

Santiago de Cali, junio 25 de 2025

Señor(a):

[Nombre del Infractor]
Apartamento [Número]
La Ciudad

Asunto: Indicación de plazo para ajustarse a la norma

Señor(a) **[Nombre del infractor]**:

El suscrito Administrador del Conjunto Residencial APROPH, según Resolución No. _____ expedida por la Secretaría de Seguridad y Justicia de la Alcaldía Municipal de _____, y en ejercicio de las funciones legales y estatutarias conferidas por el Reglamento de Propiedad Horizontal — en especial lo dispuesto en los artículos ___ (Bienes privados y comunes), ___ (Obligaciones de los copropietarios, parágrafo ___), ___ (Funciones del administrador), contenidos en la Escritura Pública No. _____ del ___ de ___ de (año), de la Notaría ___ del Círculo de (ciudad) — y conforme a los artículos 51 y 59 de la Ley 675 de 2001, me permito comunicarle lo siguiente:

1. En la alfajía externa de una de las ventanas del apartamento **[Número]**, se ha instalado una materia sostenida por una base metálica anclada aparentemente mediante un cable a la estructura de la ventana.
2. Esta área corresponde a la fachada del edificio, la cual constituye un bien común y no puede ser intervenida sin la autorización correspondiente.
3. Dicha instalación se encuentra ubicada justo sobre un corredor peatonal de acceso a la Torre B, lo que representa un riesgo por una posible caída para la seguridad de los residentes.
4. La instalación de la materia y su soporte constituye una infracción al Artículo 27 del Manual de Convivencia, el cual prohíbe expresamente colgar cualquier tipo de elementos en fachadas, ventanas, puertas principales, balcones y terrazas, así como utilizar estos espacios como depósitos.
5. También infringe el Artículo 29 del mismo manual, el cual prohíbe, por razones de estética y contaminación visual, la instalación de cualquier elemento sobre las ventanas o fachada exterior del conjunto, salvo autorización expresa de la Asamblea General.
6. La instalación en mención no ha sido aprobada por la Asamblea General, tal como exige el artículo citado.

7. Además, contraviene el Artículo 13 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual prohíbe a los residentes realizar obras que alteren, modifiquen u obstruyan las zonas comunes.

8. El óxido de la base metálica o el desbordamiento de tierra pueden ensuciar o deteriorar la fachada blanca recientemente pintada. Conforme al Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, corresponde al administrador conservar y mantener en buen estado las zonas comunes, adoptando las medidas necesarias para ello.

9. El día **[Fecha]**, se envió una solicitud al señor **[Nombre del infractor]** para que procediera al retiro de la materia y su base. Aunque el comunicado fue leído, el señor **[Nombre del infractor]** se negó a firmar la constancia de recibido, y a pesar de que han pasado varios días desde el envío de la solicitud, la materia sigue en su lugar.

10. En cumplimiento del Artículo 59 de la Ley 675 de 2001, se le concede un plazo hasta el día **[Fecha]** para retirar voluntariamente la materia y su base. En caso de no hacerlo, será citado(a) a una reunión de descargos ante el Consejo de Administración.

11. La inasistencia injustificada a dicha reunión se interpretará como renuncia al derecho de defensa, y se procederá a resolver con base en la información disponible.

12. En esa reunión se evaluará la posible imposición de sanciones por una infracción no pecuniaria, conforme al Artículo 59 de la Ley 675 y al artículo ___ del Reglamento de Propiedad Horizontal. Se considerará la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, las circunstancias atenuantes, la reincidencia y el daño causado. También se convocará al Comité de Convivencia. Se recomienda presentar pruebas, testigos o documentos que respalden su defensa.

13. De encontrarse responsabilidad en la infracción, podrán aplicarse las siguientes sanciones, de acuerdo con el parágrafo 1, 2 y 3 del Artículo 59 de la Ley 675 y el artículo ___ del reglamento interno:

- Publicación del hecho y del infractor en lugares de amplia circulación dentro de la unidad.
- Imposición de multas sucesivas mientras persista la infracción, equivalentes al valor de la cuota de administración.
- Restricción temporal al uso de bienes comunes no esenciales.

14. Este plazo tiene como objetivo brindarle la oportunidad de ajustarse voluntariamente a la norma y ejercer plenamente su derecho al debido proceso.



agremiacion.ph.cali@gmail.com



@Apro.phcali



@Apro.phcali



+57 317193 3923

Carrera 34 #4D-80 Oficina 402 – Cali

Esta comunicación se deja por escrito en el casillero del apartamento **[Número del Apartamento]**, y se envía también al correo electrónico registrado del apartamento el día **[Fecha]**.

Atentamente,

[Nombre del Administrador]

Administrador y Representante Legal

C.C.: Consejo de Administración
Comité de Convivencia