

CONDOMINIO CLUB SANTA ISABEL

COMUNICADO A PROPIETARIOS, RESIDENTES Y COMUNIDAD EN GENERAL

Decisiones adoptadas por el Consejo de Administración

Información de interés general sobre convivencia, seguridad, administración, gestión del riesgo y conservación de la copropiedad.

El Consejo de Administración del Condominio Club Santa Isabel, en ejercicio de sus funciones legales y reglamentarias, informa las principales decisiones adoptadas en su más reciente reunión y reitera las medidas que requieren la colaboración de toda la comunidad.

1. Designación de la Presidencia del Consejo de Administración

Se aceptó la renuncia presentada por el copropietario Rafael Alexander Ortiz al cargo de presidente del Consejo de Administración. Se deja constancia de que el señor Ortiz no asistió a la reunión. En su reemplazo fue designada como presidenta la señora **Maribel Molano Barreiro**, quien ejercerá las funciones correspondientes de conformidad con la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y las decisiones del Consejo.

El Consejo agradece al señor Rafael Alexander Ortiz su gestión y participación durante el periodo en el cual ejerció la Presidencia.

2. Ratificación de sanciones, medidas preventivas y llamado a la convivencia

El Consejo informa que revisó individualmente las actuaciones sancionatorias adelantadas y que, en cada proceso, se procuró garantizar el debido proceso, el derecho de defensa, la contradicción, la presentación y valoración de pruebas y las demás garantías legales y reglamentarias aplicables.

Como resultado de esa revisión, decidió ratificar las sanciones impuestas, al encontrar que las actuaciones se fundamentaron en hechos previamente informados, en las normas internas y en los procedimientos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.

Estas decisiones se adoptan de conformidad con el artículo 29 de la Constitución Política y los artículos 59, 60 y 61 de la Ley 675 de 2001, atendiendo criterios de razonabilidad y proporcionalidad, sin perjuicio de los mecanismos de impugnación legalmente procedentes.

Las medidas de uso de bozal impuestas a determinados caninos tienen una finalidad preventiva y de protección de la convivencia, de acuerdo con las circunstancias particulares observadas y los antecedentes registrados en cada caso. No constituyen una calificación general del animal ni de su propietario.

Los propietarios, tenedores o responsables de mascotas deben recoger inmediatamente sus deposiciones y evitar que hagan sus necesidades en zonas sociales, pasillos, ascensores y demás bienes comunes. La copropiedad debe conservar condiciones permanentes de aseo, salubridad y pulcritud.

Quienes hayan generado ruido excesivo o reiterado deberán moderar su comportamiento y respetar los horarios de descanso, evitando música a alto volumen, gritos, golpes, reuniones perturbadoras u otras emisiones sonoras que afecten la tranquilidad.

Se recuerda la prohibición de consumir sustancias psicoactivas en las zonas comunes o realizar conductas que comprometan la seguridad, salubridad, tranquilidad o los derechos de los demás integrantes de la comunidad.

No serán tolerados actos de agresión, amenaza, intimidación, violencia verbal o física ni comportamientos reiterados que alteren la convivencia. Los hechos que puedan constituir conductas contrarias a la convivencia o posibles infracciones penales serán puestos en conocimiento de las autoridades competentes.

Se solicita no dejar ropa expuesta, muebles, enseres, cajas, residuos u otros elementos en balcones, ventanas, corredores o áreas visibles cuando ello contravenga las normas internas, afecte la presentación de las fachadas, genere riesgos o comprometa el aseo y la conservación de la copropiedad.

Más allá del valor económico de las sanciones, su finalidad es preventiva, pedagógica y correctiva. Se busca que todos conozcan y cumplan las normas internas. Vivir en propiedad horizontal significa formar parte de una comunidad organizada, en la cual los comportamientos individuales pueden afectar los derechos, la seguridad y la tranquilidad colectiva.

3. Horario del personal de servicios generales

Se ratifica el siguiente horario laboral para el personal de servicios generales: De lunes a sábado, de 7:00 a. m. a 12:00 m. y de 2:00 p. m. a 4:00 p. m.

Esta distribución corresponde a siete horas diarias y cuarenta y dos horas semanales, sin perjuicio de los descansos, condiciones contractuales, recargos y demás garantías laborales aplicables. La medida se adopta en concordancia con el artículo 161 del Código Sustantivo del Trabajo, modificado por la Ley 2101 de 2021.

4. Evaluación de la situación estructural

La Administración ha adelantado actuaciones ante la compañía aseguradora para revisar la situación estructural de la copropiedad y determinar la eventual cobertura frente a los hechos informados. Asimismo, se gestionará una consultoría especializada en ingeniería estructural que permita contar con un concepto técnico independiente sobre las condiciones actuales, los riesgos identificados y las intervenciones que eventualmente deban ejecutarse.

Si dentro de la comunidad existe algún profesional con formación, matrícula profesional vigente y experiencia acreditada en ingeniería estructural, se le invita a manifestar su interés y remitir sus datos y soportes al correo institucional de la Administración. La postulación no implica contratación automática: cualquier selección estará sujeta a evaluación técnica, administrativa, presupuestal y contractual.

5. Cámaras privadas orientadas hacia bienes comunes

Se reitera que ni la Asamblea General ni el Consejo de Administración han autorizado la instalación, por parte de propietarios o residentes, de cámaras privadas sobre fachadas, pasillos u otros bienes comunes, ni de dispositivos instalados dentro de unidades privadas cuyo campo de grabación invada de manera permanente áreas comunes o espacios en los cuales puedan afectarse los derechos a la intimidad y a la protección de datos personales.

Se concede plazo hasta el 30 de septiembre de 2026 para que los dispositivos que se encuentren en estas condiciones sean retirados, reubicados o ajustados, de modo que permanezcan dentro de la respectiva unidad privada y su campo de grabación se limite a los espacios permitidos.

La medida se fundamenta en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, la Ley 675 de 2001 y la Ley 1581 de 2012. La videovigilancia institucional de áreas comunes debe responder a una finalidad legítima de seguridad, cumplir criterios de necesidad y proporcionalidad y sujetarse a la política de tratamiento de datos personales de la copropiedad.

6. Recomendación sobre pólizas para las unidades privadas

Se invita a todos los propietarios a estudiar la conveniencia de adquirir una póliza individual para proteger su unidad residencial, bienes muebles, contenidos, mejoras, acabados y responsabilidad civil.

La póliza general de la copropiedad protege únicamente los bienes e intereses asegurados, en los términos, valores, amparos, deducibles y exclusiones del contrato. Conforme al artículo 15 de la Ley 675 de 2001, los bienes comunes susceptibles de ser asegurados deben estar cubiertos, como mínimo, contra incendio y terremoto; esta cobertura no debe entenderse extendida automáticamente a todos los bienes o riesgos particulares de cada unidad privada.

7. Conformación de brigadas y medidas para la atención de emergencias

Se invita a propietarios, residentes y demás integrantes de la comunidad a inscribirse voluntariamente para participar en las brigadas de:

- Prevención y control de incendios.
- Evacuación.
- Primeros auxilios e intervinientes.
- Búsqueda y rescate.
- Comunicaciones y coordinación de emergencias.

También se han adoptado medidas para ajustar los elementos y procedimientos que requieran intervención, entre ellos:

- ✓ Desfibrilador Externo Automático (DEA).
- ✓ Señalización del punto de encuentro, vías peatonales y vehiculares.
- ✓ Definición de rutas y actualización del protocolo de evacuación.
- ✓ Formación de primeros intervinientes.
- ✓ Ubicación y funcionamiento de la alarma.
- ✓ Revisión de equipos para la atención de emergencias.
- ✓ Actualización del Plan de Emergencias.

Estas actuaciones atienden los principios de prevención, conocimiento y reducción del riesgo previstos en la Ley 1523 de 2012 y las disposiciones sobre prevención, preparación y respuesta ante emergencias del Decreto 1072 de 2015. Las personas interesadas pueden inscribirse ante la Administración.

8. Actualización de datos, identificación de parqueaderos y chips vehiculares

Atendiendo las recomendaciones de la empresa de vigilancia y con el propósito de fortalecer la seguridad y el control de acceso, se solicita actualizar la información de propietarios, residentes, personas autorizadas, vehículos, motocicletas, mascotas vinculadas a cada unidad y contactos para emergencias. La información será utilizada para finalidades legítimas de administración, seguridad, control de acceso, convivencia y atención de emergencias, de acuerdo con la Ley 1581 de 2012 y la política de tratamiento de datos personales de la copropiedad.

Se fija como plazo máximo el 30 de septiembre de 2026 para que los parqueaderos y vehículos autorizados cuenten con la debida identificación y el chip de apertura automatizada del portón vehicular. Después de esa fecha, quienes no tengan chip deberán detener el vehículo, identificarse, descender cuando sea requerido y realizar personalmente el registro en la bitácora antes de que vigilancia autorice la apertura.

El valor se mantiene en veinticinco mil pesos (\$25.000) por cada chip instalado, tanto para motocicletas como para automóviles. La medida no elimina el derecho de acceso del propietario o residente debidamente identificado, sino que establece un procedimiento alternativo de verificación para quien no cuenta con el dispositivo.

9. Restricción preventiva de piscinas y cancha multifuncional

Se mantienen las restricciones preventivas adoptadas por el consejo anterior de uso de las piscinas y la cancha multifuncional. Hasta contar con un concepto técnico especializado y **ejecutar las obras de reforzamiento que resulten necesarias en la placa o tablero estructural donde están ubicadas, no es viable autorizar su utilización debido al riesgo advertido.** La medida busca proteger la vida, integridad y seguridad de residentes y usuarios, de conformidad con los principios de prevención y precaución de la Ley 1523 de 2012. La reapertura procederá únicamente cuando exista soporte técnico suficiente que acredite condiciones seguras.

10. Aplicación de pagos y corrección de abonos

Los pagos recibidos serán aplicados a la unidad identificada en los registros bancarios, referencias de pago, comprobantes o información suministrada por el pagador al efectuar la transacción. Cuando se manifieste que un pago fue registrado por error a favor de una unidad diferente, para efectuar su traslado, reversión, reliquidación o corrección se deberá presentar:

- ❖ Solicitud escrita del pagador.
- ❖ Comprobante de la transacción.
- ❖ Identificación de la unidad a la cual debía aplicarse el pago.
- ❖ **Autorización escrita del propietario o titular de la unidad beneficiada con el abono, cuando la modificación pueda afectar su estado de cuenta.**

El procedimiento garantiza la trazabilidad de los recursos, la integridad de la información contable, el derecho de contradicción y la seguridad de los estados de cuenta. Si existe controversia sobre la titularidad o destinación del pago, la Administración no realizará modificaciones unilaterales hasta contar con autorización suficiente, acuerdo entre los interesados o decisión de autoridad competente.

11. Actualización colectiva del Manual de Convivencia

Se inició el proceso de construcción colectiva para actualizar el Manual de Convivencia. El comité designado está integrado por las consejeras: Maribel Molano Barreiro, Yoana Enith Amado, Carmen Teresa Villamizar de Guaracao, Rosalba López y María Smit Vargas.

Los propietarios y residentes podrán presentar propuestas, observaciones y recomendaciones directamente a las integrantes del comité o enviarlas al correo institucional de la Administración. Las propuestas serán consolidadas para su análisis y aprobación por el órgano competente. Ninguna disposición podrá desconocer la Constitución, la Ley 675 de 2001, las normas de protección de datos, el debido proceso ni los demás derechos fundamentales.

12. Gestión para la intervención de los ascensores principales de las torres 3 y 4

Como es de conocimiento general, la Administración ha ejecutado los mantenimientos preventivos y correctivos necesarios para conservar la operación de los ascensores y atender las observaciones de las revisiones técnicas. No obstante, se determinó que los ascensores principales de las torres 3 y 4 requieren el cambio de los kits y cables de tracción, la rectificación de poleas y la posterior ejecución de pruebas, ajustes y verificaciones técnicas. Estas intervenciones son indispensables porque los equipos no obtuvieron la correspondiente certificación y, por razones de seguridad, debía suspenderse temporalmente su servicio hasta corregir las condiciones identificadas.

Gracias a la gestión de la Administración y al compromiso y colaboración de CALT Ltda., el señor Edwin Quiroga y SERGELI S.A.S., se lograron gestionar aportes y apoyos equivalentes aproximadamente al sesenta por ciento (60 %) del costo de las intervenciones, disminuyendo significativamente la carga económica directa para la copropiedad.

En consecuencia, se iniciarán las actividades de mantenimiento especializado y sustitución de componentes. Durante su ejecución podrán presentarse suspensiones temporales, restricciones de uso, ruidos, circulación de personal técnico y otras situaciones propias de los trabajos. El servicio solo deberá restablecerse una vez culminen las intervenciones y se realicen las pruebas y verificaciones de seguridad correspondientes.

Se solicita a la comunidad atender la señalización y las instrucciones, no manipular ni forzar las puertas, respetar las restricciones temporales, supervisar a los menores, evitar cargas superiores a la capacidad autorizada e informar cualquier funcionamiento inusual.

El Consejo y la Administración agradecen la paciencia, comprensión y cuidado de la comunidad. Estas obras son necesarias para proteger la vida e integridad de los usuarios, garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad y conservar uno de los activos comunes más importantes.

13. Situación financiera, cartera y llamado al compromiso de pago

Las medidas de seguimiento y gestión de cartera han permitido mejorar los niveles de recaudo. Sin embargo, persiste una mora significativa que afecta la liquidez y la capacidad de la copropiedad para atender oportunamente sus obligaciones y necesidades.

Los recursos presupuestales disponibles se encuentran en niveles mínimos, mientras que las necesidades de mantenimiento, reparación, seguridad, gestión del riesgo, conservación de equipos y atención de zonas comunes son considerables.

De conformidad con los artículos 29 y 30 de la Ley 675 de 2001, los propietarios deben contribuir al pago de las expensas comunes necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes y servicios comunes. El retraso genera intereses de mora y permite adelantar las gestiones de cobro correspondientes.

Se solicita a quienes tengan obligaciones pendientes pagar las cuotas y demás conceptos debidamente aprobados, revisar periódicamente su estado de cuenta, acreditar los pagos no aplicados, consultar las alternativas de normalización cuando corresponda y cumplir estrictamente los acuerdos suscritos.

La copropiedad es la extensión de nuestro hogar. Sus fachadas, zonas verdes, ascensores, redes, vías, espacios sociales y sistemas de seguridad forman parte de un patrimonio compartido. Cuidarlos y aportar oportunamente los recursos necesarios es responsabilidad de todos.

Fundamento normativo general

- ✦ Constitución Política de Colombia, especialmente artículos 15 y 29.
- ✦ Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal.
- ✦ Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.
- ✦ Ley 2054 de 2020, sobre convivencia y protección de animales en propiedad horizontal.
- ✦ Ley 2101 de 2021, reducción de la jornada laboral.
- ✦ Ley 1581 de 2012, protección de datos personales.
- ✦ Ley 1523 de 2012, Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.
- ✦ Decreto 1072 de 2015, prevención, preparación y respuesta ante emergencias.

- ✚ Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia y política de tratamiento de datos personales de la copropiedad.

El Consejo de Administración agradece la colaboración de toda la comunidad y reitera que el cumplimiento de estas disposiciones fortalece la seguridad, la convivencia, la transparencia y la adecuada conservación del Condominio Club Santa Isabel.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
CONDominio CLUB SANTA ISABEL



MARIBEL MOLANO BARREIRO

Presidenta del Consejo de Administración Consejera

AUTORIZADO VIRTUALMENTE

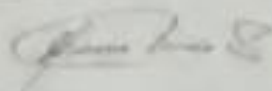
ROSALBA LÓPEZ RUEDA

Consejera

AUTORIZADO VIRTUALMENTE

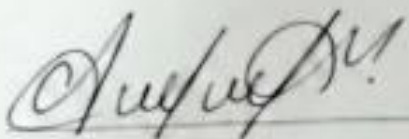
HOLGUER SALAZAR

Consejero



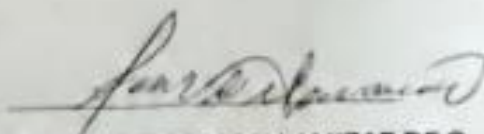
JUAN MANUEL MURCIA

Consejero



ENITH JOHANA AMADO

Consejera



CARMEN TERESA VILLAMIZAR DE G.

Consejera

AUTORIZADO VIRTUALMENTE

MARÍA SMITH VARGAS

Consejera

Camila Arevalo

MARIA CAMILA AREVALO

Consejera