

Santiago de Cali, Julio 25, del 2025

Señor(a):

**[Nombre del Infractor]**

**[Nombre del Propietario]**

**[Número del Apartamento]**

La Ciudad

## REF: NOTIFICACIÓN SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO A LA NORMA

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 (fecha) se reunieron en la oficina de administración, 5 miembros del consejo de administración, 3 miembros del comité de convivencia, la señora **[Nombre del Infractor]**, inquilina del apartamento **[Numero del apartamento]**, y el señor administrador de la copropiedad. Durante la reunión no hizo presencia la señora **[Nombre del Propietario]**, propietaria del apartamento **[Numero del apartamento]**.
2. La reunión se llevó a cabo con el fin de cumplir con la citación a descargos enviada por el administrador el pasado (Fecha).
3. El administrador informo a todos los presentes que 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.

4. 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. La persona dueña de la mascota fue identificada después como la señora **[Nombre del Infractor]**.
5. El dueño de la mascota hizo caso omiso a las observaciones hechas por la residente y no recogió el popó dejado por la mascota.
6. Una vez se revisaron los videos de las cámaras de seguridad de la propiedad, se evidenció que la mascota en mención pertenecía al apartamento **[Número del Apartamento]**.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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”*

11. 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".
12. 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.*
13. El administrador explicó a los presentes que se habían dado muchas oportunidades a la señora **[Nombre del Infractor]**, para que corrija la violación sin que se hubiera tomado en cuenta la solicitud.
14. El administrador solicitó oficialmente al consejo imponer a la señora **[Nombre del Infractor]**, una sanción equivalente al 50% de una cuota de administración por la constante violación al reglamento de la unidad.
15. Para dar cumplimiento al debido proceso a la señora **[Nombre del Infractor]**, se concedió la palabra y espacio para presentar su defensa.
16. La señora **[Nombre del Infractor]**, informó a todos los presentes que ella es una persona que mantiene muy ocupada, y existen momentos en los que la mascota se ha escapado. No ha permitido intencionalmente que la mascota deambule libremente por la zona común. Pidió disculpas y prometió que esta situación no volvería a ocurrir.
17. La señora **[Nombre del Infractor]**, se retiró de la reunión.
18. Luego de analizar los hechos, el consejo de administración concluyó que la violación **denunciada existe** y viola, sin justificación, el artículo 13 del reglamento de propiedad horizontal de la unidad. El consejo de administración hizo la observación de que se hicieron numerosos intentos para que la señora **[Nombre del Infractor]**, corrigiera la violación para lo cual se hizo caso omiso.

19. Que, para dar cumplimiento al debido proceso, se aplicó **el artículo 59 de la ley 675 del 2001, y el artículo 13 del reglamento de propiedad horizontal de la unidad** para la imposición de sanciones por obligaciones no pecuniarias. El consejo de administración valoró la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atendieron criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado, y la reincidencia.
20. Cumplidos los trámites impuestos, referente al **PROCEDIMIENTO** para la imposición de sanciones, el Consejo de Administración,

### RESOLVIO:

1. Imponer a las señoras **[Nombre del Infractor]**, como inquilina del apartamento **[Numero del Apartamento]**, y a la señora **[Nombre del Propietario]**, como propietaria del apto. **[Número del Apartamento]**, **CONJUNTO RESIDENCIAL APROPH**, una sanción de acuerdo con lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal.
2. Advertir a la señora **[Nombre del Infractor]**, y a la señora **[Nombre del Propietario]**, acerca de posibles sanciones sucesivas de persistir con la violación al reglamento
3. Esta sanción deberá ser cancelada dentro de los **30 días siguientes** al día en que se notifica la decisión del Consejo de Administración, a menos que decida impugnar la misma ante un Juez de la República, en cuyo caso el término de pago se suspenderá hasta el día en que el Juez decida.
4. Esta decisión fue tomada con un quorum valido de reunión de consejo de administración y el voto unánime de los presentes en la reunión.
5. Los detalles de la reunión quedaron descritos en el acta de reunión de consejo correspondiente.

En consecuencia, para la facturación del (fecha – 30 días después), ustedes verán reflejado en su factura de administración un cobro por el valor de (valor sanción).

La presente comunicación se deja en el casillero del apartamento **[Número del Apartamento]**, también se envía por correo a la dirección electrónica de la señora **[Nombre del Propietario]**, hoy **[Fecha]**.

Atentamente,

**[Nombre del administrador]**

Administrador y Representante legal

CC: Consejo de Administración  
Comité de Convivencia

