



CONJUNTO RESIDENCIAL LA PROSPERIDAD FONTANA 3 - PH
Personería Jurídica No. 003 del 2021
NIT No. 901.508.071 – 3

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA PROSPERIDAD FONTANA 3 – PH EN USO DE SUS FACULTADES CONFERIDAS EN EL ARTICULO 87 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, LA LEY 675 DE 2001 Y LA LEY 820 DEL 2003 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES, SE PERMITE POR EL PRESENTE: REGLAMENTAR EL ARRIENDO SEGURO EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL LA PROSPERIDAD FONTANA 3 - PH

CONSIDERANDO

Que la ley 820 de 2003 fija los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

Que la anterior norma en su artículo 2 en su definición reza: *“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.”*

De acuerdo con la anterior definición la administración del Conjunto Residencial La Prosperidad Fontana 3 – PH, no hace parte en la obligación fijada por las partes en el contrato de arrendamiento. Pero se debe mencionar que en dicho contrato el arrendador lo extiende a las zonas comunes de las cuales hacen parte 672 copropiedades y estas están bajo la responsabilidad y cuidado de la administración del conjunto.

Se hace necesario reglamentar dicho uso general para arrendatarios en lo que respecta al uso y goce de las zonas comunes.

PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y TENEDORES

ARTÍCULO 1. Está prohibido enajenar o conceder el uso de su unidad privada para uso o fines distintos de los contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, o celebrar contratos con personas de mala conducta (rompimiento de las reglas sin una razón clara, comportamiento cruel o agresivo hacia personas y animales).



CONJUNTO RESIDENCIAL LA PROSPERIDAD FONTANA 3 - PH
Personería Jurídica No. 003 del 2021
NIT No. 901.508.071 – 3

ARTÍCULO 2. Está prohibido destinar el bien de dominio particular a uso contrario a la moral y a las buenas costumbres o a fines prohibidos por la ley o las autoridades.

ARTICULO 3. Ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.

PARÁGRAFO: Cuando la administración tenga conocimiento de este tipo de conducta, notificará de oficio a la inspección de policía para que se adelante dicho trámite por infracción urbanística sin perjuicio a las sanciones internas que adelante el consejo de administración por el mismo caso.

ARTÍCULO 4. Los propietarios que se encuentren en mora en el pago de las expensas ordinarias, extraordinarias o sanciones impuestas por el consejo de administración, pierden el derecho a clasificación de correspondencia, al uso de zonas comunes no esenciales (piscina, estacionamientos de vehículos, motocicletas y bicicletas, gimnasio, salón social, biblioteca y las demás que estén puestas al servicio de la comunidad), esto mientras persista la mora. Esto se extiende a los arrendatarios.

ARTÍCULO 5. Los propietarios que arrienden su inmueble, tienen como obligación presentar sus arrendatarios en la administración, quien deberá actualizar los datos de acuerdo al censo, tramitar y asignar chips de acceso a torres y huellas en el caso que allá sido instalado el sistema a cada uno de los arrendatarios, quienes asumirán el costo de esta, y dentro de los siguientes diez días hábiles la administración bien sea directamente o a través del apoyo del Comité de Convivencia, les realizará una inducción sobre el manual de convivencia. De lo que debe quedar constancia firmada.

ARTÍCULO 6. Está prohibido validar la identificación en los controles electrónicos de acceso y puertas de acceso para que ingrese otra persona distinta al propietario del acceso. Para el caso de los niños que no tengan registrada el acceso y casos especiales el guarda le permitirá el ingreso previa verificación, (Eso será cuando se instale ese sistema de validación de identidad).

ARTÍCULO 7. Las sanciones impuestas por el consejo de administración recaerán directamente en el inmueble en cabeza de quien se encuentre, sin perjuicio que en listado de infractores se publique el nombre del infractor. Y estas se cobrarán en el mismo recibo de cobro de las expensas comunes.

ARTÍCULO 8. Es deber del arrendador realizar la verificación de antecedentes de las personas que residirán en el apartamento y remitirlos a la administración en el momento que se presente el arrendatario y la documentación pertinente.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA PROSPERIDAD FONTANA 3 - PH
Personería Jurídica No. 003 del 2021
NIT No. 901.508.071 – 3

adicionalmente la administración podrá requerir en cualquier momento el apoyo de la Policía Nacional con el fin de que se realice verificación de antecedentes de forma aleatoria en los ingresos del conjunto o en las zonas comunes colindantes a los accesos.

ARTÍCULO 9. Todos los arrendatarios de un inmueble deben estar registrados en administración, en caso de que una persona se registre como visitante del inmueble más de dos días en la semana se le reportará el caso al propietario del inmueble.

ARTÍCULO 10. Los casos que se reporten al consejo de administración que también se encuentre en el código de seguridad y convivencia ciudadana, también se remitirán al inspector de policía para lo de su competencia.

ARTÍCULO 11. La administración publicará el listado de infractores en cada una de las torres e ingresos del conjunto.

ARTÍCULO 12. El propietario tiene la obligación de informar al administrador, cuando permita el subarriendo al arrendador y se apersonará de las responsabilidades que ello implique.

ARTÍCULO 13. Cuando por omisión de deberes a cargo del propietario, la copropiedad tuviere que incurrir en gastos diferentes al ordinario, sea en los bienes comunes o en las unidades privadas o ya se trate del pago de indemnizaciones a favor de terceras personas. Al propietario responsable se le cobrarán dichas sumas más los porcentajes de interés corrientes o mora que por ello se generen.

ARTÍCULO 14. Cuando la administración tenga conocimiento que la propiedad privada se esté prestando para cualquier actividad ilícita, ésta tendrá la obligación legal de poner en conocimiento de dicha situación a la fiscalía general de la Nación.

ARTICULO 15. El consumo de sustancias psicoactivas está prohibido en todas las zonas comunes de la copropiedad. En los casos que se presente se dará aplicación a lo establecido en el decreto 057 del 2024 de la Alcaldía de Madrid Cundinamarca, sin perjuicio a las sanciones que se impongan dentro del reglamento de propiedad horizontal al responsable.

ARTÍCULO 16. Es obligación del arrendatario: Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal, manual de convivencia, reglamentaciones internas y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.



CONJUNTO RESIDENCIAL LA PROSPERIDAD FONTANA 3 - PH
Personería Jurídica No. 003 del 2021
NIT No. 901.508.071 – 3

ARTÍCULO 17: Es obligación del propietario, entregar junto con el contrato de arrendamiento, copia del manual de convivencia del conjunto al arrendador.

ARTÍCULO 18. Para el ingreso o egreso de mudanzas el propietario deberá dejar un depósito de Doscientos Mil Pesos M/cte. (\$200.000,00) el valor que se encuentre vigente en su momento, en la administración como garantía de no causar daños.

El supervisor de turno entregará las zonas a la persona que realice la mudanza e informará a la administración la entrega de estas. En caso de que no haya novedad se devolverá el depósito entregado de lo contrario este se utilizará para subsanar los daños ocasionados, en caso de que sobrepase el costo, se requerirá al propietario para que asuma el valor restante.

ARTÍCULO 19. La presente reglamentación tiene vigencia a partir de su fecha de publicación y comunicación a los copropietarios a través de los diferentes canales dispuestos de comunicación desde el servicio de administración.

ROIN ALEXANDER MORALES TIQUE
Presidente Consejo de Administración

Secretario(a) de Consejo de Administración

NELLY TORRES OVIEDO
Administradora