



## **INFORME DE GESTIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA – 2026**

El comité de convivencia, aprobado por la Asamblea de copropietarios en el año 2025, está integrado por Consuelo Lora, Liz Hernández y Juan Quevedo. El presente informe reporta aquello que el comité de convivencia ha encontrado, aquello que ha hecho, a través de unos ejes de trabajo específicos, y propone algunos objetivos importantes los cuales pueden ser derroteros interesantes para las personas que conformarán el comité de convivencia del 2026 al 2027.

### **EJES DE TRABAJO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA UTILIZACIÓN DE FORMATOS PARA AGILIZAR LA RESPUESTA A REPORTES DE SITUACIONES DE CONVIVENCIA**

El comité de convivencia ha propuesto la utilización de formatos tipo a través de los cuales se logre agilizar el proceso de respuesta a las solicitudes e informaciones enviadas por los residentes u otras instancias de la comunidad que conviven en el conjunto. El documento *respuesta a situaciones de convivencia – plantillas correo* contiene un grupo de textos con respecto a diversos reportes que pueden ser enviados por diversas instancias de la copropiedad. Este documento se encuentra en el Chat de WhatsApp del comité.

### **MASCOTAS Y TENENCIA RESPONSABLE DE LOS ANIMALES**

El comité de convivencia ha sido consciente de los diversos reportes con respecto a la tenencia de mascotas y algunos problemas recurrentes frente a ello. En primer lugar, uno de los principales problemas o situaciones que ha llamado la atención del comité fue el de la presencia de animales de compañía o mascotas dejadas en las zonas comunes de la copropiedad sin supervisión. El comité de convivencia es consciente de que la presencia de mascotas sin supervisión de sus dueños o tenedores es una situación que fácilmente puede devenir en conflictos internos entre los residentes, puesto que los animales dejados sin atención pueden realizar acciones propias de su naturaleza, pero que también pueden impactar el disfrute de las zonas comunes por parte de otros residentes, al mismo tiempo, que pueden implicar afectaciones a bienes privados ubicados en las zonas comunes, como los vehículos (carros o motos) ubicados en los parqueaderos. Por todo lo anterior, el comité de convivencia ha prestado especial atención a los reportes relacionados con esta situación y ha decidido llevar a cabo citaciones a conversar a los diversos tenedores o dueños de mascotas que han sido reportadas sin su supervisión en zonas comunes.

### **RECAUDO DE INFORMACIÓN DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE LOS APARTAMENTOS**

El comité de convivencia ha evidenciado que las bases de datos gestionadas en administración se encuentran desactualizadas, lo cual conlleva canales de comunicación poco efectivos para garantizar el envío y la recepción de mensajes que reporten situaciones que merecen la atención de las instancias convivenciales y administrativas del conjunto. Por lo anterior, el comité de convivencia considera necesario realizar un censo a través del cual poder consolidar una base de datos más robusta con respecto a los residentes: su información demográfica y de contacto, su potencial uso de



servicios que presta la copropiedad, como los parqueaderos, su tenencia o no de mascotas, las condiciones en que estas mascotas se encuentran alojadas en los apartamentos, entre otra información que puede ser relevante para la copropiedad, los residentes y las instancias administrativas y convivenciales dentro de la copropiedad. Para llevar a cabo esta gestión de recopilación de la información, se ha mencionado que puede haber dos alternativas igualmente viables.

Por un lado, se ha considerado el nombramiento de unos *monitores* (o algún nombre similar) por torre, quienes podrían encargarse de recoger la información de cada una de las torres a las que pertenecen. Esta opción implica ciertas complejidades, como lo pueden ser el tiempo, la utilización de medios electrónicos para la colecta de la información, el manejo de información que puede ser considerada privada o sensible por parte de otros residentes que no tienen, en este momento, unos estatutos de funciones, responsabilidades, derechos y deberes claros dentro de la copropiedad, entre otros. Esta opción también ofrece algunas ventajas: tener una persona que la administración pueda referenciar fácilmente y tender canales de comunicación a través de esas personas, tanto desde los residentes hacia la administración y viceversa. Adicionalmente, llevar a cabo integraciones, bienvenidas y actividades impulsadas por la administración.

## **PARTICIPACIÓN EN ACTIVIDADES DE CONVIVENCIA EN LA COPROPIEDAD**

El comité de convivencia, dentro de sus disposiciones de tiempo y disponibilidad, ha intentado participar en la organización, la logística y la supervisión de actividades propias del calendario de actividades de la copropiedad, como la fiesta de los niños, la decoración del edificio de salón social con los adornos navideños, la toma de fotos para la gestión de documentos informativos en la copropiedad y el simulacro distrital que se llevó a cabo en el segundo semestre del 2025. Además, el comité de convivencia también ha acompañado procesos propios de la administración, al fungir como ente mediador y conciliador entre la administración y otros residentes. Así también, el comité de convivencia ha participado en reuniones entre residentes y otras instancias que prestan un servicio para la copropiedad, como la empresa de administración y ha dejado registro de algunas quejas o sugerencias de mejora por parte de dichos residentes, así como también de los compromisos y responsabilidades adquiridas por dichas instancias.

## **MEDIACIONES Y REUNIONES DE CONVIVENCIA**

El comité de convivencia también ha propiciado espacios de conciliación y convivencia con respecto a diversos temas que han afectado la posibilidad de hacer ejercicio plenamente del disfrute de la convivencia.

Acá alguna información con respecto a las mediaciones y reuniones sostenidas por parte del comité de convivencia:

<b>Concepto</b>	<b>Número</b>
Reuniones de conciliación o gestión de convivencia	27

## **REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTATUTOS INTERNOS DE LA COPROPIEDAD: MANUAL DE CONVIVENCIA Y MANUAL DE PARQUEADEROS**

Al realizar una revisión de los estatutos que internamente se utilizan para definir los procesos que son llevados a cabo con respecto a la gestión de la convivencia y la buena residencia en la copropiedad, el comité de convivencia ha realizado los siguientes hallazgos:

1. Es necesario contar con protocolos de formación y actualización de los conocimientos con respecto a la ley y la literatura de los integrantes de los comités del conjunto. Cuando se efectúe una elección de comité de parqueaderos o comité de convivencia, es necesario contar con un espacio en el cual estas personas puedan recibir información relevante con respecto a aspectos como: su responsabilidad civil, legal y ética como integrante de los comités, los estatutos distritales y nacionales que regulan su función como integrante de los comités previamente mencionados, los conocimientos necesarios con respecto a las leyes de propiedad horizontal que puedan clarificar de manera más profunda sus acciones, su marco de acción y los limitantes que se pueda encontrar en el ejercicio de sus funciones. Igualmente, en estos espacios se debería dar información con respecto a las instancias y protocolos externos que podrían llegar a efectuarse en diversas situaciones que puedan llegar a ocurrir dentro de la copropiedad.
2. Se considera relevante gestionar un comité de revisión del manual de convivencia y el manual de parqueaderos, integrado por personas que voluntariamente deseen hacer parte de dicha revisión y actualización, preferiblemente que cuenten con formación legal y experiencia en la gestión de documentos relacionados con la propiedad horizontal. Esta propuesta tiene como precedente la conformación del *comité de obra*, el cual, gracias a los conocimientos técnicos y especializados, logró aconsejar, advertir de irregularidades o situaciones donde debía ponerse la atención de alguna situación, dirimir conflictos a causa del desconocimiento con respecto a los pormenores técnicos, y revisar y auditar el proceso de selección y la ejecución de la obra misma. Esta inspiración es a la que precisamente nos referimos en este punto. El comité de actualización de los manuales cumpliría con la posibilidad de sugerir, anunciar, revisar, recomendar y aplicar cambios al documento original del manual de convivencia y del manual de parqueaderos con el fin de garantizar su alineación con la ley distrital y nacional, pero al mismo tiempo, guardando en mente las necesidades propias de la copropiedad. Este proceso tendría como resultado la propuesta de un documento que debería ser aprobado por la Asamblea de la copropiedad en la reunión a llevarse a cabo el 2027, de llegarse a aceptar la propuesta en el año 2026.

### **CONCLUSIONES**

Teniendo en cuenta que esta fue la primera oportunidad de participar en un comité como el de convivencia para dos de los tres integrantes, que, además, el señor representante legal y administrador también tuvo su primer período en la copropiedad, que, también, la gestión administrativa llevada a cabo tendió principalmente a la revisión y supervisión de las obras que tuvo la copropiedad: cambio de adoquín del parqueadero, cambio de las escaleras de acceso a las torres de todas las torres de la copropiedad, así como la gestión de situaciones imprevistas, como: rompimiento de tubos y conexiones de la tubería de agua, lluvias y filtraciones en las cubiertas de la copropiedad, malfuncionamiento y necesidad de reparación frecuente de los sistemas de bombeo del agua, entre varias otras situaciones. El comité de convivencia ofrece un balance que muestra un



Conjunto Multifamiliar

**COMPARTIR BOCHICA II**

NIT 830.048.833-7

año de acople y aprendizaje por parte de sus integrantes. En este año se ha logrado comprender de mejor forma el conjunto, sus diferentes integrantes, las maneras en que se lleva a cabo la gestión de la convivencia y los protocolos a seguir en cada una de ellas.

El comité de convivencia, además, ha evidenciado que hay varios factores que ameritan una revisión exhaustiva y profunda de los documentos utilizados en la copropiedad que buscan garantizar los mínimos apropiados con respecto al seguimiento de normas internas del conjunto. En efecto, existen hoy en día documentos que no tienen la trascendencia necesaria que se considera deberían tener en los estatutos internos, por ejemplo: la ley 1801 de 2016 el cual establece el *Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana*, así como la ley 675, la cual constituye el *Régimen de Propiedad Horizontal*.

Además, el comité de convivencia considera apropiado revisar los sistemas de multas y sanciones a la luz de los estamentos nacionales con respecto al respeto del debido proceso y, de ser necesario, modificar lo que ya está establecido en aquellos sistemas, con el fin de dar garantía amplia y suficiente a todos los copropietarios frente al respeto y la minuciosa observancia de los procesos que garantiza la ley para contar con procesos justos, imparciales y que respeten los derechos de todos los entes que componen la copropiedad: residentes, propietarios, arrendatarios, proveedores de servicios y visitantes.

Atentamente,

**COMITÉ DE CONVIVENCIA**