

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDÍN

REGLAMENTO COMITÉ DE CONVIVENCIA



Versión: 001
Fecha: 28/03/2021

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

MANUAL DE CONVIVENCIA Y USO DE ÁREAS COMUNES COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 01. REGLAMENTO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

CONSIDERANDO

- a. Que mediante artículo 38 de la ley 675 de 2001, la asamblea puede nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.
- b. Que mediante artículo 58 de la ley 675 de 2001 y artículo 96 del R.P.H, faculta al comité de convivencia para la solución de conflictos de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.
- c. Que es deber del comité de convivencia acatar las normas por medios de los mecanismos alternos.
- d. Será el organismo conciliador de la PROPIEDAD HORIZONTAL **PARQUE RESIDENCIAL EL JARDÍN.**

RESUELVE

Artículo 02. DISPOSICIONES GENERALES.

- a. Este reglamento tiene por objeto regular la organización, funciones, y competencia del Comité de Convivencia del Parque Residencial El Jardín.
- b. El Comité de Convivencia del Parque Residencial El Jardín es un órgano conciliador y mediador en la solución de conflictos.
- c. Tiene como disposición principal generar compromisos entre las partes para ayudar en la mejor calidad de vida.
- d. El presente reglamento se interpretará como complementario y supletorio a las normas establecidas para la propiedad horizontal.
- e. El comité de convivencia responderá por sus decisiones ante la Asamblea. General.

Artículo 03. DEFINICIÓN.

El Comité de Convivencia, es el organismo conciliador de la Propiedad Horizontal **PARQUE RESIDENCIAL EL JARDÍN**; este comité hará el papel de mediador e intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en Actas, suscritas por las partes y por los mismos miembros del Comité de Convivencia, conforme lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 675, del 3 de Agosto del año 2001.

Artículo 04. APROBACIÓN

Aprobar el Reglamento Interno del Comité de Convivencia contenido en los Artículos siguientes, como base normativa, operativa y de procedimiento de este organismo, en concordancia con las normas de la legislación interna del Conjunto, los estatutos y los principios a los cuales debe sujetarse tanto el Comité de convivencia, en su totalidad, como cada uno de sus integrantes.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 05. NATURALEZA, FINES Y SEDE

- a. **Naturaleza.** El Comité de Convivencia es un órgano de Administración que está integrado por Copropietarios del Parque Residencial, su función es social y la ejercerá "Ad Honorem". o caso contrario si la Asamblea General de Copropietarios define algún incentivo en el desarrollo de su labor.

Parágrafo. La Asamblea General es la única que aprueba cualquier beneficio que le sea asignado al comité de convivencia para impulsar el compromiso, conocimiento y experiencia a favor de la copropiedad y compromiso en fortalecer la buena vecindad.

- b. **Fines.** El Comité de Convivencia está constituido para decidir cuáles son las medidas que adoptaran en orden a garantizar la seguridad, sana convivencia, existencia y conservación de las zonas comunes de la propiedad horizontal. Igualmente debe garantizar y velar por el cumplimiento de la constitución nacional en lo referente a los derechos humanos de primera, segunda y tercera generación, al igual que lo estipulado en la ley 675 y el reglamento de propiedad horizontal.
- c. **Sede.** El Comité de Convivencia se reunirá y sesionará en la oficina de Administración o salón social.

Artículo 06. PRINCIPIOS GENERALES

Los miembros del Comité de Convivencia deben actuar y tomar las decisiones bajo los siguientes principios:

- Los miembros del comité están obligados a conocer, cumplir y hacer cumplir el presente reglamento.
- No aprovecharse de su investidura para reclamar privilegios o para beneficiarse directa o indirectamente de ella.
- Mantener una absoluta imparcialidad en todos sus actos y decisiones, dando a todos los Copropietarios y Residentes un tratamiento igualitario, sin otorgar a nadie prebendas o privilegios y sin permitir que sus sentimientos, relaciones de amistad, simpatías o desafectos hacia otros miembros de la comunidad interfieran o influyeran sus determinaciones.
- Estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad, no pueden estar en mora con sus cuotas de aporte a las expensas comunes, cuotas extraordinarias, o cualquier otra obligación decretada por la Asamblea o contemplada en el Reglamento.
- Las decisiones se toman de manera colegiada, es decir se requiere el voto de todos los integrantes.
- Las funciones primarias son correspondientes a la mediación y no a cotillear sobre la misma comunidad entre ellos (propietarios, residentes, personal de vigilancia, personal de aseo y administrativos).
- El período de los miembros del Comité de convivencia será por un año y serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Artículo 07. INSTALACIÓN Y PERÍODO

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

El Comité de Convivencia saliente tendrá la obligación de convocar dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes a la fecha en que sea nombrado el nuevo Comité de Convivencia por parte de la Asamblea General y las personas que lo conforman con aprobación de la mayoría simple a la reunión de Entrega y Empalme. Se toma como fecha de iniciación del período del Comité de Convivencia, la de su nombramiento y se establece como fecha de terminación de su período en el momento en el que la Asamblea General de Copropietarios lo decida.

Artículo 08. FUNCIONES

Al Comité de Convivencia le corresponde cumplir las siguientes funciones:

- a. Conciliar los inconvenientes que se presenten entre los Copropietarios, Residentes o Tenedores de los Inmuebles del Conjunto, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001, y del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b. Como requisito previo de procedimiento para la imposición de las sanciones correspondientes, el Comité de Convivencia es quien intentará llevar a feliz trámite la conciliación entre las partes y no hacer justicia por mano propia.
- c. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad.
- d. Trabajar conjuntamente con las entidades de convivencia y justicia, policía nacional la alcaldía local y demás que presten un servicio para el desarrollo de una sana convivencia
- e. Velará por la imposición cuando sea necesario y de las demás consideraciones y disposiciones legales, como las establecidas por el Código Nacional de Policía, cuando esta sea correspondiente en un mal proceso.
- f. Acatar el debido proceso para la ejecución de sanciones, estas se deben llevar en las minutas del proceso sancionador por incumplimiento a las normas del comité de convivencia.
- g. Fortalecer las capacidades de una sana convivencia por medio del manual de convivencia e integrando actividades que favorezcan este concepto.
- h. En el primer trimestre, posterior a la aceptación del nombramiento ante la Asamblea General de Copropietarios. Los miembros del comité de convivencia deberán capacitarse de manera virtual o presencial en lo relacionado con temas de convivencia ciudadana y demás temas relacionados en el manual de convivencia del **PARQUE RESIDENCIAL EL JARDÍN** como las demás normas que señale el estado referente a estas conductas, esta se puede demostrar en foros locales, talleres teóricos y prácticos con el objetivo de contribuir a la copropiedad y no afectar en tomas de decisiones arbitrarias.
- i. Conocer de los conflictos que se generen al interior del Conjunto, cuando estos desborden el ámbito personal terminando por afectar a la copropiedad o a los miembros de la comunidad.
- j. Evaluar la presunta falta remitida por el Administrador(a) y/o la queja presentada por la persona afectada, evaluando los informes, examinando los fundamentos y las pruebas que le permitan recomendar la imposición de sanciones con el mayor juicio, o presentar las fórmulas de arreglo que darían por terminado el conflicto.
- k. Escuchar o recibir por escrito los descargos del (os) presunto(s) infractor (es), resolver solicitud de pruebas, decretar de oficio las que considere necesarias.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- l. Entregar Informe de lo actuado al Consejo de Administración con las recomendaciones pertinentes (de carácter sancionatorio o absolutorio) de conformidad con el análisis del caso estudiado.
- m. Canalizar la información recogida sobre los problemas cotidianos que pudieran ser generadores de conflicto, de tal forma que los casos individuales sirvan de base para tomar medidas preventivas que eviten que comportamientos o eventos fuera de lugar, se conviertan en parte de la cotidianidad de los residentes sin que nadie haga nada al respecto.
- n. Las decisiones de este Comité se adoptarán por mayoría y de todo lo actuado y las recomendaciones para el Consejo de Administración se dejarán constancias en las respectivas Actas.
- o. Efectuar seguimiento del pago de las sanciones que haya recomendado imponer.
- p. Efectuar seguimiento al cumplimiento de la Ley, del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia y de oficio iniciar proceso sancionatorio.
- q. El Comité de convivencia no podrá en ningún caso imponer sanciones.
- r. El Comité de Convivencia verificará periódicamente el libro del Comité de Convivencia que reposa en la recepción del conjunto.
- s. Rendir Informe de la gestión, incluyendo el seguimiento al pago de sanciones que haya recomendado imponer, del respectivo periodo a la Asamblea General de Copropietarios.

Artículo 09. COMPOSICIÓN, ELECCIÓN, CALIDADES Y RESPONSABILIDAD

- a. **Composición.** El Comité de Convivencia estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas, según artículo 58 del Parágrafo 1 de la ley 675 de 2001.
- b. **Elección.** Los integrantes o dignatarios del Comité de Convivencia serán elegidos en Asamblea General por los Copropietarios del Parque Residencial por el sistema de cociente electoral.
- c. **Calidades.** Para ser miembro o dignatario del Comité de Convivencia debe reunir las siguientes calidades humanas, morales y éticas.
- d. **Responsabilidades.** Los miembros del Comité de convivencia se comprometen formalmente, al momento de su toma de posesión, a cumplir con las obligaciones y deberes previstos en este reglamento.

Artículo 10. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

- 1. Los miembros del Comité de Convivencia en ningún caso podrán imponer sanciones.
- 2. El comité no debe actuar de manera arbitraria aplicando sanciones, debe proceder en primer paso con los mecanismos alternos de solución de conflictos en las normas legales que regulan la materia.
- 3. Ninguna situación arbitraria debe afectar la autonomía o la imparcialidad de alguno de los miembros del Comité para tomar la decisión en un caso concreto.
- 4. No podrán celebrar contratos de prestación de servicios laborales o de asesoría a nombre del conjunto.
- 5. Los miembros del Comité, o quienes cumplan funciones en él (no podrán ser cónyuges entre sí, compañero(a) permanente, ni estar ligados por cualquier vínculo hasta el cuarto grado de consanguinidad, primero de afinidad o único civil con el

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Contador, el Abogado, el Administrador, el Revisor Fiscal y consejeros de administración.

6. Los integrantes del Consejo de Administración, comité de convivencia deben inhabilitarse para el caso en el cual formen parte de un conflicto y/o sea presunto infractor del Reglamento de Propiedad Horizontal o el Manual de Convivencia y retomarán su cargo una vez se solucione el mismo. En el evento que no se solucione el conflicto o se determine la responsabilidad en la violación de la norma, el Comité de Convivencia rendirá Informe con las recomendaciones de la sanción aplicable y el Consejo de Administración actuará de conformidad.

Artículo 11. CARGOS Y FUNCIONES DE LOS INTEGRANTES DEL COMITÉ

El Comité de Convivencia estará integrado por tres (3) miembros numéricos elegidos por la Asamblea General. El comité de Convivencia debe designar entre los integrantes en un período de un (1) año, un presidente o líder y sus mediadores. Durante su período el Comité de Convivencia podrá efectuar cambios de dignatarios internamente con el objetivo de dar resultados a la copropiedad. Y puede estar representado en cargos principales y suplentes.

- a. **Funciones del presidente o líder.** Es la máxima autoridad del comité y ejercerá las siguientes funciones:
 1. Será el que cite a las reuniones Ordinarias y Extraordinarias, dirigir las sesiones del comité de convivencia.
 2. Responsable del seguimiento de las actas que suscribirán conjuntamente con sus mediadores.
 3. Velar por el estricto cumplimiento de las normas y órdenes emitidas por la Asamblea General y las definidas en el manual de convivencia.
 4. Rendir el informe del Comité de Convivencia a la Asamblea General de Copropietarios, contando con el apoyo del consejo de administración y el administrador.
 5. Realizar procesos de gestión y reglamentación para presentar ante la Asamblea de Copropietarios.
 6. Coordinar las labores de los integrantes del comité de convivencia que establece los respectivos reglamentos.
 7. Ser interlocutor entre los propietarios, el consejo de administración y Comité de Convivencia.
 8. Gestionar programas con entidades externas en el ánimo de fomentar e invitar a trabajar en una sana convivencia.
 9. Las demás que le asigne la Asamblea General de Copropietarios y el Consejo de Administración.
- b. **Funciones de mediador 1.** Ejerce las siguientes funciones:
 1. Llevar el libro de Actas del Comité de convivencia debidamente foliado
 2. Participar en las reuniones del Comité de convivencia.
 3. Suscribir conjuntamente con el presidente las Actas de las reuniones del Comité de Convivencia.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

4. Llevar la minuta de los procesos sancionadores y actas de conciliación.
5. Líder de apoyo para el seguimiento y cumplimiento de las normas del manual de convivencia.
6. Ser interlocutor entre los propietarios y el consejo de administración y Comité de Convivencia.
7. Responsable del manejo de las TICS en función del comité de convivencia.
8. Las demás que le asigne la Asamblea General y el Consejo de Administración.

c. **Funciones del mediador 2** Ejerce las siguientes funciones:

1. Participar activamente en el comité.
2. Tendrán voz y voto en las decisiones que se deban tomar en el Comité de convivencia
3. Ser interlocutor entre los propietarios y el consejo de administración y Comité de Convivencia.
4. Presentar proyectos o programas a consideración del Comité de Convivencia y consejo de administración.
5. Velar por la buena marcha de la copropiedad.
6. Líder de apoyo para el seguimiento y cumplimiento de las normas del manual de convivencia.
7. Vigilar y controlar que no se excedan de sus funciones los integrantes del comité de Convivencia.

Artículo 12. CONDICIONES PARA SER POSTULADO Y ELEGIDO INTEGRANTE DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

1. Ser propietario o mandatario (con poder autenticado ante notaría).
2. Ser mayor de 18 años.
3. Poseer un alto grado de honorabilidad y responsabilidad en el cumplimiento de compromisos personales o que le sean confiados.
4. No encontrarse reportado como deudor o codeudor moroso en cuotas de administración u otros cobros por multas, sanciones etc., del conjunto residencial al momento de la postulación y al momento de la posesión.
5. Poseer conocimiento del manual de convivencia.
6. No tener antecedentes disciplinarios convivenciales (peleas o malos entendidos con residentes, personal de vigilancia o de nómina del conjunto) al momento de su postulación.
7. No haber sido sancionado por el Conjunto en los dos (2) años anteriores a la fecha de elección.
8. Ser delegado acreditado y estar presente en la Asamblea General de Copropietarios en la que sea elegido.
9. Estar al día en sus obligaciones sociales y pecuniarias con el Conjunto y habitar la unidad residencial.
10. Observar riguroso comportamiento social, disposición para trabajar en pro de la comunidad, ser proactivo y tener sentido de pertenencia.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Parágrafo: Todos los integrantes del comité deberán acreditar estos requisitos durante todo el período que ejerzan el cargo. En caso de incurrir en incumplimiento con alguno de ellos, se declarará impedido para ejercer el derecho de voz y voto en las reuniones ordinarias y extraordinarias del comité. El derecho de integrante se restablecerá en el momento en que acredite las condiciones requeridas para ejercer el cargo.

Artículo 13. CAUSALES PARA PERDER LA CALIDAD DE INTEGRANTE DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

1. Se establecen las siguientes causales para perder la calidad de miembro del comité:
2. Inasistencia a tres (3) reuniones continuas del Comité de Convivencia sin causa justa a juicio de este mismo organismo.
3. El que abusando del cargo busque provecho para sí o para un tercero, lo cual será calificado por el comité de convivencia.
4. El retiro como propietario o mandatario.
5. Renuncia o fallecimiento
6. Incumplimiento a sus deberes inherentes a su cargo.
7. Por irrespeto hacia algún integrante del cuerpo colegiado, del consejo y/o comités, personal de vigilancia, aseo y administrativo que prestan sus servicios para el conjunto.
8. Cuando su objetivo es hacer una cofradía para cotillear sobre su misma comunidad y no para beneficiar o mediar la situación.
9. Incurrir en alguna de las incompatibilidades o inhabilidades
10. Poseer antecedentes penales o disciplinarios.
11. Por falsedad o adulteración comprobada en documentos propios del comité.
12. Incurrir en una de las varias causales que de acuerdo con el reglamento interno del conjunto.
13. Incumplir por un término mayor a treinta (30) días con alguno de los requisitos estipulados en el artículo 14 del presente reglamento.
14. Por ser deudor moroso en cuotas de administración.
15. Por revocación de la Asamblea de Propietarios.
16. Por renuncia del cargo que deberá ser escrita a la comunidad y al comité de convivencia.

Artículo 14. ATRIBUCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

1. Cumplir y hacer cumplir las leyes, los estatutos, los reglamentos, el manual de convivencia y los mandatos de la Asamblea General de Copropietarios.
3. Evaluar programas, planes y proyectos en favorecimiento convivencial de la comunidad.
4. Dar trámite a las quejas presentadas en las que se describan situaciones que puedan afectar a la copropiedad, así como las pruebas que las soportan.
5. Crear otros reglamentos enfocados al buen funcionamiento del conjunto para presentar al consejo de administración y la Asamblea General.
6. Rendir informe a la Asamblea General sobre las labores realizadas durante el ejercicio, en coordinación con el Administrador.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

7. Acompañar el debido proceso a los residentes que hayan violado las normatividades del Conjunto y en la mediación del mismo.
8. Las demás que le corresponda como comité de convivencia y no estén consignadas expresamente a otros órganos por la ley o los estatutos.
9. Informar anualmente y cuando además lo juzgue conveniente a la Asamblea de Copropietarios y el consejo de administración y administración todo lo relacionado con los procesos sancionatorios.
10. Trabajar conjuntamente con actividades de entidades de convivencia y justicia, policía nacional y la alcaldía local o distrital.

Artículo 15. REUNIONES, CALENDARIO Y CONVOCATORIA.

a. **Constitución.** El Comité de Convivencia, para sus reuniones o sesiones, quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, la mitad más uno de sus integrantes.

b. **Representados.** Por cada uno de los integrantes del comité.

c. **Puntualidad.** Los miembros del comité, en respuesta a su palabra acepta ante la Asamblea General de Copropietarios su designación, deben cumplir con lo establecido en el manual de convivencia.

e. **Falta a reuniones.** Los integrantes del Comité de convivencia que falten a dos reuniones consecutivas o a tres espaciadas, sin justa causa perderán su investidura.

Parágrafo único. Para solventar esta ausencia se podrá recurrir a informar al comité con mínimo 5 horas de anterioridad y dar uso al literal g del presente artículo.

f. **Tipo de reuniones y número.** Las reuniones del comité son ordinarias o extraordinarias, las primeras se harán por lo menos una vez al mes, en los días que se señalen en el cronograma; y las segundas para atender casos en los cuales se requiere tomar decisiones inmediatas o que el comité determina necesarias para su eficiente funcionamiento.

g. **Falta de Quorum.** Las reuniones ordinarias y extraordinarias del comité deben tener un mínimo de integrantes asistentes para deliberar, si no hay cumplimiento al quorum se reunirán por derecho propio al tercer día hábil tomándose como fecha a la segunda convocatoria. La convocatoria a las reuniones ordinarias se debe hacer con un mínimo de 72 horas y las extraordinarias con un mínimo de 24 horas de antelación. La solicitud se entiende recibida a partir de la fecha y hora en que se le a conocer a cada integrante y de ser necesario a la administración.

h. **Tiempo de Inicio:** A las reuniones ordinarias o extraordinarias se dará 15 minutos de espera para dar lectura de Quorum, Si posterior a este tiempo no se da cumplimiento al mínimo de asistentes, se redactara el acta y se levantara por inasistencia dándose por terminada la reunión, esta debe ser firmada de manera inmediata. Y se aplicara el literal g del presente artículo.

Artículo 16. INFORMACIÓN SOBRE CONVOCATORIA A OTRAS PERSONAS U ORGANISMOS.

Tanto de la convocatoria a reuniones ordinarias como extraordinarias se debe enviar comunicación escrita a todos los miembros del comité u otra entidad competente (mesas

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

de trabajo, alcaldía local, compañía de seguros, etc.) con el fin que estén enterados y puedan concurrir a las mismas si así lo estiman conveniente.

Artículo 17. ASISTENTES A LAS REUNIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Pueden asistir a reuniones ordinarias o extraordinarias del comité de convivencia, en la forma y con las condiciones que se señalan en este artículo, las siguientes personas u Organismos:

1. Por derecho propio.
2. El Administrador del Conjunto cuando lo estime conveniente.
3. Consejo de Administración si es correspondiente
4. Los infractores o desobedientes a la norma.
5. Las personas afectadas del hecho.
5. Otras personas expresamente invitadas por el presidente o por quienes hayan solicitado convocatoria, según el caso, particularmente cuando se trate de asuntos de interés para el Conjunto y que deban ser conocidos o tratados por el Comité de convivencia (mesas de trabajo, alcaldía local, compañía de seguros, etc.) En este caso el Presidente informará a la persona invitada sobre la posibilidad de asistencia a la totalidad de la sesión o a la parte de ella que sea necesaria para tratar el asunto o los asuntos que motivaron la invitación.

Artículo 18. QUÓRUM PARA SESIONAR Y FORMA DE COMPROBACIÓN.

Como norma general las decisiones del Comité de convivencia se tomarán por mayoría de votos. Para comprobar el quórum se procede de la siguiente manera:

1. A la hora de la cual fue convocada la reunión el presidente y/o líder declara abierta la sesión.
2. Abierta la sesión, el mediador 1 llama a lista a cada uno de los integrantes principales e informa al presidente sobre el número de ellos que se encuentren presentes.
3. Cumplido lo anterior se declara por la presidente y/o líder si hay o no el quórum y se procede a sesionar o a suspender la reunión, según el caso.
4. Lo mediadores del Comité de convivencia dejen constancia escrita de cada reunión mediante acta sobre la concurrencia de los integrantes principales y suplentes con indicación de sus nombres y apellidos.

Artículo 19. ORDEN DEL DÍA O AGENDA PARA LA REUNIÓN.

Las reuniones del Comité de convivencia deben desarrollarse de acuerdo con el orden del día o Agenda que se apruebe por mayoría para cada una de ellas. El orden del día como mínimo deberá contemplar los siguientes puntos: 1. Llamada a lista y verificación del quórum. 2. Lectura y Aprobación del acta anterior. 3. Temas específicos. 4. Temas de seguimiento. 5. Temas a definir. 6. Propositiones, conclusiones y varios

Artículo 20. PROCEDIMIENTOS PARA LA TOMA DE DECISIONES.

Las decisiones, resoluciones, mediaciones o acuerdos del Comité de Convivencia se toman de conformidad con el procedimiento que se describe a continuación:

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

1. Cada asunto, tema o materia, será presentado por la persona u organismo a quien corresponda hacerlo.
2. Terminada la presentación, el presidente y/o líder declara abierta la discusión, para que cada uno de los asistentes pueda expresar sus conceptos, criterios, comentarios o sugerencias, observaciones, derecho a la defensa; y se atenderán, igualmente, preguntas para ampliar o precisar información relacionada con el tema en discusión.
3. Se evalúa las etapas al proceso realizado como medio probatorio a las fallas del residente o copropietario.
4. Cumplido el proceso anterior se procurará que la decisión se adopte por consenso, es decir, que mediante la discusión y el diálogo se llegue a un acuerdo compartido y/o mediación aceptado por todos los miembros del comité o al menos por la mayoría absoluta con su respectiva votación. Cuando las decisiones o acuerdos se adopten por ese mecanismo, se entiende que hay unanimidad, a menos que haya expresa constancia en contrario o salvamento por parte de uno o varios integrantes, en cuyo caso se deja constancia escrita en el Acta de la reunión respectiva.
5. En caso de ser absolutamente imposible lograr la decisión mediante consenso, a pesar de los esfuerzos realizados en tal sentido, se recurrirá al sistema de votación nominal, para lo cual se requiere el voto favorable de la mayoría simple de los miembros del comité que actúan en la reunión con derecho a voz y voto.
6. Las decisiones se tomarán bajo los principios de igualdad, equidad y responsabilidad social, con sentido empresarial y sin favorecimientos especiales o particulares ni actitudes paternalistas.

Artículo 21. ASUNTOS QUE REQUIEREN MAYORÍA ESPECIAL PARA SU VALIDEZ.

Se requerirá el voto favorable o mayoría absoluta de por lo menos 2 de los tres integrantes del comité de convivencia, cuando se trate de decidir sobre alguno de los siguientes asuntos:

1. Gestión mediadora y/o Conciliatoria.
2. Proceso probatorio del incumplimiento al manual de Convivencia.
3. Aprobación de Reglamentos Sanciones.
4. Aprobación del Plan de Actividades.
5. Aprobación de proyectos para contribuir la sana convivencia.

Artículo 22. CONTROL DE ASISTENCIA.

1. Se mantendrá un sistema permanente de control de asistencia a reuniones del Comité de convivencia, mediante el cual se indicará la fecha, la hora, el lugar y los nombres y apellidos de cada uno de los miembros del comité y sus respectivas firmas como prueba de asistencia,

Artículo 23. CARÁCTER CONFIDENCIAL DE LOS ASUNTOS TRATADOS.

1. Las actuaciones del Comité de Convivencia del conjunto PARQUE RESIDENCIAL EL JARDÍN como órgano administrativo y las de cada uno de sus integrantes, son de estricto carácter confidencial, en consecuencia, está prohibido divulgarlas por

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

cualquier medio a terceros; por lo tanto, los asuntos o decisiones tratadas o adoptadas, así como todos los aspectos de régimen interno del Conjunto.

2. El mismo criterio anterior se aplicará a las demás personas u organismos que asistan a sesiones del Comité de Convivencia a cualquier título y a quienes debidamente autorizados realicen labores en el Conjunto en forma permanente o transitoria.

Artículo 24. CONSTANCIA ESCRITA DE LAS ACTUACIONES.

De todas las actuaciones del Comité se debe llevar un registro escrito, ordenado, claro y al día por medio de Actas y otros documentos cuyo contenido preparará el mediador 1, del comité de convivencia que debe quedar consignado el libro respectivo. Las Actas deben conservarse siempre dentro de las oficinas del Conjunto y bajo los controles adecuados permitiéndose el derecho de inspección, ya que constituyen prueba de lo actuado y decidido en cada reunión y que consta en ellas para todos los efectos. En la elaboración de las Actas se debe tener en cuenta los siguientes puntos como mínimo:

1. Serán enumeradas cronológicamente y en forma continua de modo de que la primera reunión del año lleve el número siguiente al de la última del año anterior.
2. Las actas deben ir encabezadas con la indicación de la siguiente información:
 - a) Ciudad donde se efectuó la reunión.
 - b) Hora de inicio y fecha de la sesión
 - c) Lista de los miembros del Comité y demás personas que concurran a la reunión.
3. Relación clara y sucinta de todos los asuntos tratados.
4. Constancia de las decisiones aprobadas con su texto literal cuando se trate de acuerdos o resoluciones especiales.
5. De cada decisión se indicará el número de votos con que fue aprobada o negada, o si la decisión fue por consenso.
6. Hora de la clausura de la sesión.
7. El original del Acta debe firmarse por quienes actuaron en el proceso de mediación.

Artículo 25. EVALUACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA COMO EQUIPO.

Con el fin de mejorar el grado de participación, integración y cohesión entre los miembros del comité y de su unidad como equipo permanente de trabajo, se establece como práctica regular efectuar evaluación al final de cada reunión ordinaria con base en los siguientes parámetros, los cuales contarán con sus correspondientes indicadores de gestión:

1. Puntualidad en la asistencia a la reunión.
2. Participación de cada uno de los asistentes a la reunión.
3. Utilización del tiempo durante la reunión.
4. Grado de franqueza de cada uno de los asistentes.
5. Aportes a la sana crítica, comentarios o sugerencias.
6. Propuestas nuevas en beneficio del Conjunto y de los asociados.
7. Resultados logrados a través de la reunión. Para esta evaluación se utilizará un formato especial, indicando los resultados y las recomendaciones adoptadas y se conservarán en forma ordenada para efectos del seguimiento respectivo.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 26. PROCEDIMIENTO ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA. (Mod art 26 Manual de convivencia).

- a. Cualquier copropietario, Residente o Tenedor de bienes privados, el Administrador, o miembro del Consejo de Administración podrá solicitar la intervención del Comité de Convivencia para solucionar un conflicto comunitario.
- b. Cualquier miembro del comité de convivencia recepcionara la solicitud de audiencia de conciliaciones, quien transmitirá la información a los demás miembros de dicho comité, quienes programaran hora y fecha para llevar dicha reunión de conciliación citando a las partes.
- c. Los comunicados que se realicen por medio de las TIC (Tecnologías de la Información y Comunicación) como el correo electrónico, las redes sociales, ya sean publicadas desde el comité de convivencia, Administración o el Consejo de Administración, tendrá validez de convocatoria.
- d. Toda queja que sea radicada al comité de convivencia o a la administración por problemas convivenciales será evaluado por el comité, si este cuerpo colegiado no existiese lo representará directamente la administración.
- e. Escuchara con atención, respeto y por separado los planteamientos de las personas en conflicto.
- f. Intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad y las cuales se dejarán registradas en un acta de compromiso.
- g. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acto suscrito por las partes y por los miembros del Comité.

PARÁGRAFO: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII de Código de Procedimiento Civil o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionan o complementen

Artículo 27. RELACIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA CON LOS RESIDENTES Y/O PROPIETARIOS.

Los residentes y/o propietarios a cualquier título del conjunto sin limitaciones de ninguna especie, pueden acceder al arbitraje por parte del Comité de Convivencia. Igualmente lo podrán hacer propietarios no residentes, la Administración, el Consejo de Administración, el Revisor Fiscal y las personas que prestan algún servicio o realizan alguna labor dentro del conjunto.

Artículo 28. MARCO LEGAL.

Además de las normas del presente Reglamento, el **COMITE DE CONVIVENCIA** se ceñirá en su funcionamiento a las que sean pertinentes de la legislación del Conjunto y de propiedad horizontal, los estatutos u otros reglamentos internos o a normas de cumplimiento obligatorio emanadas de autoridad competente.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 29. VIGENCIA DEL REGLAMENTO Y DIVULGACIÓN.

El presente reglamento entra en vigencia a partir de la fecha de su aprobación. Su original se radicará en el archivo correspondiente del Conjunto y se entregará copia del mismo a cada uno de los integrantes del Comité de Convivencia que se encuentren en ejercicio del cargo.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá; veintiocho (28) de marzo de dos mil veinte uno 2021.