

Santiago de Cali, Julio 25, del 2025

Señor(a):

[Nombre del Infractor]

[Nombre del Propietario]

[Número del Apartamento]

La Ciudad

REF: CITACION A DESCARGOS – MAL TENENCIA DE MASCOTAS

Señores **[Nombre del Infractor]**, **[Nombre del Propietario]**:

El suscrito Administrador del **Conjunto Residencial APROPH**, según resolución No. _____ expedida por la Secretaría de Seguridad y Justicia de la Alcaldía Municipal de _____, con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, **ARTICULO ___ BIENES PRIVADOS Y COMUNES, ARTICULO ___ OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS y FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR, PROCEDIMIENTO DE SANCIONES**, escritura pública _____ del ___ de _____ del (año), perteneciente a la **NOTARIA _____** del Círculo de _____, y en el **ARTICULO ___ – LITERAL ___ OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, ARTICULO 51 FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR**, de la Ley 675 de 2.001, **ARTICULO ___ y ___ del MANUAL DE CONVIVENCIA**, se permite **INFORMARLE:**

1. El pasado 27 de Junio del 2023, en horas de la mañana, una residente de la copropiedad reportó a la portería haber visto una mascota de color blanco haciendo sus necesidades fisiológicas en frente de la torre 6.
2. La misma residente reportó que al momento del incidente vio al dueño de la mascota buscando el animal, para lo cual el residente reporto al dueño de la mascota que esta había hecho sus necesidades al frente de la torre 6. El dueño de la mascota expresó que su mascota se había escapado del apartamento.
3. El dueño de la mascota hizo caso omiso a las observaciones hechas por la residente y no recogió el popó dejado por la mascota.
4. Una vez se revisaron los videos de las cámaras de seguridad de la propiedad, se evidencio que la mascota en mención pertenece al apartamento **[Número del Apartamento]**.

5. Esta clase de incidente se ha repetido varias veces en la propiedad. De hecho, el pasado 8 de Marzo del 2023, el administrador envió una carta de llamado de atención a la señora **[Nombre del Infractor]** para que tuviera cuidado con la mascota, ya que esta se había visto deambulando libremente en la zona común.
6. El pasado 27 de abril del 2023, el administrador envió un audio de WhatsApp informando una vez más a la señora **[Nombre del Infractor]** que su mascota había sido vista otra vez deambulando en la zona común y haciendo sus necesidades fisiológicas en la zona común, para lo cual era muy preocupante que los residentes del apartamento no se encargaban de recoger el popó del animal.
7. El pasado 19 de Mayo del 2023, una vez más el administrador envió un audio de WhatsApp informando a la señora **[Nombre del Infractor]** que su mascota se había hecho popó otra vez en la zona común.
8. La mal tenencia de la mascota viola sin justificación alguna el **ARTICULO DECIMO TERCERO** del reglamento de propiedad horizontal, el cual dice que es prohibido “Arrojar basuras o desperdicios a las áreas comunes o permitir que los animales domésticos realicen sus necesidades fisiológicas sin cumplir con las normas de aseo para estos casos”, “Mantener animales domésticos deambulando en las zonas comunes, como corredores, escaleras, zonas verdes, etc. Los propietarios de los mismos son responsables de los daños que puedan ser ocasionados por dichos animales”, “Los caninos deberán ser conducidos con collar y correa”
9. Adicionalmente el reglamento establece que: “El incumplimiento de estas normas será sancionado con una multa equivalente al 50% del valor de la cuota de administración que le corresponda residente por la primera vez y del 100% del valor de la cuota de administración por la segunda vez”.
10. La violación a la norma viola sin justificación alguna el manual de convivencia el cual dice: **ARTÍCULO 94:** *Se prohíbe que los animales domésticos o mascotas deambulen libremente por las zonas comunes como también que hagan sus necesidades en las zonas verdes y comunes del conjunto.* **ARTÍCULO 95:** *En todo momento los perros llevarán puesto el collar cuando sean trasladados del apartamento hacia la zona exterior o viceversa. El propietario de la mascota deberá colocar y retirar el collar de la mascota dentro de su apartamento para evitar que estos deambulen por las zonas comunes sueltos.*



11. En vista de lo anterior, se cita oficialmente a la señora **[Nombre del Propietario]** como propietaria del apto. **[Número del Apartamento]** y responsable por el comportamiento de sus inquilinos, y a la señora **[Nombre del Infractor]** como inquilina del apartamento **[Número del Apartamento]** a reunión ordinaria de consejo para descargos, el **[FECHA]**, en la oficina de administración.
12. Se les recomienda traer cualquier evidencia que pueda ser utilizada a su favor. Ustedes tendrán el derecho a la defensa, a la contradicción, y a la impugnación.
13. En caso de no asistir a la reunión, la inasistencia será tomada como una **renuncia de su derecho al debido proceso** y se procederá a estudiar su caso sin su presencia.
14. Para dar cumplimiento al debido proceso, se aplicará **el artículo 59 de la ley 675 del 2001, y el artículo __ del reglamento de propiedad horizontal de la unidad** para la imposición de sanciones por obligaciones no pecuniarias. De ser encontrados(as) culpables, el consejo de administración valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado, y la reincidencia. Adicionalmente, se citará al **comité de convivencia** de la copropiedad.
15. De ser encontrados(as) culpables de violar deliberadamente el reglamento de propiedad horizontal, el propietario podrá ser sancionado de la siguiente manera:
 - Publicación en lugares de amplia circulación de la unidad con la información del infractor y el hecho que origina la sanción.
 - Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, por el valor de la cuota de administración, por hasta el 50% de la cuota de administración. En ningún caso se podrán exceder las diez (10) multas sucesivas autorizadas por la ley.
 - Restricción al uso y bienes de uso común no esenciales

La presente comunicación se envía vía correo electrónico y vía whatsapp a la señora **[Nombre del Propietario]** propietaria del apartamento **[Numero del**

Apartamento], y se entrega personalmente a la señora **[Nombre del Infractor]** inquilina del apartamento **[Numero del Apartamento]**, hoy (fecha).

Atentamente,

[Nombre del administrador]

Administrador y Representante legal

CC: Consejo de Administración
Comité de convivencia

