadas cuando carecen de recursos o cuando han vencido los términos sin interponer los que fueren procedentes. -----

ARTICULO 133o. IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES: Los miembros del Consejo de administración cuando conozcan acciones de imposición de sanciones en quienes concurren alguna causal de recusación, deberán declararse impedidos tan pronto como adviertan la existencia de ella. Son causales de impedimento para actuar: 1) Tener interés directo o indirecto en los hechos a sancionar. 2) Tener parentesco con alguna de las partes o de su apoderado. 3). Ser alguna de las partes, apoderado o dependiente de alguno de los miembros del Consejo. 4) Existir pleito pendiente entre alguno de los miembros del Consejo y las partes o su apoderado. 5) Existir enemistad grave por hechos ajenos al que se pretende sancionar o amistad íntima, entre las partes, su apoderado y alguno de los miembros del Consejo. 6) Ser alguno de los miembros del Consejo, socio, acreedor o deudor de alguna de las partes o su apoderado. -----

ARTICULO 134o. INTERVINIENTES: En el proceso de imposición de sanciones podrán actuar el denunciado y su apoderado que necesariamente será un Abogado Titulado. A solicitud de las partes, podrá intervenir el Revisor Fiscal. -----

ARTICULO 135o. MERITO EJECUTIVO DE LAS RESOLUCIONES: Las copias de las partes pertinentes de las actas que impongan las multas reglamentadas en este capítulo prestarán mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento por mora o cualquier otro requisito previo. **PARÁGRAFO:** El valor recaudado por las sanciones se destinará exclusivamente a engrosar el patrimonio social de la copropiedad con cargo al rubro de Fondo de Imprevistos. El pago se efectuará dentro del plazo establecido por el Consejo de Administración. -----

CAPITULO XXI. -----

DISPOSICIONES VARIAS. -----

ARTICULO 136o. UNIDADES PRIVADAS: Las unidades privadas que conforman **EL CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL - PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA**, se describen, alinderan y destinan, conforme se expone a continuación: -----

PRIMER PISO: (Las medidas y linderos correspondientes se encuentran en el plano arquitectónico que se protocoliza con este documento). -----