

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y USO DE LOS BIENES COMUNES EN LA COPROPIEDAD

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y USO DE LOS BIENES COMUNES EN LA COPROPIEDAD

TITULO I OBJETO Y FINALIDAD DEL REGLAMENTO

El objeto y finalidad de este reglamento es el de establecer las reglas de comportamiento que rigen la vida en comunidad dentro de la COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA para asegurar una convivencia armónica y en paz, basadas estas reglas en el respeto de la ley y de los reglamentos internos vigentes que consagran los derechos y deberes de los copropietarios y de aquellas personas a quienes éstos cedan a cualquier título el goce y disfrute de sus bienes privados y el de las zonas comunes que integran la copropiedad.

TITULO II LEYES Y REGLAMENTOS QUE LO FUNDAMENTAN

El presente REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y USO DE LOS BIENES COMUNES lo dicta y aprueba el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN de la copropiedad, en virtud de la atribución consignada para ello en el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN de la Copropiedad Condominio Hacienda La Estancia protocolizado mediante Escritura Pública No. 2444 del 30 de abril de 2002 de la Notaría 20 del Circulo de Bogotá, D.C., Capítulo XVI De las Reservas y Procedimientos Artículo Ochenta y dos Conductas Sancionables y Sanciones por Obligaciones no Pecuniarias y Artículo Sesenta y Uno Funciones del Consejo de Administración Ordinal No. 20.

Las leyes y reglamentos en que se fundamenta el presente reglamento de convivencia, las cuales el copropietario se obligó a respetar y dar estricto cumplimiento, en el momento en que adquirió el bien de dominio privado dentro de la Copropiedad Condominio Hacienda La Estancia, ubicada en el municipio de Melgar departamento del Tolima y suscribió la escritura que le otorga el título respectivo, son las siguientes en especial en lo que se refiere a los derechos que le otorga y los deberes que le corresponden para la vida en comunidad.

- a. La constitución Nacional, las Leyes pertinentes y en especial el Código Civil, el Código Penal, el Código de Comercio, el Código de Policía respectivo y en particular la Ley 675 de agosto 3 de 2001 que recoge el régimen de propiedad horizontal.
- b. El Reglamento de Propiedad horizontal original con sus modificaciones posteriores y en especial el reglamento de Copropiedad y Administración de la copropiedad adaptado a la ley 675 del 3 de Agosto de 2001, protocolizado mediante escritura pública No. 2.444 de abril 30 de 2002, de la notaría 20 del circulo de Bogotá, D.C., y las escrituras que lo complementan y adicionen.
- c. El Reglamento de Construcción, El Reglamento de Arrendamientos y Uso de Bienes Comunes y todas aquellas otras disposiciones dictadas por los órganos de dirección y administración competentes de la copropiedad, que se encuentren vigentes.

TITULO III DERECHOS, DEBERES, SANCIONES Y RECURSOS

SUBTITULO 1 DERECHOS

Además del derecho que el copropietario tiene sobre su bien de dominio privado, conforme al título que se le otorga, conjuntamente con las leyes y reglamentos vigentes, el copropietario tiene los derechos sobre el uso y goce de los bienes comunes y el manejo de la copropiedad, consagrados en las leyes y en especial en el Reglamento de Copropiedad y Administración vigente, consignado en la escritura No. 2.444 antes referida

No obstante algunos de estos derechos deben ejercerse dentro de ciertas condiciones específicas consignadas en las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas, los cuales se destacan a continuación:

CAPITULO I DE LA PROPIEDAD PRIVADA

- 1- La propiedad de dominio privado en la Copropiedad Condominio Hacienda La Estancia se circunscribe

originalmente al lote, de acuerdo con el loteo realizado por el constructor, y contenido en los planos aprobados por las autoridades municipales que autorizaron la urbanización, por tanto su posesión debe hacerse respetando los linderos contenidos en ellos y en la escritura por medio de la cual lo adquirió el copropietario. Para el aislamiento entre lotes y zonas comunes, el copropietario debe levantar y mantener una cerca viva sembrada en "Limon Swinglea o Limoncillo", arbusto este que por sus características ofrece un cerramiento natural acorde con el ambiente, proporcionando a la vez seguridad por su textura y cubrimiento de espinas de gran dureza.

2- Aunque el lote esta destinado a la construcción de una vivienda, es la unidad lote y su área en relación con el área privada total del condominio la que determina el coeficiente de participación de la propiedad privada, para todos los efectos legales dentro de la copropiedad.

3- Las zonas comunes aledañas a los lotes, en el caso particular de la ronda del lago, las vertientes y cañadas naturales y el bosque natural, en ningún caso pueden considerarse ni asegurarse como zonas comunes de uso exclusivo

CAPÍTULO II DEL DERECHO DE INGRESO A LA COPROPIEDAD

Sin perjuicio del derecho que tienen los copropietarios del libre ingreso al condominio, ninguna persona ingresará a la copropiedad sin identificarse en debida forma y el cumplimiento de los siguientes requisitos que se mencionan a continuación.

4- Existen dos puertas de acceso al condominio, la Puerta No. 1 en pleno uso y localizada en el km 7 de la carretera pavimentada que comunica a Melgar con el Carmen de Apicalá y la Puerta No. 2, ubicada en la vía chimbi a 500 metros de la carretera, la cual comunica con la vía del Carmen de Apicalá. Por la portería No. 2 ingresaran los arrendatarios, los prestadores de servicios, los carros pesados y de construcción. Estas facilidades de acceso al condominio, fundamentalmente por seguridad y control, son reguladas por la administración como responsable de la seguridad y operación del condominio, y su utilización puede variar de acuerdo con las circunstancias

5- El ingreso a la copropiedad se hará respetando el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, al igual que las normas que por efectos de seguridad y control hayan sido establecidas por el Consejo de Administración y el Administrador, entre las cuales se destacan las siguientes:

5.1- El Ingreso de Propietarios, familiares, invitados, personal operativo, proveedores, piscineros, arrendatarios y todo aquel personal que desee ingresar a la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia, debe registrarse y llevarse a cabo por medio de la plataforma "SUPERACCESS". O también El ingreso de personas se hará por la puerta o puertas determinadas por la administración con identificación expresa del copropietario o copropietarios y sus acompañantes, bien sean familiares o no, para lo cual presentarán su respectivo documento de identidad al vigilante que se encuentre de turno en la portería del condominio, para su confrontación con la base de datos que al respecto se tiene en la portería. En caso de que se trate de terceras personas, arrendatarios, cesionarios o visitantes, con el lleno de los requisitos exigidos en el REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS de bienes privados y en el último caso con la autorización expresa del copropietario, de lo cual se dejará constancia en el libro de ingreso. Un documento que identifique al propietario, cesionario o visitante y que no sea la cédula de ciudadanía o tarjeta de identidad, se dejará en el casillero de la portería hasta el día u hora de salida, fecha y momento en el cual le será devuelto

Al ingresar el copropietario o su cesionario a cualquier título, solo podrá hacerlo libremente en cuatro (4) vehículos tipo automóvil o similares y la partir del quinto (5) vehículo se cobrará la tarifa de rodamiento que se encuentre vigente. Se permite el ingreso al condominio de buses o camionetas de pasajeros de más de diez (10) personas de capacidad, siempre y cuando cancele la tarifa de rodamiento que se encuentre vigente.

Un control de elementos eléctricos y electrónicos que ingrese el copropietario o cesionario en los vehículos al condominio, lo mismo que el visitante, se hará en la portería de acceso y de ello se dejará constancia en el libro de la portería.

5.2 Portar en sitio visible del vehículo la tarjeta de permanencia que al entrar le es entregada en la portería como copropietario. Igualmente, en caso de tratarse de una tercera persona debidamente autorizada, portar igualmente la tarjeta de visitante en lugar visible del vehículo y presentar al Administrador o su delegado, cuando así lo requieran, la boleta que indica el día y hora de entrada y la fecha de salida que debe corresponder con el término de cesión o visita autorizado por el copropietario.

5.3 Solo se permite el ingreso de otras personas, tal es el caso de piscineros, jardineros, trabajadores de mantenimiento, servicios varios y trabajadoras de servicio doméstico, con la autorización escrita por el Administrador, Para que proceda esta autorización debe mediar una solicitud del copropietario, el estudio de seguridad respectivo por parte del administrador y la entidad de seguridad y se deberá presentar el respectivo de pago de la seguridad de riesgos laborales (ARL). Este último documento tendrá fecha de expiración no superior a un (1) mes,

vencido el cual deberá prorrogarse, con las mismas formalidades. El administrador tiene la potestad legal para impedir el ingreso de alguna de estas personas cuando lo estime conveniente, aún en el caso que su documento se encuentre vigente, lo cual deberá ser atendido por el copropietario.

6 Solo ingresarán trabajadores de la construcción, con el lleno de los mismos requisitos exigidos para otras personas establecidas en el punto número 5.3 de este capítulo. En este caso el copropietario o la persona contratada por éste para adelantar la construcción o reparación quien en este caso será el responsable de la construcción, deberá presentar la solicitud respectiva a la administración quien les expedirá o no el respectivo permiso por un plazo igual al de la reparación o de un(1) mes renovable, en caso de construcción, previo al estudio de seguridad y antecedentes respectivo.

7 La expedición de los carnés de que trata el presente capítulo se hará con las formalidades y diseño establecidos por la administración y su costo, al igual que el de su renovación será el que se encuentre vigente y haya sido publicado en la cartelera de la administración.

CAPITULO 3 DEL DERECHO DE INGRESO Y SALIDA DE BIENES FÍSICOS Y MATERIALES EN LA COPROPIEDAD

Sin perjuicio del derecho que tienen los copropietarios de ingresar bienes físicos y materiales al interior del condominio o de sacarlos fuera de su perímetro, ningún bien físico o material ingresará o saldrá del condominio sin el lleno de los siguientes requisitos y demás reglamentaciones establecidas por la administración.

8 Los bienes físicos y los materiales de construcción transportados en vehículos de carga solamente podrán ingresar al condominio por la puerta que designe la Administración para lo cual se debe solicitar a este la autorización de ingreso respectivo. La administración dará la autorización en forma escrita previa solicitud del copropietario o la persona que este haya encargado o contratado para la construcción o reparación de su bien privado previa presentación del recibo de pago de rodamiento establecido en el Reglamento de Construcción. En estos casos serán exigidos requisitos equivalentes a los establecidos en el punto número cinco (5) del capítulo 2, en cuanto al ingreso de las personas que los transportan.

9 El trasteo o retiro de materiales lo mismo que de bienes físicos calificados dentro de ellos los bienes muebles, los electrodomésticos, los equipos eléctricos y electrónicos, los enseres y otros bienes y elementos de uso personal o doméstico, solamente saldrán del perímetro del condominio, por las puertas designadas por la administración mediante la autorización escrita del administrador o su delegado, previa la solicitud del copropietario del bien de uso privado o casa de donde se retiran. La salida deberá quedar registrada en el libro de movimientos de la portería con copia de la respectiva autorización la cual será entregada a la administración, indicando la hora de salida de los bienes o materiales y el nombre del portero que permitió su salida. En estos casos serán exigidos requisitos equivalentes a los establecidos en el punto número cinco (5) del capítulo 2, en cuanto al ingreso de las personas que los transporten.

CAPITULO 4 DEL DERECHO DE USO DEL BIEN PRIVADO

10. El uso y goce del bien privado en forma directa por el copropietario, debe hacerse respetando las leyes pertinentes y el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, vigentes, especialmente en lo que hace referencia a las especificaciones y parámetros de diseño urbanístico del condominio, consignadas en el Reglamento de Copropiedad y Administración, Capítulo IV D DESTINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO DEL CONDOMINIO. Artículos octavo, noveno y décimo y las demás disposiciones administrativas de la copropiedad que se encuentren vigentes.

11 Arrendar o conceder el uso de su propiedad privada a cualquier título respetando el Reglamento de copropiedad y Administración, en especial en lo que se refiere al Capítulo IV DESTINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO DEL CONDOMINIO. Artículos octavo, noveno y décimo del mismo, lo mismo que respetando estrictamente el REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS y las demás disposiciones administrativas de la copropiedad que se encuentren vigentes.

CAPITULO 5 DEL DERECHO DE USO DE LOS BIENES COMUNES

12 Utilizar los bienes comunes de la copropiedad, dentro de las leyes, reglamentos y normas establecidas para la vida armónica en comunidad, con énfasis en el respeto de lo establecido en el Reglamento de Copropiedad y Administración, Capítulo IV DESTINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO DEL CONDOMINIO Artículos octavo, noveno y décimo y los derechos de uso que para los siguientes casos ha establecido el Consejo de Administración de la copropiedad.

12.1 Para la cancha de golf, se cobrará únicamente la tarifa de la clase con el profesor de golf que se encuentre vigente la cual debe ser cancelada previamente en la administración, donde debe solicitarse el servicio. Esto respetando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para su uso.

12.2 Para las canchas de tenis, se deberá solicitar el servicio previamente en la administración, esto respetando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para su uso y los usuarios de las canchas deberán cumplir con los manuales y requisitos publicados para el buen uso de las mismas.

12.3 Para las canchas de Football, se deberá solicitar el servicio previamente en la administración, esto respetando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para su uso, los usuarios de las canchas deberán cumplir con los manuales y requisitos publicados para el buen uso de las mismas. Esto respetando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para su uso.

12.4 Para el uso de las canchas múltiples, Basketball y microfootball, se deberá solicitar el servicio previamente en la administración, esto respetando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para su uso, los usuarios de las canchas deberán cumplir con los manuales y requisitos publicados para el buen uso de las mismas. Esto respetando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para su uso.

12.5 Para la pesca en el lago, se deberá solicitar el servicio previamente en la administración, esto respetando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para su uso, los usuarios que llevarán a cabo esta actividad deberán cumplir con los manuales y requisitos publicados para el buen uso de las mismas. Esto esperando los turnos y solicitudes de otros copropietarios para ejercer este derecho, lo mismo que las vedas y temporada de pesca establecidas por la administración para la preservación de los peces.

13 Para el tránsito de los vehículos automóviles y similares que pueden rodar por las calles del condominio, cuando este supere cuatro (4) vehículos por vivienda, la tarifa de rodamiento por vehículo / día y fracción del día que se encuentre vigente y haya sido publicada en la cartelera de la administración la cual debe ser cancelada previamente en la portería. La portería será la encargada de expedir la boleta de ingreso de los vehículos que pagan, recaudar el valor respectivo y anotar en ella la hora de entrada y la de salida, momento en el cual se recaudará el valor excedente en caso de que haya superado el tiempo originalmente pagado. El ingreso de vehículos y su respectivo pago deberá ser anotado en el libro de movimientos de la portería indicando el número de la boleta de autorización y las copias recogidas al momento de la salida.

14 Para el tránsito de vehículos que transporten bienes o materiales sobrantes y desechos de construcción, la tarifa de rodamiento según el tonelaje, será la que se encuentre vigente y haya sido publicada en la cartelera de la administración. El ingreso y cobro se hará en la misma forma establecida en el punto anterior.

15 Para el ingreso a las sedes sociales, el copropietario podrá hacerlo acompañado por cinco personas más en forma simultánea o sus invitados solo podrán ser un máximo de seis personas en total, si él no ingresare simultáneamente, ni el copropietario ni sus acompañantes podrán hacerlo portando ollas, piquetes o similares, para ser ingeridos en las zonas de recreación. Tampoco podrá ingresar bebidas alcohólicas, las cuales solo podrán consumirse y adquirirse en el bar y el restaurante de la sede social.

16 Para que sea autorizado el ingreso del copropietario, sus invitados o cesionarios a cualquier título de su vivienda privada a las sedes sociales, esto deberá encontrarse al día en el pago de las cuotas de administración que le corresponden. Esto en razón a que las sedes son bienes de uso común no esenciales. Lo anterior sin perjuicio de los intereses de mora que cause el retardo en el pago de las cuotas y la aplicación de las acciones administrativas y legales autorizadas por la ley, el Reglamento de Copropiedad y Administración, y demás normas vigentes en la copropiedad.

CAPITULO 6 DEL DERECHO A CONSTRUIR SU BIEN PRIVADO

17 Sin perjuicio del derecho que el copropietario tiene de construir libremente su unidad privada de acuerdo con la ley vigente, este derecho se ejercerá respetando estrictamente lo establecido en el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN protocolizado mediante escritura No. 2.444 del 30 de abril de 2002, de la notaría 20 del Circulo de Bogotá D.C. y el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN vigente, como también respetando las disposiciones y normas existentes en la copropiedad. Por ser el cumplimiento de estas disposiciones de responsabilidad exclusiva del copropietario, éste debe darlas a conocer del profesional que diseñe y adelante la construcción, dejando de ello constancia en el convenio que al respecto suscriban entre las partes. La contravención y sanciones que se susciten por su incumplimiento serán imputables al copropietario. Además, la construcción a desarrollar debe estar previamente aprobada, firmada y sellada por el comité de construcción o quien corresponda previamente.

18 El nombre del profesional con el cual el copropietario desee adelantar el diseño y construcción o reparación

de su unidad privada, debe ser reportado por este al administrador para que se de cumplimiento con ello a las normas y requisitos de ingreso de terceras personas a los predios de la copropiedad, establecidos en el capítulo No. 2. Título III Subtítulo 1, de este reglamento.

CAPITULO 7 DEL DERECHO DE USO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

19 Utilizar los Servicios Públicos domiciliarios que la copropiedad preste directamente o facilite su prestación utilizando para ello medios propios de la copropiedad respetando las leyes pertinentes y el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN vigentes especialmente en lo que hace referencia a las especificaciones y parámetros de diseño urbanístico del condominio, consignadas en el Reglamento de Copropiedad y Administración, Capítulo IV DESTINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO DEL CONDOMINIO Artículos octavo, noveno y décimo. Igualmente respetando las tarifas, normas y disposiciones fijadas y dictadas por la organización interna que autorizada por la ley se encarga de la prestación de estos servicios.

CAPITULO 8 DEL DERECHO DE PARTICIPACIÓN Y RECURSOS

20 Participar en las asambleas de Copropietarios con derecho a voz y voto, elegir y ser elegidos directamente o por intermedio de su delegado, inscribiendo previamente su nombre o listas en la que figure, en el lugar, día y hora, que para el efecto establezca la administración en la convocatoria donde se efectúen las elecciones.

21 Impugnar las sanciones que por trasgresión de obligaciones no pecuniarias les sean impuestas por los organismos de administración de la copropiedad, en la forma y dentro de los términos establecidos por la ley y el Reglamento de Convivencia y uso de Bienes Comunes vigentes.

SUBTITULO 2 DEBERES Y SU INFRACCIÓN

Sin perjuicio de los deberes de los copropietarios para el uso y goce de los bienes comunes y en general para una sana y pacífica convivencia, que se encuentran consagrados en el Reglamento de Copropiedad y Administración consignado en la escritura No. 2.444 antes referida, el presente reglamento de convivencia y uso de los bienes comunes resalta las siguientes infracciones a ciertos deberes, los cuales constituyen conducta sancionable, conforme a la ley y los reglamentos vigentes.

CAPITULO 1 DE LOS REGLAMENTOS

1-Infracción calificada como grave por cualquiera de los organismos de dirección y administración que tipifique un incumplimiento del reglamento de Copropiedad y Administración consignado en la escritura No. 2.444 antes referida, el Reglamento de Construcción, el Reglamento de Arrendamientos, el Reglamento de Convivencia y Uso de los Bienes comunes y las demás disposiciones vigentes.

2 Infringir la reglamentación correspondiente al uso del bien privado en lo referente al destino para el cual fue aprobado el proyecto y construido el condominio, lo mismo que para la utilización rebasando las especificaciones y parámetros de diseño urbanístico, consignados en el Reglamento de Copropiedad y Administración, Capítulo IV -* DESTINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO DEL CONDOMINIO Artículos octavo, noveno, y décimo y las disposiciones de la administración del condominio que sobre este particular se encuentren vigentes, salvo cuando por razones de ocupación coyuntural del condominio el Administrador lo autorice en una fecha específica.

CAPÍTULO 2 DE LA PROPIEDAD PRIVADA E INVASIÓN A OTRAS PROPIEDADES Y ZONAS COMUNES

3 Invasión de los lotes o predios vecinos y las zonas comunes de la copropiedad, sin la autorización expresa y escrita del copropietario afectado dirigida al administrador o del organismo de administración de la copropiedad competente para el caso. La invasión acarrea una sanción administrativa de acuerdo a lo establecido en el Título IV de este reglamento sin perjuicio de las sanciones legales que el copropietario afectado y el Administrador pueden ejercer por este hecho tipificado como una ocupación ilegal.

4 La no siembra y mantenimiento apropiado del arbusto limón single, en los linderos de la propiedad privada, en este caso el lote, con agravante cuando esta no se hace en los linderos que marcan la línea divisoria con las zonas comunes y la ronda del lago. En el caso de la ronda del lago se permite una puerta de acceso a esta zona, con su debida puerta de acceso para protección pues se trata de una zona común que es transitada libremente por

pescadores y caminantes.

5 La realización de obras de carácter transitorio o permanente en las zonas comunes así sean de utilidad común, sin la autorización de la autoridad administrativa competente de la copropiedad. Están totalmente prohibidas, aquellas que entorpecen el cauce normal de las aguas en las cañadas y vertientes, el libre tránsito de las personas en el caso de la ronda del lago, el avance sobre el área del lago y la construcción de embarcaderos en el mismo.

6 El mantenimiento inadecuado de la pintura y el estado general de las fachadas de la propiedad privada, portones y andenes.

7 La extracción de agua del lago por medio de bombas, para cualquier uso, sin la debida autorización escrita del Administrador.

CAPITULO 3 DEL INGRESO A LA COPROPIEDAD

8 Infracción calificada como grave por cualquiera de los organismos de dirección y administración, que tipifique el incumplimiento de los reglamentos, normas y requisitos establecidos para el ingreso de personas a la copropiedad, en particular en lo establecido en el Título III Derechos, Deberes, Sanciones y Recursos, Subtítulo Derechos, Capítulo 2 Del Derecho de Ingreso a la Copropiedad, del presente Reglamento de Convivencia y Uso de los Bienes Comunes en la Copropiedad Condominio Hacienda La Estancia.

CAPITULO 4 DEL INGRESO Y RETIRO DE BIENES FÍSICOS Y MATERIALES, EN LA COPROPIEDAD

9 Infringir lo establecido para el ingreso y retiro de bienes físicos y materiales en el Título III Derechos, Deberes, Sanciones y Recursos, Subtítulo 1 Derechos, Capítulo 3 Del Derecho de Ingreso y Salida de Bienes Físicos y Materiales en la Copropiedad, del presente Reglamento de Convivencia y Uso de los Bienes Comunes en la Copropiedad Condominio Hacienda La Estancia.

CAPITULO 5 DEL AMBIENTE

10 El no acatamiento de las normas de conservación y preservación del medio ambiente consignadas en las leyes vigentes y en las disposiciones dictadas por los organismos competentes de dirección y administración de la copropiedad, con miras a la conservación y preservación del medio ambiente, de la fauna y de la flora al interior del condominio, en sus jardines, zonas comunes y en especial en el lago, el bosque natural y la flora de las cañadas y sus rondas y en la ronda del lago.

11 Arrojar basuras en el lago o en las calles y alcantarillas contaminando con ello una de las fuentes de agua como lo es el lago, lo mismo que el ambiente de la copropiedad.

12 La siembra de árboles y matas en la zona común empradizada, colindante con el andén que igualmente como zona común, remata el frente del lote o unidad privada, sin la debida autorización de la administración.

13 No disponer de canastas o canecas de acopio para las basuras debidamente provistas de tapa y revestidas con angeo o malla para evitar la acción vandálica de los animales que esparcen la basura contaminando el ambiente.

14 Contaminación visual, emisión de gases contaminantes desde sus casas o vehículos y olores molestos, que en general perturben el ambiente y la salud de los demás.

15 Apropiación, mal uso de la ronda del lago e impedimento en su tránsito ya que esta constituye una zona de uso común que puede ser utilizada por los caminantes y los pescadores.

16 Irrespeto de las normas de pesca que sean establecidas por la administración para el control de la fauna piscícola del lago y agresión a cualquiera de los animales que constituyen la fauna silvestre y natural del lago.

17 Colocación de avisos y vallas no autorizadas por la administración, que contaminen el ambiente visual del condominio.

CAPITULO 6 DE LA TRANQUILIDAD

19 Perturbar la tranquilidad y el descanso de los demás habitantes del condominio, con emisión de ruidos, bullicios, música a niveles inadmisibles de ruido y gritos, a cualquier hora y en especial en las horas de la noche a partir de las 11:00pm se deberán mantener los niveles de ruido establecidos en la normatividad vigente que regule este tipo de hechos, sin consideración alguna del malestar que pueda causar con ello y total indiferencia y falta de respeto hacia los demás.

20 Propiciar escándalos y actividades contrarias a la moral y las buenas costumbres y actividades sancionadas por la ley como el caso de las fiestas bochornosas, nudismo en las zonas abiertas de las piscinas y patios, que escandalicen y perturben la dignidad de los vecinos y de la comunidad, sin el debido respeto a la vida en común dentro del condominio.

21 Desatar escándalos y altercados en las zonas comunales y en especial en las sedes sociales de la copropiedad y causar daños a los bienes de uso común del condominio.

22 Realizar reuniones en los espacios y zonas comunes, como en las calles, que impidan la movilidad de las personas y los vehículos, salvo autorización expresa de la administración debidamente consultada con los vecinos de la zona.

23 Agresión verbal y física a cualquier copropietario o visitante. al Administrador, a cualquiera de los funcionarios del condominio y los miembros de la vigilancia que tiene a su cargo la seguridad y vigilancia de la copropiedad.

24 El tránsito de vehículos automotores, incluidas las motos, con daños en su sistema de escape de gases, que ocasionen ruidos exagerados y molestos que contaminen el ambiente de la copropiedad. Además, deberá cumplir con los límites de velocidad establecidos y debidamente señalizados

CAPITULO 7 DE LA CONSTRUCCIÓN Y SUS DESECHOS

25 El irrespeto a las normas de construcción y desarrollo de las obras aprobadas por el Comité de Construcción, en especial con la realización de adiciones u obras que no fueron aprobados originalmente o que no fueron autorizadas con posterioridad, porque contravienen las normas vigentes que son estatutariamente de obligatorio cumplimiento.

27 No utilizar las lonas de protección en las construcciones para evitar riesgos y la contaminación visual y ambiental. Igualmente el almacenamiento de materiales susceptibles de generación de polvo, sin la debida protección para evitar la contaminación ambiental generada por éste.

28 Invasión de los lotes vecinos a la construcción con la entrada de vehículos y colocación de materiales y desechos, sin el respectivo permiso del copropietario correspondiente y de la administración, con la cual debe suscribir acuerdos de garantía como responsable de los daños causados, el retiro de desechos, el establecimiento del estado del lote en la forma que lo encontró y la reconstrucción de andenes y acometidas de los servicios que lleguen a afectar.

29 Conectarse a las redes eléctricas aéreas en las zonas comunes contiguas a su propiedad privada, al igual que de los servicios de acueducto y alcantarillado, infringiendo la norma de construcción que establece la obligatoriedad de construir antes de iniciar la construcción de la casa, el tanque de agua subterráneo para el aprovisionamiento de la vivienda y la acometida eléctrica, ambas autorizadas por las autoridades competentes.

30 Colocar avisos y vallas publicitarias de los constructores sin la autorización de la Administración y el llenado de los requisitos exigidos por ésta.

31 No reparar las averías o daños que se presenten en las viviendas privadas que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.

32 La falta de construcción del tanque de aprovisionamiento de agua potable de diez metros cúbicos (10 m3) de capacidad, obligatorio para el suministro del agua potable por parte del acueducto.

33 Sin importar el motivo, el abandono de obras de construcción dañando el ambiente visual del condominio, lo cual puede dar motivo a malas interpretaciones del estado general de la copropiedad en perjuicio de los demás copropietarios.

CAPITULO 8 DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

34 Transgredir las normas establecidas por la administración para la prestación del servicio público de acueducto y el alcantarillado, el cual es directamente prestado por la persona jurídica de la copropiedad como PRODUCTOR MARGINAL, autorizado por la ley, especialmente en lo atinente al uso y empleo de las aguas potabilizadas.

35 Verter las aguas del lavado de las piscinas al alcantarillado de aguas negras, causando por el efecto del cloro, daño al tratamiento que mediante bacterias se hace en las plantas de tratamiento de aguas residuales.

36 Contaminar el alcantarillado y el lago mediante el uso de jabones que no son biodegradables o el de jabones antibacteriales que inhiben el tratamiento mediante bacterias en las plantas de tratamiento de aguas residuales.

37. Alterar, deteriorar o destruir cualquier medio de conducción de aguas, energía eléctrica, fuerza motriz o elemento destinado a la iluminación, o cualquier otro elemento instalado para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

38 Lavar vehículos automotores al interior del condominio y de su propiedad, mediante chorro de agua con manguera, lo cual representa desperdicio de un recurso escaso como es el agua potable destinada al consumo humano. Mayor será la falta cuando el lavado se ejecuta en temporadas altas de vacaciones, tiempo en el cual el condominio esta ocupado con una gran población. Esto no implica que no se pueden limpiar los vehículos con estopas y bayetillas, utilizando moderadas cantidades de agua en pequeños recipientes, como por ejemplo baldes o platonos hasta de cinco litros de capacidad máxima o con llaves de manquera que cierren el consumo de agua, utilizando lo minimo estrictamente necesario.

CAPITULO 9 DEL TRANSITO PEATONAL, VEHICULAR Y DEL PARQUEO DE VEHÍCULOS

39 Irrespetar las normas de tránsito establecidas por las autoridades nacionales y las normas de carácter especial establecidas por la administración para el tránsito al interior del condominio, en particular de la velocidad que pueda causar accidentes fatales.

40 Parquear vehículos en las calles y tomarlas como estacionamiento particular de las viviendas privadas, en las horas del día y de la noche, estorbando el libre tránsito y el acceso de los vecinos a sus propiedades.

41 Irrespetar y dañar las señales de tránsito, lo mismo que causar daño a la señalización de las calles del condominio.

42 El tránsito de peatones por fuera de los andenes, sin la precaución debida, al igual que el tránsito de motos y bicicletas en forma irregular que pueden sufrir o causar accidentes fatales. Deberan cumplir con los limites de velocidad establecidos y debidamente señalizados

CAPITULO 10 DE LA SEGURIDAD EN GENERAL

La seguridad en general, es decir la de las personas, la de los bienes, la de contra incendio, la de prevención de los daños causados por siniestros naturales y aquellos ocasionados por las personas, la de salubridad y daños causados por la contaminación, entre otras, no es una responsabilidad exclusiva de la administración y la vigilancia, sino que incluye al copropietario como actor respecto al uso y goce de su bien privado, respetando las leyes, regulaciones y normas vigentes en la copropiedad, al igual que de ciertas obligaciones para disfrute de un buen servicio, dentro de las cuales se destacan las siguientes, que puedan ser producto de una infracción sancionable.

43 - No mantener la iluminación apropiada en su vivienda, que permita al personal de vigilancia observar en las horas de la noche las anomalías y movimientos extraños que pueden acontecer en las zonas externas de la vivienda, pero dentro del lote de la unidad privada.

44 No poseer los seguros exigidos en forma obligatoria dentro del Reglamento de Copropiedad y Administración del condominio, que cubran todos los riesgos inherentes a una unidad habitacional ubicada en una copropiedad, entre los que se destacan incendio, inundación, terremoto y anexos, robo de enseres y elementos al interior de la unidad privada, daños a las instalaciones, lo mismo que la responsabilidad civil para amparar los daños que en estos casos se puedan causar a otros copropietarios y al condominio en general. Para definir el alcance y la responsabilidad de la administración de la copropiedad al respecto, se transcribe textualmente a continuación lo establecido en el Capítulo IX De la Propiedad Horizontal como Persona Jurídica Artículo 32 Objeto de la Persona Jurídica, de la ley 675 del 3 de agosto de 2001, que regula la propiedad horizontal. "La

propiedad horizontal una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.”

45 No cooperar con la administración y la entidad de vigilancia y seguridad, con el respeto de los requisitos y normas de seguridad establecidas para la prevención y protección de personas y bienes, la seguridad contra incendio y la seguridad en general en caso de siniestros naturales o de siniestros causados por personas.

46 No tener equipos primarios de extinción contra incendio, como son los extintores, para la protección al interior de la vivienda en las etapas incipientes de una conflagración.

47 La falta de solidaridad con las demás personas en caso de conflagraciones o siniestros que causen daños a personas y bienes en la copropiedad.

48 Utilizar su propiedad para el almacenamiento de sustancias y elementos peligrosos, que puedan causar accidentes y daños en la salud de los demás.

49 Almacenar fuegos artificiales, pólvora, artículos pirotécnicos o globos al interior de las viviendas y manejarlos en forma no autorizada por la ley o que pueda causar daños a si mismos y a otras personas y edificaciones aledañas.

50 Ingresar al condominio mascotas que representen peligro para los demás copropietarios sin trailla, correa, bozal y permiso de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su artículo 108 b y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por las zonas comunes y públicas de la copropiedad.

CAPITULO 11 SANCIONES DEL ARRENDAMIENTO Y PRÉSTAMO DE LAS VIVIENDAS A TERCEROS

51 Infringir el REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS, en la cesión a cualquier título de la propiedad, en especial cuando se rebasen con ello los derechos personales y se invaden los derechos de los demás, básicamente en lo correspondiente a los servicios públicos domiciliarios, el uso de las zonas y bienes comunes y la tranquilidad de los demás copropietarios y habitantes del condominio.

52 No responder como copropietarios y corresponsable, por las trasgresiones a los reglamentos y daños que hayan ocasionado las personas a las cuales se ha cedido a cualquier título el uso de la vivienda privada.

CAPITULO IV SANCIONES Y PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN

Las sanciones a la contravención de las disposiciones contenidas en el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, vigente en la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia y en el TITULO III del presente ESTATUTO DE CONVIVENCIA Y USO DE LOS BIENES COMUNES, tienen el propósito de correctivas y obedecen a la finalidad de hacer que todos los copropietarios del condominio observen las reglas de convivencia que permitan una vida armoniosa y en paz al interior del condominio, prevenir hacia el futuro la realización de comportamientos contrarios a la sana convivencia y aleccionar al infractor, mediante la aplicación de una sanción por un comportamiento contrario a la convivencia y la vida en paz y armonía dentro de la copropiedad.

CAPITULO 1 CLASE DE SANCIONES

1-El incumplimiento de las normas consagradas en la ley de propiedad Horizontal, el Reglamento de copropiedad y Administración vigente y el presente Estatuto de Convivencia y Uso de los Bienes comunes, por parte de los copropietarios, tenedores o terceros por los que estos deben responder en términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas, o el llamado de atención comprobado por parte del administrador o su representante, los vigilantes o los vecinos cuando se trate de una falta incluida en el Subtítulo 2 Deberes y su infracción, Capítulo 6 De la tranquilidad dará lugar si lo hubiere, a este tipo de procedimiento a juicio del administrador.

a-Publicación en la portería y la cartelera de la oficina del condominio del nombre de la persona o personas que cometieron la infracción con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

b Imposición de multas que, cada una puede oscilar entre 1y2 salarios mínimos mensuales legales vigentes, veces la cuota de administración mensual a o cargo del infractor o a multas sucesivas dentro de los límites anteriores,

mientras dura el incumplimiento.

c Restricción al uso y goce del ingreso a las sedes sociales, los campos deportivos, uso de los botes y la pesca en el lago.

2 Las sanciones previstas en el punto anterior serán impuestas por el Consejo de Administración o el Administrador, según el caso, teniendo en cuenta previamente las recomendaciones efectuadas por el comité de convivencia y para su imposición serán respetados los procedimientos contemplados en la ley y el Reglamento de Copropiedad y Administración vigentes, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente valorando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia así como las circunstancias atenuantes. De otra parte, se atenderán criterios y proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

3 Los hechos motivo de la infracción y la sanción respectiva, serán comunicados por escrito al infractor, por parte del administrador en un tiempo no mayor a quince (15) días hábiles posteriores a la fecha de la infracción. Esta comunicación será dirigida a la dirección registrada del copropietario.

4 La publicación de que trata el ordinal a) del Punto 1 de éste capítulo, se hará por un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de la comunicación escrita de la infracción.

5 El término para la imposición de las multas sucesivas de que trata el ordinal b) del Punto 1 de éste capítulo, será de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha de la primera comunicación de la infracción.

6 El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso, igualmente acudiendo al procedimiento de la colocación de una querrela de policía en contra del infractor.

TITULO V RECURSOS

1- El propietario del bien privado sancionado podrá impugnar la sanción impuesta dentro del termino establecido de la fecha de la comunicación respectiva de la sanción.

2 La primera instancia para la impugnación será ante el Consejo de administración y la segunda instancia ante el la asamblea general de copropietarios. Esto sin perjuicio de que el infractor pueda acudir a la justicia competente cuando sea el caso y se hayan agotado las instancias anteriores.

3 Será aplicable para efectos de lo contenido en el presente lo establecido en la ley y el reglamento de propiedad horizontal de la COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, o en las normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

4 El propietario sancionado podrá acudir a los buenos oficios del Comité de Convivencia como un mecanismo alternativo para zanjar las controversias que puedan presentarse en el procedimiento de sanción, por los medios alternos de solución de conflictos.

TITULO VI APROBACION

El presente REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y USO DE BIENES COMUNES fue aprobado por el Consejo de Administración en su reunión el día 20 del mes de Octubre de 2004, según consta en el Acta No. 103 de la misma fecha y rige a partir de la fecha de su aprobación, teniendo un plazo de cuatro (4) meses contados a partir de la misma fecha para la plena aplicación de aquellas medidas cuya implantación implique el establecimiento de procedimientos y el montaje de ciertos elementos de control especiales. A partir de la expiración de este plazo queda revocada cualquier medida o autorización en contrario.

Firmado

José Arturo García Betancourt
Presidente Consejo de Administración

Nelson Orlando Rojas Ariza
Administrador

REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS DE LOS BIENES PRIVADOS

COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS DE LOS BIENES PRIVADOS

TITULO I SUSTENTACIÓN Y OBJETIVO DEL REGLAMENTO

El presente REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS DE LOS BIENES PRIVADOS existentes en la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia se sustenta en lo establecido en su REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, Capítulo IV DESTINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO DEL CONDOMINIO Artículo Once REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS, el cual establece la necesidad de que la copropiedad cuente con un REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTOS DE LOS BIENES PRIVADOS, que forme parte integral de él y se dicta por parte del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, en virtud de una de sus funciones contenida en el Capítulo XII DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Artículo Setenta y Uno FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Ordinal 19.

La razón de la existencia de este reglamento, es la necesidad de controlar el factor de ocupación de la copropiedad desde los siguientes puntos de vista: 1- El destino para el cual fue diseñado y aprobado por los organismos competentes: y 2-Los parámetros de población que sirvieron de base para determinar la capacidad de los servicios públicos domiciliarios y las zonas comunes de tránsito y parqueo, que proveen las necesidades básicas de la copropiedad, al igual que la capacidad de sus instalaciones de recreación y deporte.

TITULO II FUNDAMENTOS PARA SU EXISTENCIA

Todo copropietario del Condominio Hacienda la Estancia, tiene libertad de ocupar, arrendar o ceder su casa o unidad habitacional, pero, respetando para ello lo establecido en la Constitución Nacional, las leyes y Códigos pertinentes, la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 que regula la propiedad horizontal, el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, protocolizado mediante Escritura Pública No.

2.444 del 30 de abril de 2002, de la Notaría veinte (20) del Circulo de Bogotá, D.C., el REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y USO DE LOS BIENES COMUNES, y demás reglamentos y normas dictadas por la Asamblea, el Consejo de Administración y la Administración para regular la vida en sociedad dentro del condominio, en un ambiente de comodidad, libertad, paz y armonía.

De otra parte, además del respeto a los factores anotados en el párrafo anterior, es necesario que el copropietario no rebase la capacidad lógica de su propia casa y sus servicios, como también el hecho de que si en un momento determinado abusa para su propio beneficio de la capacidad del condominio, está abiertamente irrespetando los derechos de los demás. Específicamente porque, como se ha anotado:

1-El condominio fue diseñado y construido, fundamentalmente para el descanso y esparcimiento de las familias de los copropietarios y no como un centro de turismo o de explotación comercial con capacidad ilimitada.

2 Existen derechos, pero igualmente deberes, de cada uno de los copropietarios siendo dos de ellos, por demás esenciales, el primero no perturbar la tranquilidad de los habitantes del condominio y el segundo, respetar los derechos de los demás. El marco legal para la regulación de estos derechos que además se soporten en la legislación vigente sobre copropietarios, es el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN con todas sus reformas, el cual forma parte de la Escritura Pública del predio y todos los copropietarios, sin distinción de ninguna naturaleza, aceptaron y declararon respetarlo al firmar la escritura de compraventa de su lote. Igualmente lo es la Constitución Nacional, que en su Artículo 95 declara como deber de la persona: "respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios".

TITULO III DISPOSICIONES ESPECIFICAS

1-Tomando en consideración el lote como unidad básica de las propiedades privadas que conforman el condominio, el diseño urbanístico del condominio y el Reglamento de Construcción que recoge las especificaciones de construcción de las casas dentro de la copropiedad, se establece mediante este reglamento, la capacidad máxima permisible de cada casa por lote construido o unidad habitacional, en doce (12) personas cuando la casa este construida en un solo lote y de 18 personas máximo cuando la casa esta construida en dos

lotes para efectos de ocupación y arrendamiento o cesión a cualquier título a terceros con autorización para pernoctar, y por consiguiente para el ingreso al condominio, el uso de la vivienda y la utilización de las zonas y servicios comunes de la copropiedad. Si la propiedad estuviere construida en mas de un lote, el número de personas por lote adicional permitido será el del nivel mas bajo tomado para el de diseño urbanístico de la copropiedad, o sea seis (6) por cada lote, siempre que la capacidad de la casa y sus propios servicios lo permitan.

2 Aunque los servicios y las zona comunes fueron diseñadas en la copropiedad para un numero de personas por lote-casa que oscila entre 6 a 10 personas, aplicando un factor de holgura de acuerdo con los niveles coyunturales de ocupación experimentados en puentes y altas temporadas, se considera que el número de doce (12) personas como máximo posible, será aquel que puede habitar con alguna comodidad dentro del condominio, respetando lo estipulado en las consideraciones citadas en los Títulos I y II de este reglamento y la capacidad propia de la vivienda. Esto desde luego, sin sufrir problemas o producir demérito en la calidad de vida de los demás copropietarios por el uso simultaneo de sus servicios e instalaciones.

3 Todo copropietario que arriende o ceda a cualquier título su casa privada o unidad habitacional, sin importar la condición del beneficiario, debe observar los siguientes requisitos, los cuales serán de obligatorio cumplimiento y por lo tanto exigidos por la Administración y el cuerpo de vigilancia, empezando por aquel que opere en la portería del condominio.

3.1 El copropietario cuyo nombre esté inscrito como tal en la administración del Condominio, que arriende su casa o unidad habitacional, hará firmar una Carta de Compromiso al arrendatario o beneficiario de la cesión de la misma, en donde éste declare haber conocido la existencia del Reglamento de Copropiedad y Administración, el presente Reglamento de Arrendamientos, el Reglamento de Convivencia y Uso de las Zonas Comunes y los demás reglamentos, normas y disposiciones que rigen la vida en comunidad dentro del condominio, haber sido instruido sobre los mismos y exprese que al tomar transitoriamente la vivienda se compromete a respetarlos y cumplirlos. Igualmente a acatar las instrucciones que sobre este aspecto le imparta el administrador o su delegado al ingreso a las instalaciones, para que dentro de estas normas disfrute de una estadía pacífica y placentera durante el tiempo que pase en el condominio.

3.2 El copropietario inscrito en el condominio, que arriende o ceda su casa a cualquier título, enviará una carta al administrador del condominio, en la cual se incluya el nombre de la persona a quien se ha arrendado o cedido su casa o unidad habitacional, la lista y número de personas que lo acompañan, sin pasar del número máximo autorizado, doce (12) para una casa en un solo lote, y de 18 personas máximo cuando la casa esta construida en dos lotes todos con su respectiva identificación legal, e indicando el número de días y noches para los cuales rige dicha autorización, A esta comunicación anexará copia de la carta de compromiso de que trata el punto anterior, si su texto no se encuentra contenido en esta carta. El personal de la portería y el Administrador, exigirán la identificación del arrendatario o beneficiario al igual que la identificación de las personas autorizadas que lo acompañan y solamente podrá permitir el ingreso de estas personas, en el número indicado y a nadie más. En el archivo de la portería se guardará esta comunicación que luego pasará al archivo de la administración.

3.3 Solo se permite al arrendatario o cesionario de la casa o unidad ocupacional, el ingreso al condominio de cuatro (4) vehículos tipo automóvil o similares sin costo alguno y a partir de (5) mas pagando la tarifa establecida de rodamiento, para un número máximo de seis (6) unidades. Tal como lo establece el Reglamento de Convivencia y Uso de Bienes comunes, en ningún caso se permite el ingreso y permanencia de buses de pasajeros o camionetas de mas de diez (10) pasajeros de capacidad.

3.4 No se permite el ingreso al condominio, de visitantes que deseen entrevistarse con el arrendatario o cesionario y sus acompañantes, sin importar de quien proceda la pretendida autorización.

3.5 Arrendatarios o cesonarios de la casa o unidad habitacional, que no respeten los reglamentos y normas de la copropiedad y perturben la tranquilidad del condominio, serán requeridos por el administrador y la vigilancia para que modifiquen su conducta; en caso de persistir en ella, serán conminados a retirarse de los predios del condominio. Esto sin perjuicio de las acciones que la administración pueda seguir contra el propietario del bien. Imposición de multas que, cada una puede oscilar entre 1 y 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes

4 El copropietario cuyo nombre está inscrito como tal en la administración del condominio, que arriende su casa o unidad habitacional, deberá estar al día con el pago de sus cuotas de administración y de servicios de su copropiedad. Sin el cumplimiento de este requisito no se permitirá el ingreso al condominio de sus arrendatarios o cesionarios, tal como lo establece el Reglamento de Convivencia y Uso de los Bienes comunes de la copropiedad.

5 Al ingreso de los Arrendatarios o Cesonarios de una casa o unidad habitacional a los predios del condominio, éstos y sus vehículos serán identificados con escarapelas y tarjetas, en donde se indique su calidad de tal y se anote el día de entrada y el día en que expira la autorización. Estas identificaciones tendrán una presentación y un color diferente a la que ordinariamente se usa para la identificación de los copropietarios.

6. Arrendatarios o cesionarios de una casa o unidad habitacional que no llenen los requisitos establecidos

en este reglamento, no podrán ingresar al condominio, ni el copropietario podrá alegar telefónicamente desconocimiento de las reglamentaciones vigentes en él, para solicitar que permitan su ingreso.

7. De acuerdo con la ley y los reglamentos del condominio, serán de plena responsabilidad legal y pecuniaria por parte del copropietario, los daños que cause el arrendatario o cesionario en las instalaciones del condominio o en las casas de otros copropietarios, al igual que las infracciones que sean motivo de sanción, la cual será aplicada al copropietario cedente.

8. Ningún copropietario podrá alegar el desconocimiento de este reglamento, pues el mismo les será enviado a todos los copropietarios a la dirección registrada en las oficinas de la administración de la copropiedad.

TITULO IV APROBACIÓN

El presente Reglamento de Arrendamientos de bienes privados existentes en la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia, fue aprobado por el Consejo de Administración de la copropiedad en su reunión del 26 de septiembre de 2003, según consta en el acta No. 85 de la misma fecha y rige a partir de la fecha de su aprobación.

Firmado

José Arturo García Betancourt
Presidente Consejo de Administración

Nelson Orlando Rojas Ariza
Administrador