

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMINOS DE SÍE IV NIT. 900.773.449-9

MANUAL DE PARQUEADEROS

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMINOS DE SÍE IV

En uso de sus atribuciones legales y en especial lo determinado en el artículo 22 y 55 de la Ley 675 de 2001, el artículo 11 y 12 del Reglamento Interno de la Agrupación de Vivienda Caminos de Síe IV y como lo expresa el acta de la asamblea de Agosto 27 de 2014, donde ratifica lo mandado en el reglamento interno del conjunto y le ordena al consejo expedir las normas para el uso y goce de los parqueaderos, y CONSIDERANDO:

Que en la agrupación Caminos de Síe IV no hay parqueaderos privados, que Colsubsidio a ningún propietario le escrituró parqueadero. Los 257 para vehículos, donde 197 son para residentes de los cuales 130 se encuentran en el sótano, 67 en plataforma y 60 para visitantes. Los 93 parqueaderos para motos, donde 88 son para residentes de los cuales 48 se encuentran en el sótano, 40 en plataforma y 5 para visitantes. Es decir, son de toda la comunidad integrada por los 540 propietarios. El propietario inicial, Colsubsidio, se ocupó de acuerdo a la Ley 675, de establecer un reglamento interno de la copropiedad, para el **uso y goce** de dichos parqueaderos, tarea que allí mismo se la asignó al consejo de administración, que se encargará de establecer la forma y los horarios de uso. así mismo, la Ley 675 en su artículo 23 numeral 4 y artículo 72, establece la obligatoriedad para los propietarios del pago de compensaciones económicas por el uso exclusivo de manera temporal de los bienes comunes del conjunto, y cuyos dineros recibidos por estos conceptos no podrán ser para beneficio particular, sino por el contrario, deberán ser incorporados al presupuesto para el pago de los gastos de mantenimiento y expensas comunes del conjunto, de modo que se beneficie toda la comunidad, según lo reglamente la asamblea general, cosa que para nuestro caso se dio en la asamblea realizada el pasado 27 de agosto de 2014, valores que podrán ser conservados o modificados en cada asamblea de acuerdo al presupuesto que se presente. Por tal motivo, el consejo de administración de la agrupación caminos de Síe IV, adopta, estudia y aprueba el presente:

REGLAMENTO DE PARQUEADEROS

ARTÍCULO 1. OBJETIVO: El Consejo de Administración con el presente reglamento no pretende una cultura de sanción, sino por el contrario una pedagogía encaminada a explicar el por qué de la necesidad de mantener

un orden en el conjunto, concientizar a los propietarios y la comunidad en general, de respetar unas normas mínimas que nos ayudan a vivir en armonía y nos proporcionan seguridad a todos, por ejemplo al poder controlar que tipo de vehículos, motos o bicicletas entran al conjunto, que realmente sean **de los residentes** o tenencia de los propietarios, recordemos que por la naturaleza de nuestro conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, todos los propietarios somos solidarios ante cualquier evento, así mismo también se busca con el presente reglamento que la asignación temporal de los parqueaderos comunales, así como el uso y goce se haga de manera equitativa, en un ambiente pacífico, y de manera ordenada, con unas mínimas medidas de seguridad, buscando que como su nombre lo indica “parqueadero comunal” (es decir de todos los 540 propietarios), sea aprovechado por todos los copropietarios y no de manera particular, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales.

ARTÍCULO 2: PARQUEADEROS: Para el uso y goce de parqueadero, la agrupación cuenta con 257 espacios vehiculares y 93 espacios para motocicletas, los cuales son de uso común, de dominio inalienable y de acceso controlado tanto para los copropietarios como para arrendatarios o visitantes, sin que ello de derecho a propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 3: ASIGNACIÓN DE LOS ESPACIOS DE PARQUEO: La asignación temporal de parqueaderos se hará por periodos de cuatro (4) meses Enero 1° a Abril 30, Mayo 1° a Agosto 30 y Septiembre 1° a Diciembre 31. Dicha asignación deberá hacerse mediante sorteo público entre los propietarios que hayan cumplido los requisitos previos. Teniendo en cuenta la falta de parqueaderos que pueda presentarse con el tiempo en el conjunto, el consejo establece unas prioridades por la naturaleza de **propietario residente en el conjunto** y buscando premiar a todos aquellos propietarios que cumplen de manera juiciosa y habitual mes a mes (del 1 al 30) en el pago de las cuotas de administración y parqueadero, dicha prioridad consiste en estar en el primer grupo de asignación de parqueadero, luego siguiendo con la misma política de premiar a los más cumplidos y si aún hay disponibilidad de cupos, estarán los arrendatarios que también hayan pagado la administración mes a mes, y si aún hay disponibilidad de cupo, seguirán los propietarios que se hayan puesto al día antes de la inscripción para el sorteo, luego los arrendatarios que también se hayan puesto al día antes de la inscripción.

Las siguientes son las condiciones mínimas para poder ser inscrito y participar en el sorteo:

1. Estar al día por todo concepto en administración antes de la inscripción
2. **Ser residente, es decir, vivir en la Agrupación Caminos de Sie IV.**
3. No haber sido sancionado por faltas al presente reglamento de parqueaderos o manual de convivencia.
4. Registrar en administración el vehículo(s) y/o moto, adjuntando los siguientes documentos:
 - a. Certificado de tradición y libertad del apartamento del que se es propietario con vigencia no superior a treinta (30) días de la fecha de expedición.
 - b. Fotocopia legible de la tarjeta de propiedad o licencia de tránsito del vehículo del que se es propietario o tenedor.
 - c. Fotocopia de la cédula de ciudadanía propietario o tenedor del vehículo o moto.
 - d. Formato de solicitud de parqueadero debidamente diligenciado.
 - e. Si es arrendatario carta de autorización del propietario.

ARTÍCULO 4: PREPARACIÓN DEL SORTEO PARA LA ROTACIÓN Y ASIGNACION TEMPORAL DE LOS PARQUEADEROS: Este cronograma de preparación del sorteo pretende la mejor transparencia para evitar que se presenten conflictos entre la comunidad del conjunto:

1. La preparación comenzará con la publicación por parte de la administración en las torres y portería de la invitación a inscripción en el sorteo durante los últimos cinco días de los meses de noviembre, marzo y julio. Esta deberá contener la fecha de inicio y cierre de inscripción, la fecha de publicación de la lista de inscritos, fecha definitiva de participantes en el sorteo y la fecha y hora del sorteo.
2. La forma de hacer el sorteo será empleando una bolsa transparente, en la que se introducirán las balotas con el número del parqueadero. De acuerdo a la prioridad que le haya correspondido. es decir en la lista de inscritos estarán los propietarios al día que pagaron mes a mes, en la segunda lista los arrendatarios y así sucesivamente.

3. Una vez efectuado el sorteo y asignado los espacios, los propietarios deberán mover los carros y motos a sus nuevos lugares el día 1 del siguiente mes.

Parágrafo: El propietario o arrendatario interesado en el parqueadero será el único responsable por el estado de cuenta del apartamento, quiere decir que si la administración la paga el propietario a través de una inmobiliaria y esta no reporta oportunamente los pagos a la administración, o si es el arrendatario que le paga el arriendo incluida la administración y el parqueadero al propietario y este no reporta también oportunamente la debida consignación y el apartamento refleja estado en mora, o suspensión de pago de administración y parqueo; la administración no lo incluirá en la lista para el sorteo, o si ya ha sido asignado el cupo la administración podrá suspender el cupo y asignarlo a otra persona que se haya quedado sin parqueadero y haya seguido pagando al día mes a mes.

ARTICULO 5. CONDICIONES DEL SORTEO: Los propietarios o arrendatarios que asistan al sorteo, deberán hacerlo en orden, mostrando siempre respeto y cordialidad por los demás propietarios, personal de servicio, consejo y administración, atendiendo las indicaciones que conlleven a un buen sorteo en aras de la transparencia. Así mismo en el sorteo se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

- 1 Para el ingreso al sorteo sólo se permite una sola persona por apartamento, esto se hará con una lista de registro al ingreso, si dicha casilla ya está marcada no podrá ingresar acompañantes o personas que lleguen más tarde por el mismo apartamento. Si un apartamento tiene más de un dueño, estos deberán decidir quién lo representa. Si por el contrario una persona tiene más de un apartamento, sólo ella los representará, para lo cual al momento del ingreso, se identifica y marca las casillas de los apartamentos que representa. Lo mismo sucede si representa su propio apartamento y trae el poder para sacar la ficha de un amigo o familiar, marcará las casillas que corresponda a esos apartamentos.
- 2 **Las personas deberán asistir puntualmente al sorteo, se llamará por torre y apartamento para validar la asistencia del interesado en el cupo o en su defecto un representante. Si al momento del sorteo la persona no está presente y se le ha llamado, automáticamente pierde la asignación del parqueadero. Ya le**

tocaría esperar hasta cuando se haga todo el sorteo y ver si sobran parqueaderos para que se le pueda asignar.

- 3 Los propietarios o arrendatarios que no puedan asistir podrán delegar por escrito a un adulto para participar en el sorteo.
- 4 **Una vez escogido el número de parqueadero no podrá cambiarse hasta la nueva rotación. A no ser un caso especial con la debida certificación médica u otra que amerite para realizar el cambio.**
- 5 Los propietarios o arrendatarios que tengan más de un carro, sólo pueden hacer uso de un parqueadero. A menos que exista cupo suficiente; para lo cual deberá llenar una papeleta por cada carro, y así mismo pagar el valor de cada parqueadero ocupado, lo mismo deberá aplicarse para las motos.
- 6 Los propietarios que tengan carro y moto si no existe el espacio suficiente, es decir si hay más aspirantes que número de parqueaderos, deberá al momento de la inscripción decidir a cual espacio le da la prioridad.
- 7 Los propietarios que tengan carro y moto, por seguridad y control no podrán usar en un mismo espacio los dos tipos de vehículo, cada parqueadero tiene su destinación específica.

ARTICULO 6. PERSONAS QUE SE QUEDAN SIN PARQUEADERO: Si en el momento del sorteo ya sea carro o moto hay más aspirantes que cupos, en el caso de los propietarios, estas personas que se queden sin cupo tendrán la prioridad en el siguiente sorteo, es decir habrá una primera bolsa con estas papeletas para darles cupo, siempre y cuando sigan con el hábito de pago mes a mes. Lo mismo sucederá con los arrendatarios si aún hay cupo y si cumplen con lo antes mencionado de pagar mes a mes.

ARTICULO 7. USO DEL PARQUEADERO UNA VEZ ASIGNADO: Cada Propietario una vez asignado el cupo, tendrá un espacio de parqueo para usarlo en el periodo establecido, hasta que por efecto del proceso deban salir para permitir el ingreso, uso y goce de los parqueaderos a quienes se encontraban parqueando fuera de la agrupación.

Parágrafo 1. Sin excepción ningún propietario podrá hacer uso de parqueadero distinto al asignado, ni podrá usar así sea de manera temporal los parqueaderos de visitantes. Además deberán tener en cuenta las siguientes restricciones, que en todo caso serán sancionadas con el debido proceso de la siguiente manera: En primer lugar llamado de atención verbal por parte de la vigilancia con anotación en la minuta

dejando constancia de torre y apartamento y el motivo del llamado de atención, si el usuario es reincidente, tendrá llamado de atención por escrito por parte de la administración, y si el usuario persiste con la conducta será sancionado con la pérdida del cupo de parqueadero por el tiempo que falte del periodo en curso más un periodo siguiente. Cuando se trate de un arrendatario, dicho llamado de atención irá con copia al dueño del apartamento.

Parágrafo 2: Se considera reincidencia cuando un usuario incurre más de una vez en una misma falta o incumple más de una vez los deberes contemplados en este reglamento o cuando el usuario incurre en faltas diferentes o incumple en diferentes deberes en el mismo periodo de rotación. Las faltas o deberes que también pueden ser objeto de sanción son las siguientes.

1. Todo propietario, arrendatario o visitante, deberá estacionar su vehículo en modo de evacuación rápida, (es decir en reversa), derecho y centrado dentro de las líneas que demarcan ese respectivo espacio.
2. Aun cuando los usuarios tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para obstaculizar el libre movimiento de los demás vehículos.
3. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los sitios de parqueo fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.
4. Queda expresamente prohibido estacionar buses o busetas y en general, vehículos cuyo tamaño y peso no esté acorde con el uso de vivienda.
5. Se deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.
6. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.
7. Todo propietario o usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo está botando aceite o gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio.
8. La circulación en los parqueaderos se hará siempre conservando la derecha; siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero.
9. Cambiar aceite, lavar, polichar, o engrasar el Vehículo en el Parqueadero

10. Utilizar en el Parquedero equipos de sonido a alto volumen
11. Ingresar vehículos que sobrepasen 1 ½ toneladas.
12. Ingresar vehículos que sobrepasen la altura permitida en semisótano
13. Ingreso de Taxis, salvo condiciones especiales (discapacidades) de Propietarios o Visitantes, para ello deberá acreditarse dicha condición previamente con el personal de vigilancia.
14. Utilizar el parqueadero como depósito de escombros o materiales u otros elementos que no sea el vehículo registrado.
15. Provocar humo o fuego, ya que el sistema contra incendio se activará, los daños y perjuicios ocasionados serán de responsabilidad de quien lo provoque.
16. El desacato de instrucciones emitidas por la administración y la Vigilancia.
17. Utilizar el parqueadero no asignado por la administración o la Vigilancia.

ARTÍCULO 8: CONTROL DE INGRESO: Para tener un mínimo de control se manejará una tarjeta de acceso que tendrá el número de parqueadero que le haya correspondido. Esta tarjeta será personal e intransferible ya que cada una contiene los datos del solicitante y el número del parqueadero asignado, sin esta tarjeta, sin excepción la persona no podrá sacar el vehículo o la moto del conjunto, para ingresar la tarjeta también es de uso obligatorio.

Parágrafo: El manejo y responsabilidad de esta tarjeta será únicamente del propietario al cual se le asignó el respectivo parqueadero. El propietario o arrendatario que pierda la tarjeta, o se deteriore, deberá informarlo de inmediato a la administración y cancelar la suma de veinte mil pesos \$20.000 para la reposición y expedición de la nueva.

ARTICULO 9: CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS Y MOTOS: Todo vehículo o moto que circule dentro del conjunto, deberá hacerlo con luces bajas y a una velocidad máxima de diez (10) kilómetros por hora. Se debe estacionar en modo de evacuación rápida, es decir reversa, dando prelación siempre al peatón.

Así mismo los carros y motos que transiten dentro del conjunto deberán atender las siguientes normas:

1. Todos los vehículos o motos, ya sean de propietarios, arrendatarios o visitantes deberán acatar las normas internas del conjunto y en

consecuencia deben garantizar a los demás su derecho a la tranquilidad. Por tal circunstancia no está permitido hacer uso de la bocina, pito, alarmas de los vehículos, o llevar el radio a alto volumen dentro del conjunto, salvo en caso de extrema necesidad o de emergencia real. El propietario o arrendatario será responsable por los desmanes o excesos de sus visitantes.

2. Todos los vehículos y motos, incluso los visitantes, debe disponer de las medidas de seguridad, necesarias para su automóvil (alarmas, seguros, etc.), no debe dejar dentro del vehículo objetos de valor (joyas, dinero, radio extraíble o frontales, computadoras, etc.), la administración y la vigilancia del conjunto no responderán por la pérdida de dichos objetos o similares.

ARTICULO 10: DAÑOS OCACIONADOS POR VEHICULOS, MOTOS O BICICLETAS: Si un vehículo, moto o bicicleta de un propietario, arrendatario o incluso de un visitante, ocasiona daños a las instalaciones del conjunto, dicho evento deberá ser informado de inmediato a la administración, quien en caso de renuncia por parte del responsable a reparar o indemnizar el daño, acudirá a las autoridades de policía o judiciales a fin de que se restablezca el daño. Ahora bien, si el daño es ocasionado a un tercero o a sus bienes, este podrá acudir ante las autoridades competentes para buscar resarcir los perjuicios causados. Cuando el daño es ocasionado por un menor de edad, la responsabilidad recaerá sobre sus padres y serán los llamados a reparar o indemnizar el daño.

ARTICULO 11. PARQUEADERO DE VISITANTES: Como su nombre lo indica y de acuerdo a la Ley 675 de 2001, por urbanística, estos espacios son creados en los conjuntos para el uso temporal de las personas visitantes a los propietarios, por tal motivo dichos espacios no podrán ser usados de manera permanente y exclusiva por los propietarios o arrendatarios del conjunto, salvo que el parqueadero asignado al propietario, presente situaciones fortuitas que impidan su uso. En este caso la administración aprobará por escrito, el uso temporal de uno de estos parqueaderos al propietario, hasta que cesen los actos que impidan su uso, siempre y cuando los actos perturbadores del uso del parqueadero provengan de la responsabilidad de la administración.

Los visitantes que soliciten el ingreso a la agrupación, y requieran el uso de la zona de parqueo deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ser anunciado al apartamento a visitar y obtener la respectiva autorización por parte del propietario y/o arrendatario. Sin cumplir este requisito no tendrá ingreso a la agrupación.
2. Podrá ingresar un vehículo de visitantes, una vez revisado y autorizado el ingreso por el propietario y/o residente, previa verificación de disponibilidad de parqueaderos. Una vez sean ocupados en su totalidad los parqueaderos, no se permitirá el ingreso de más vehículos de visitantes.
3. Al ingresar el visitante deberá dejar en la portería vehicular un documento con foto diferente a la cédula, portar la ficha de visitante, la cual debe entregar nuevamente al retirar el vehículo.
4. **El vehículo visitante solamente podrá disfrutar de 24 horas máximo en la semana. Pasadas las 24 horas continuas del uso del parqueadero de visitantes, se entenderá que no es visitante sino que es residente, por tal motivo pagará \$ 5.000 pesos diarios. Para lo cual se generará un comprobante de ingreso y salida del vehículo que se le cobrará al propietario o residente en el momento de recibir el comprobante de pago de administración.**
5. No obstruir las zonas comunes de tránsito al interior del conjunto.
6. Mover el automóvil cuando se le indique, para permitir el tránsito y retiro de otro que este siendo obstaculizado.
7. Si un vehículo o moto de visitantes, ocasiona daños a las instalaciones del conjunto o a un tercero, estos daños deben ser cubiertos por el causante de los mismos en solidaridad con el propietario y/o residente que autorizó su ingreso.
8. La administración del conjunto a través de los funcionarios de vigilancia son los encargados de controlar el ingreso y salida de los vehículos de visitantes, para tal efecto establecerá los mecanismos que garanticen el eficiente control a través de planillas o demás elementos que considere necesarios.
9. Si un visitante hace mal uso del parqueadero, también se le hará en primer lugar llamado de atención verbal por parte de vigilancia con anotación en la minuta dejando constancia de torre y apartamento; si el visitante es reincidente, se hará llamado de atención por escrito por parte de la administración, al propietario del apartamento que autorizó el ingreso, si quien autoriza es arrendatario, dicho llamado irá con copia al dueño del apartamento y si el visitante persiste con la conducta, la administración podrá prohibir el ingreso del vehículo al conjunto.

ARTÍCULO 12: CAUSALES DE PÉRDIDA INMEDIATA DEL CUPO DE PARQUEADERO: Dentro de las causales de la pérdida inmediata del cupo de parqueadero ya sea de vehículo o moto y que además causa una inhabilidad para participar en el sorteo de asignación y rotación de cupos de parqueadero comunal por 2 periodos seguidos, se encuentran:

1. Cuando la administración identifica que se solicitó el cupo con documentos adulterados o que no correspondan al usuario.
2. Cuando la administración identifica que el residente o propietario solicitó el cupo para cederlo o arrendarlo a un tercero.
3. Cuando la administración identifica que el usuario no reside en la copropiedad, así sea propietario o arrendatario y esté al día.

ARTÍCULO 13: CONDUCTAS QUE CAUSAN LA PERDIDA DE CUPO: Otras conductas que también ocasionan la pérdida del cupo ya sea de vehículo o moto, pero que no inhabilitan para participar en el siguiente sorteo son:

1. No cancelar el valor de cuota de administración y del parqueadero dentro del mes en curso.
2. Dejar durante más de 15 días el vehículo inmovilizado, ya que el servicio de parqueadero comunal debe ser equitativo y debe prestar un servicio social a la comunidad y cuando esto ocurre se empieza a beneficiar una sola persona que por un pago reducido abandona un vehículo dentro del conjunto, quitándole la posibilidad a un residente que además de pagar un servicio costoso por fuera del conjunto, debe soportar las dificultades de clima, distancia y seguridad entre otros. Por tal motivo es que el servicio debe ser para personas que vivan en el conjunto y que además requieran entrar y salir con su vehículo o moto de manera constante.
3. Haber sido sancionado por faltas al manual de convivencia.

ARTÍCULO 14: COSTOS: Serán los estipulados y aprobados en la Asamblea de copropietarios vigente.

Parágrafo 1: Los propietarios o residentes que se nieguen a acatar el cumplimiento de pago de los costos estipulados en la asamblea general de copropietarios, no podrán hacer uso de la zona común de parqueo, por tanto, la vigilancia estará autorizada para impedir el acceso de dichos vehículos o motos cuando se evidencia un uso permanente. (Más de 2 veces por semana).

Parágrafo 2: Queda expresamente prohibido tanto para los vigilantes, para alguna persona del consejo o para la administración, recibir, y a los propietarios o arrendatarios entregar dineros, dichos costos deberán ser consignados junto con la cuota de administración, a la cuenta corriente del conjunto.

ARTÍCULO 15: CORRECCIONES: Las correcciones sugeridas al presente Manual de Parquaderos en la Asamblea general de copropietarios, deberán incorporarse dentro de los 2 meses siguientes por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 16: El presente reglamento deberá ser publicado por la administración en portería y dejada una copia en el casillero de cada apartamento para ser conocido por toda la comunidad del conjunto Caminos de Síe IV y entrará en vigencia a partir del 1° de febrero de 2017.