



**MANUAL
GENERAL PARA EL
USO DE LA ZONA
COMÚN DESTINADA
A PARQUEADEROS**

MANUAL GENERAL PARA EL USO DE LA ZONA COMUN DESTINADA A PARQUEADEROS DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO

La Junta Directiva y La Administración del **Centro Urbano Antonio Nariño** en uso de sus facultades y funciones conferidas por la Asamblea General de Copropietarios y la **Ley 675 de 2001**, en su **Título I Capítulo XII y Capítulo XI Artículo 51 numeral 7**.

Considerando:

Que los espacios destinados a parqueadero de los cuales dispone el **CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO (CUAN)** son de carácter comunal y por lo tanto **inalienables e indivisibles**, con esto se entiende, que: Son intransferibles, que no se pueden enajenar y no se pueden dividir, pero pueden ser utilizados por los residentes del **CUAN**, y cualquiera de los espacios que existen para ello dentro de la unidad residencial, que sin embargo por efectos de orden y organización se utilizaran de acuerdo a la cercanía con la portería y el edificio de residencia del usuario, y cualquier cambio en este modo deberá ser autorizado por la administración, también se entiende que no existe ningún tipo de propiedad privada sobre los mismos, y, teniendo en cuenta que se requiere de una reglamentación que garantice el buen uso de éstas áreas dentro del orden y respeto de cada uno de los usuarios; **propietario, residente o arrendatario** de un apartamento o local.

Resuelve:

Adoptar el siguiente manual el cual será de obligatorio cumplimiento por parte de los usuarios.

CAPITULO I

REQUISITOS PARA LOS USUARIOS SOLICITAR LA AUTORIZACIÓN DE UTILIZAR LA ZONA COMÚN DESTINADA A PARQUEADERO

PRIMERO: Ser propietario o arrendatario residente de un apartamento en el Centro Urbano Antonio Nariño, o arrendatario de un local comunal y utilizar de manera permanente el espacio

SEGUNDO: Presentar la solicitud por escrito a la administración del Centro Urbano Antonio Nariño, anexando los siguientes documentos:

- a) Original y copia de la tarjeta de propiedad del vehículo.
- b) Recibo de pago de administración al día.
- c) Fotocopia del certificado de libertad del inmueble o copia del contrato de arrendamiento.

PARAGRAFO: La presentación de la solicitud no da el derecho, ni obliga a la administración a autorizar dicho uso ya que esto dependerá de la disponibilidad de espacios.

TERCERO: El uso de la zona común destinada a parqueadero tendrá un costo mensual equivalente al 1.43 x 100 de un salario mínimo mensual legal vigente para los vehículos, y el equivalente al 0.50 x 100 de un salario mínimo mensual legal vigente para los vehículos motocicleta, o en ambos casos el establecido por la Asamblea General de Copropietarios y /o el Consejo de administración.

PARAGRAFO: Los valores recaudados por este concepto serán destinados al beneficio común de la copropiedad.

Ley 675 de 2001 capítulo VI Artículo 19 parágrafo 2do. *Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.*

Capítulo II Artículo 72. **APROVECHAMIENTO ECONOMICO DE LAS AREAS COMUNES.** *Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la Asamblea de Copropietarios o por la Junta Administradora de las unidades inmobiliarias cerradas y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad.*

Parágrafo. Los dineros recibidos por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica y serán destinados al pago de los gastos y expensas comunes de la unidad inmobiliaria.

CUARTO: Al momento de la autorización por parte de la Administración para usar esta zona se deberá cancelar el valor de la elaboración de una ficha, carné o dispositivo, según se disponga, el cual identificará el vehículo y el número del apartamento del usuario, ésta ficha, carné o dispositivo será de uso exclusivo y obligatorio para el ingreso y la salida del vehículo.

PARAGRAFO: La pérdida del elemento de identificación tendrá un costo adicional al inicialmente pagado y será asumido por el usuario.

QUINTO: Se establecen los siguientes parámetros para lograr racionalidad y equidad.

- a). Por efectos de espacio se autorizará **un solo cupo por apartamento** o local comunal.
- b). Se autorizará únicamente a usuarios que los utilicen de manera permanente.
- c). Toda solicitud tendrá un número de radicación, el cual será tenido en cuenta para la autorización de acuerdo al orden de llegada.
- d). Ante solicitudes de arrendatarios de apartamento y de locales comunales, tendrá prelación el primero.
- e). Se autorizará un segundo cupo, si, **y solo si hubiere espacios disponibles**, y previo estudio y número de radicación de la solicitud, **además será de forma provisional** y con el pago de una cuota diferencial mensual respecto del primero, la cual será fijada por la Administración previa autorización de la Junta Directiva.
- f). Si un residente que no tiene vehículo y en cualquier momento adquiriese uno, podrá optar a que se le asigne uno de los cupos autorizados en el numeral anterior y será el que primero haya sido autorizado, para ello se revisará el orden y fecha de autorización.

g). Para efectos de organización se autorizará al usuario parquear en el área más cercana al edificio de su residencia, y para poder hacerlo en otra zona deberá contar con autorización escrita de la administración.

h). En caso de no contar con espacios suficientes en cualquiera de las zonas cercanas al edificio en donde se está solicitando la autorización, la administración procederá a autorizar en cualquier otra zona en donde si haya espacios libres.

i). Los vehículos a parquear en estas zonas deben ser automóviles y/o camionetas de pasajeros o de carga con capacidad máxima de una (1) tonelada.

j). Para vehículos con capacidad mayor a una (1) y hasta tres (3) toneladas deberán contar con un permiso de la administración y no podrán parquear en los espacios destinados para los usuarios residentes, así mismo no lo podrán hacer por un tiempo mayor a una (1) hora, entendiéndose que estos ingresan únicamente a descargar mercancías para los locales comunales y/o a hacer trasteos de los residentes.

k). Los usuarios con vehículo motocicleta cumplirán con los mismos requisitos para la obtención de un cupo en la zona común y su uso se registrará por este mismo manual.

l). Las zonas comunes destinadas a parqueadero podrán contar con espacios exclusivos para bicicletas, y los usuarios deberán solicitar la autorización para su uso, entendiéndose que la administración no será responsable de las bicicletas allí puestas.

PARAGRAFO PRIMERO: Es necesario estar al día en el pago de las cuotas de administración para poder hacer uso de la zona común destinada a parqueadero so pena de ser revocada la autorización ya que no es un bien común esencial.

PARAGRAFO SEGUNDO: Cualquier falsedad o engaño en los documentos aportados con la solicitud, será causal de rechazo a la misma y podrá ser rechazada definitivamente la autorización al infractor luego de oírlo en descargos.

PARAGRAFO TERCERO: El usuario que venda o cambie su vehículo deberá reportarlo a la administración, adjuntando el respectivo carné, para tener disposición del espacio o realizar el cambio de carné según sea el caso.

CAPITULO II

DERECHOS DE LOS USUARIOS DE LA ZONA COMUN DESTINADA A PARQUEADERO

SEXTO: El usuario de la zona común destinada a parqueadero tendrá los siguientes derechos:

- a). A que se le elabore la respectiva ficha, carné o dispositivo, previo pago del mismo.
- b). A ocupar un espacio dentro de la zona común, entendiéndose que lo hará bajo su entera responsabilidad y dentro del respeto por el derecho de los demás.
- c). A registrar un segundo vehículo, y, **solamente un segundo vehículo**, en caso de disponibilidad de espacio y previo estudio de la solicitud.

PARAGRAFO PRIMERO: Frente a todas las solicitudes y a la disponibilidad de espacios se priorizará un solo vehículo por apartamento.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los derechos al uso de la zona común destinada a parqueaderos establecidos en el presente manual son personales e intransferibles.

CAPITULO III

DEBERES DE LOS USUARIOS DE LA ZONA COMÚN DESTINADA A PARQUEADEROS

SEPTIMO: Los usuarios de la zona común destinada a parqueaderos tendrán los siguientes deberes:

- a). Al ingresar a la zona común reclamar al portero la ficha, carné o dispositivo que lo acredita como usuario autorizado.
- b). Al salir, entregar al portero la ficha, carné o dispositivo que lo acredita como usuario autorizado.
- c). Cancelar oportunamente el costo por el derecho al uso de esta zona.
- d). Parquear el vehículo dentro de los espacios demarcados respetando los contiguos.
- e). Por norma general y como medida de seguridad de parquear en posición de salida.
- f). Conducir el vehículo con prudencia dentro de la zona, y a una velocidad no mayor a 10 K/H.
- g). Comunicar por escrito a la administración el cambio de vehículo.
- h). No dejar objetos de valor dentro del vehículo.
- i). Asegurar correctamente el vehículo y activar el sistema de alarma, que en caso de tener un alto grado de sensibilidad y de activarse, el usuario deberá atender el llamado del guarda en cualquier momento para desactivarla.
- j). Velar por el buen uso, conservación y mantenimiento de la zona destinada para parquear vehículos.
- k). Responder por los daños causados con su vehículo a bienes privados o comunales (vehículos, muros, postes, mallas etc.).
- l). Por norma general el vehículo que ingresa al parqueadero tiene prelación sobre el que sale.

CAPITULO IV

PROHIBICIONES

OCTAVO: Para los residentes usuarios de la zona común destinada a parqueadero está prohibido:

- a). Transferir el derecho o arrendar el espacio asignado, en razón a que es la Administración la única con facultad para dichos actos.
- b). Realizar reparaciones metal mecánicas (latonería, pintura, cambio de motor, cambio de cajas de velocidades etc.), que puedan deteriorar el piso o áreas de las zonas comunes destinadas a parqueadero, así mismo el lavado del vehículo con manguera.
- c). El parqueo permanente de vehículos con daños mecánicos y/o con deterioros que impidan su movilización.

d). El parqueo de vehículos con capacidad superior a una (1) tonelada. (Ver numeral j del artículo QUINTO del presente Reglamento).

e). Perturbar la tranquilidad de los residentes y vecinos con radios de los vehículos en muy alto volumen.

f). Utilizar la zona común destinada a parqueadero para prácticas y/o enseñanza de conducción a menores y/o adultos.

g). Así mismo todo acto que sea considerado contravención contenida en el Código de Policía vigente en la ciudad de Bogotá D.C.

CAPITULO V

DE LOS VISITANTES

NOVENO: El ingreso de vehículos diferentes a los registrados y/o autorizados por la administración, serán considerados como visitantes y por lo tanto deben ser anunciados por el guarda, al respectivo apartamento y/o local que se visita, e ingresarán previa autorización del residente o arrendatario del local a quién visitará.

DÉCIMO: Todo visitante deberá cancelar la suma establecida por cada hora o fracción de permanencia en la zona común destinada a parqueadero, la cual corresponderá al 2.4 x 1.000 de un salario mínimo mensual legal vigente (s.m.m.l.v.) o el establecido por la Asamblea General y/o el Consejo de Administración. El valor resultante se aproximará a la centena por exceso o por defecto.

PARAGRAFO: Los valores recaudados por este concepto serán destinados al beneficio común de la copropiedad.

Ley 675 capítulo VI Artículo 19 parágrafo 2do. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

Capitulo II Artículo 72. APROVECHAMIENTO ECONOMICO DE LAS AREAS COMUNES. Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la Asamblea de Copropietarios o por la Junta Administradora de las unidades inmobiliarias cerradas y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad.

Parágrafo. Los dineros recibidos por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica y serán destinados al pago de los gastos y expensas comunes de la unidad inmobiliaria.

DÉCIMO PRIMERO: Al ingresar el visitante, deberá esperar a que el guarda le expida un recibo de entrada el cual deberá devolver al momento de salir y cancelar el valor correspondiente de acuerdo al tiempo de estadía.

PARAGRAFO 1: El valor a pagar será por hora o fracción, sin embargo la fracción comenzara a contar a partir de quince (15) minutos, tiempo anterior a este no tendrá cobro.

PARAGRAFO 2: El valor a pagar es por horas y no habrá tarifa especial por determinado tiempo ya que se entiende que es visitante y el vehículo no deberá pernoctar en el CUAN.

DÉCIMO SEGUNDO: En los sitios en donde haya zona azul demarcada será allí donde paquearan los visitantes.

PARAGRAFO: En las zonas donde sea limitado el espacio para residentes, el ingreso de visitantes será restringido.

DÉCIMO TERCERO: Todo vehículo visitante será revisado tanto al ingreso como a la salida de la zona común, y la administración no se hará responsable por objetos dejados dentro de este, como tampoco por daños que pueda sufrir mientras se encuentre en dicha zona.

DÉCIMO CUARTO: Todo visitante deberá cumplir las normas para ellos fijadas en el presente reglamento, así mismo respetar en todo aspecto al guarda de seguridad, bajo la pena de no permitírsele la entrada indefinidamente a estas zonas comunes.

CAPITULO VI

DISPOSICIONES GENERALES

DÉCIMO QUINTO: Por norma general no está permitido parquear los vehículos en las zonas de acceso y salida del conjunto, como tampoco en las zonas demarcadas para vehículos de emergencia.

DÉCIMO SEXTO: Todos los miembros de la comunidad residentes, propietarios o arrendatarios, del CUAN usuarios o no de la zona común destinada a parqueadero velarán por el cumplimiento estricto del presente manual.

DÉCIMO SEPTIMO: Todos los miembros de la comunidad residentes, propietarios o arrendatarios del CUAN usuarios o no de la zona común destinada a parqueadero tendrán derecho a que se les entregue una copia del presente manual, el cual se compromete como usuario a cumplir y respetar.

DÉCIMO OCTAVO: Los arrendatarios de locales comunales tendrán derecho al uso de la zona común, con un solo vehículo siempre y cuando haya disponibilidad de espacios, y hasta tanto un residente solicite su derecho prioritario al uso de dicho espacio. Dichos arrendatarios deberán cancelar la suma establecida por el consejo de administración y acogerse a las normas establecidas en el presente manual.

DÉCIMO NOVENO: Los arrendatarios de locales comunales tendrán derecho a que ingrese un vehículo visitante por tiempo máximo hasta de dos (2) horas y cancelando el valor establecido para tal fin. Así mismo debido a la cercanía con el recinto ferial y los inconvenientes que esto genera para nuestra comunidad, queda totalmente prohibido el ingreso de visitantes a los locales comunales, en los días que haya eventos en dicho recinto.

VIGÉSIMO: El buen funcionamiento de la zona común destinada a parqueaderos dependerá del manejo adecuado de los usuarios, y es responsabilidad de la administración del CUAN establecer controles para que se cumplan las normas aquí citadas, como también el recaudo y asignación de los recursos por concepto del uso de dicha zona.

VIGÉSIMO PRIMERO: La administración no se hace responsable por daños ni hurtos causados por terceros a los vehículos. En el entendido que su función es cuidar y vigilar los bienes comunes de la copropiedad.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Copia del presente manual reposará en cada una de las porterías del CUAN para que los guardas lo conozcan y lo apliquen en lo que a ellos refiera.

VIGÉSIMO TERCERO: El presente manual podrá ser modificado en una o todas sus partes y en cualquier tiempo, de acuerdo a las necesidades que vayan surgiendo.

VIGÉSIMO CUARTO: El presente manual aprobado por La Junta Directiva regirá a partir de la fecha de su aprobación.



ALBERTO HORTUA

PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA



MARINA STARK DE GRANADOS

ADMINISTRADORA

ASOCIACION DE COOPROPIETARIOS
CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO
ASOCUAN

Bogotá D.C. octubre 23 de 2014