



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

TÍTULO 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 18.

La razón de la existencia de este reglamento y su actualización es la necesidad de controlar la calidad y 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,
2. La calidad y la altura cultural de las personas que nos visitan y utilizan sus instalaciones
3. 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.

TÍTULO 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 decreto 2590 de 2009, el Decreto 1074 de 2015 y el Decreto 1836 de 2021 entre otros, 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 Círculo 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 y los demás reglamentos del Condominio 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, 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 más de un lote, el número de personas por lote adicional permitido será el del nivel más bajo tomado para el de diseño urbanístico de la copropiedad, o sea seis (6) por cada lote para un total de (18) en dos lotes, siempre que la capacidad de la casa y sus propios servicios lo permitan.
2. Aunque los servicios y las zonas comunes fueron diseñadas en la copropiedad para un número de personas por lote-casa que oscila entre 6 a 10 personas, aplicando un factor de holgura según 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, suministrada por la administración del Condominio, 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 al administrador del condominio, previamente a la presentación del arrendatario, una carta-planilla utilizando los recursos de tecnología dispuestos por la administración, en la cual se incluya toda la información que permita una identificación documental y visual del arrendatario y cada uno de sus acompañantes, a quien se ha arrendado o cedido su casa o unidad habitacional, sin pasar del número máximo autorizado 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.
- 3.3 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.
- 3.4 El valor de la carta-planilla de inscripción será el siguiente:
 - Hasta cinco (5) personas: 1.5 días de salario mínimo legal diario vigente
 - De seis (6) personas a doce (12): 2.5 días de salario mínimo legal diario vigente
 - De trece (13) a dieciocho (18) personas: 3.5 salarios mínimos legales diarios
 - Este valor deberá ser trasladado, previamente al ingreso del arrendador, a la cuenta bancaria dispuesta por la Administración
- 3.5 Se permite al arrendatario o cesionario de la casa o unidad ocupacional, el ingreso al condominio de



hasta tres (3) vehículos tipo automóvil o similares con un costo de un (1) salario mínimo legal diario vigente por cada vehículo. 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 más de doce (12) pasajeros de capacidad por un predio y en caso de dos predios, vehículos con una capacidad máxima de dieciocho (18) pasajeros. En caso de que estos vehículos permanezcan en el Condominio deben ser parqueados en el sitio de parqueo de visitantes dispuestos en la zona sociales No 2.

- 3.6 Los ingresos que se generen por los anteriores conceptos serán registrados contablemente según lo establecido en el manual de políticas contables
 - 3.7 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. Solo podrá ingresar personal de entrega de domicilios, previa autorización entregada a la Portería No 2 por un tiempo no superior a 15 minutos.
 - 3.8 Arrendatarios o cesionarios 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.
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 Cesionarios de una casa o unidad habitacional a los predios del condominio, el personal de guardia deberá suministrar un instructivo de las condiciones básicas de los reglamentos del Condominio.
 6. Los Arrendatarios o cesionarios serán identificados con manillas o escarapelas y sus vehículos con tarjetas, en donde se indique su calidad de tal y se anote el día de entrada y el día en que expira la autorización. Los anteriores elementos contribuyen al control de la seguridad del Condominio y facilitarán el ingreso y salida de las personas. Los elementos suministrados solo podrán ser retirados de las personas y los vehículos en el momento de su salida definitiva del Condominio. En caso de que se hayan retirado o extraviado uno de los elementos de identificaciones suministrados el arrendatario tendrá derecho a su reposición con un costo equivalente a medio salario mínimo diario por manilla, escarapela o tarjeta.
 7. 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 desconocimiento de las reglamentaciones vigentes en él, para solicitar que permitan su ingreso.

8. Según 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, así mismo las vulneraciones al reglamento de convivencia y del Código de Policía la cual será aplicada al copropietario cedente.
9. 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.
9. Es obligación del administrador del Condominio reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio o entidades asimiladas, la prestación de servicios en los inmuebles del Condominio, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dichas destinaciones.

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 28 de noviembre de 2025, según consta en el acta No.406 de la misma fecha y rige a partir del 15 de diciembre del año 2025.

Firmado

(Fdo)Flor Salazar de Sierra
Presidente del Consejo de Administración Encargado

(Fdo) Hugo Ariza
Consejero Principal

(Fdo) Fabio Gutierrez
Consejero Principal

(Fdo) Carlos Vizcaya
Consejero Suplente

(Fdo) Steman Garcia
Consejero Suplente

(Fdo) Carlos Julio Ramos
Administrador y Secretario del Consejo de Administración