



REGLAMENTO PARA EL USO Y GOCE DE LOS PARQUEADEROS COMUNALES

CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAÍSO P.H. NIT 901.385.516-9

La Asamblea General, el Consejo de administración, la administración y el comité de Convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAISO P.H., en uso de sus facultades legales y

CONSIDERANDO

Que se debe contar con un reglamento interno para el uso, goce y disfrute de los parqueaderos comunales como herramienta de organización, que facilite el funcionamiento del parqueadero y garantice los derechos y obligaciones de los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAISO P.H., y que además pone en conocimiento general esta regulación especial.

Que las instancias representativas del conjunto tienen como compromiso fundamental, el desarrollar sus actuaciones bajo reglas y procedimientos, buscando garantizar el interés general, la legalidad, la moralidad, la eficiencia, la imparcialidad, la participación de la comunidad, el respeto y el bienestar colectivo.

Que los acuerdos que emanan el presente reglamento reflejan la voluntad de las mayorías y deben velar en todo momento la justicia y el bien común sobre el particular.

Que los parqueaderos están al servicio de los propietarios, residentes y visitantes, que, por el simple hecho de utilizar en la zona de parqueo, aceptan cumplir la presente reglamentación y acatar las indicaciones de los vigilantes y de las autoridades administrativas del conjunto.

Que se hace necesario dictar reglamentos propios e internos que actualicen y unifiquen los procedimientos para el uso y goce de parqueadero de vehículos en las zonas comunales del CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAISO P.H., que se encuentran destinadas para ello en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Por tanto se hace necesario dictar reglamentos internos conforme a lo preceptuado en la Ley 675 de 2001 y el reglamento de Propiedad Horizontal, el cual fue adoptado por el CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAISO P.H. mediante la escritura Pública No. 157 del 27 de enero del 2020 de la Notaría Primera del Círculo de Valledupar, la cual dispone como obligaciones la de “Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes en especial de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en forma y términos que se establecen en este reglamento”; de igual forma el Artículo 60 NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS el cual contempla normas generales, de acuerdo a la distribución de los parqueaderos del CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAISO P.H. los cuales se encuentran distribuidos así, sesenta y cuatro (64) parqueaderos comunes para residentes (incluye 3 para personas con movilidad reducida), treinta y seis (36) parqueaderos comunes para visitantes, veintiocho (28) parqueaderos comunes para motos, cincuenta y seis (56) ciclistas comunes, cuyo uso se regirá por las normas del reglamento de propiedad horizontal y manual y reglamento de parqueaderos; por estas razones se hace necesario reglamentar el uso y



mantenimiento de estas áreas comunes mediante un reglamento interno para uso de los bienes comunes y sana convivencia, el cual garantice a los usuarios los derechos y deberes que tienen para el uso de estos parqueaderos; el cual debe ser de obligatorio cumplimiento por cada uno de los copropietarios, residentes, y visitantes usuarios del CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAISO P.H.

Artículo 1. – OBJETIVO. - Reglamentar el registro de los vehículos y el uso de los parqueaderos por parte de los residentes (propietarios y/o arrendatarios), visitantes y otros, con el fin de establecer un orden de convivencia entre la comunidad, ejerciendo el control y vigilancia, para evitar se presenten riesgos contra los vehículos usuarios de la zona de parqueo.

Artículo 2. – ALCANCE.- Las disposiciones del presente reglamento obligan tanto a los propietarios actuales y futuros de las unidades privadas, así como a los tenedores a cualquier título de las mismas que adquieran el derecho conforme a la ley, en este sentido los propietarios de unidades de propiedad privada del CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAISO P.H. serán solidarios con el arrendatario, poseedor o tenedor a cualquier título para las expensas comunes ordinarias que se liquiden para la Administración que regularan de antemano la posibilidad de usar y gozar las zonas comunes denominadas parqueaderos dentro de la P.H., la conservación de la zona común, así como el pago de multas, indemnizaciones y demás sanciones pecuniarias que se dispongan por el órgano competente ante las faltas de convivencia, debido uso, cuidado e integridad de la zona común.

De acorde a los artículos 4 y 17 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Valparaíso P.H., el conjunto se desarrollará por etapas en el predio denominado LOTE 1 VALPARAÍSO, donde la primera etapa del Conjunto, de acuerdo con el plano arquitectónico A-PL-01 LOCALIZACIÓN Y CUADROS DE ÁREA MODIFICACIÓN está conformada por sesenta y cuatro (64) parqueaderos comunes para residentes (incluye 3 para personas con movilidad reducida), treinta y seis (36) parqueaderos comunes para visitantes, veintiocho (28) parqueaderos comunes para motos, cincuenta y seis (56) ciclistas comunes, se aclara que la totalidad de los parqueaderos comunes aquí descritos, no están asignados exclusivamente a residentes o visitantes de la primera etapa del CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAISO pues los mismos, son a su vez bienes comunes de todo el conjunto y por ende del dominio común de los propietarios de las unidades privadas de las futuras etapas.

Artículo 3. – PROPÓSITO. -

1. Controlar el ingreso y permanencia de vehículos al interior de la Unidad.
2. Asegurar el cuidado y la seguridad de los bienes de quienes residen y visitan nuestra unidad.
3. Identificar los vehículos que utilizan las zonas de parqueo.
4. Establecer un uso racional de los bienes comunes.
5. Dar control al uso de parqueaderos.
6. Dar ordenamiento al manejo administrativo de la Copropiedad referente al uso de parqueaderos.

Artículo 4. -NORMATIVIDAD APLICABLE.- En adición a las normas contenidas en el presente reglamento de uso y goce de parqueaderos comunes que le son aplicables al CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAÍSO, se declaran incorporadas al presente reglamento todas las disposiciones imperativas de la Ley 675 de 2001 así como las normas que se expidan para reglamentarla, en la medida en que conserven



su vigencia legal, también serán aplicables los reglamentos internos que establezcan el Consejo de Administración o la Asamblea General de Propietarios, en especial el Manual de Convivencia.

Artículo 5. -DEL USO Y GOCE DEL PARQUEADERO.- Para hacer uso del parqueadero debe ser residente del Conjunto Residencial Valparaíso, propietario del vehículo automotor (entiéndase carro y/o motocicleta), debe contar con el sticker que asigne la Administración para el control vehicular pegado a su vehículo en una zona visible, debe estar al día en las obligaciones económicas, ya sean cuotas de administración y/o sanciones pecuniarias, y por ningún motivo, se asignará más de un cupo para parqueo de automóvil y/o motocicleta a una misma unidad residencial.

PARÁGRAFO 1. Los residentes que cuenten con acuerdos de pago para asumir sus obligaciones económicas podrán hacer uso del parqueadero siempre y cuando se constate su debido cumplimiento por parte de la Administración, debiendo ésta informar a la empresa de vigilancia que el residente no ha cumplido con su acuerdo de pago.

PARÁGRAFO 2. Si la unidad residencial cuenta con varios vehículos automotores, ya sean carros y/o motos, se reitera que sólo tendrá derecho a un parqueadero para vehículo, limitándose de tal manera el ingreso múltiple.

PARÁGRAFO 3. El usuario de parqueadero podrá autorizar el ingreso de un segundo vehículo siempre y cuando demuestre que el propietario de dicho vehículo reside en el mismo apartamento. Esto, por ningún motivo dará efecto para que ingresen los dos vehículos al mismo tiempo. Solo podrá rotar el vehículo permanente y tendrá derecho a un solo parqueadero.

PARAGRAFO 4. Los propietarios y/o residentes del conjunto tendrán derecho a el uso de un parqueadero para automóviles y un parqueadero para motos, esto bajo la disponibilidad de los mismo.

Artículo 6.-CONTROL DE VEHÍCULOS. - La Compañía de Vigilancia contratada por la Administración a través de los vigilantes de turno será la encargada de hacer cumplir este reglamento atendiendo las instrucciones que imparta la Administración al respecto para el ingreso y salida de los vehículos a la zona de parqueaderos.

1) El CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAISO P.H., no se responsabiliza por pérdida de objetos de valor tales como Maletas, carteras, documentos, dineros, radios extraíbles, herramientas y otros, dejados en el interior de los vehículos, salvo que se demuestre apertura forzada y descuido de la vigilancia, caso en el cual deberá presentarse la respectiva queja ante la empresa de Vigilancia y será esta la encargada de establecer derechos de indemnización a cargo de esta misma.

2) El propietario del vehículo deberá informar cualquier anomalía que presente su vehículo, una vez constate el hecho, antes de retirarlo o moverlo del sitio aparcado, dando parte al vigilante inmediatamente, haciendo la anotación en el libro de Minuta de Parqueaderos y comunicando por escrito el hecho a la administración.

PARÁGRAFO: Una vez retirado el vehículo del sitio donde fue aparcado, sin el lleno de los requisitos exigidos para su reclamación, no dará lugar a atender dicha anomalía.

Artículo 7.-BASE DE DATOS. - La Administración debe llevar el registro de los vehículos (automóviles y motocicletas) de los residentes por apartamento y bloque, para el control mediante tarjeta de los parqueaderos, el cual se mantendrá actualizado, con los siguientes requisitos:

1. Formulario de la administración para registro de vehículos y residentes.
2. Estar a paz y salvo con la Administración por todo concepto.



3. Fotocopia de la primera hoja de la escritura pública o fotocopia del certificado de tradición y libertad, que demuestra ser propietario.
4. Fotocopia de la tarjeta de propiedad del vehículo.
5. Cumplir con las normas de convivencia establecidas en el conjunto en todos los aspectos.
6. En caso de ser arrendatario fotocopia del contrato de arrendamiento.

Artículo 8.- NORMAS PARA EL USO DE PARQUEADERO. - La utilización de estos bienes estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer con relación a los cupos de parqueo:

1. Aun cuando los usuarios del Conjunto tienen derecho a transitar en sus vehículos a velocidad moderada por las zonas reservadas para circulación, eso no los faculta para limitar y obstruir el libre movimiento de los demás vehículos.
2. Todo usuario deberá estacionar su vehículo personalmente o por medio de recomendado.
3. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los sitios de parqueo fuera las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva en otro sitio.
4. Queda expresamente prohibido estacionar buses o busetas o vehículos de capacidad superior que por su tamaño exceda las líneas de demarcación, las alturas previstas en el Conjunto, o que tengan un peso lleno superior a las tres (3) toneladas.
5. Se encuentra prohibido realizar el lavado de vehículos automotores en los parqueaderos, zonas de circulación vehicular y demás áreas comunes del Conjunto.
6. Los vehículos deben ser parqueados dentro de las líneas demarcadas para tal fin, respetando los cupos disponibles y se deben parquear en reversa en cumplimiento de la norma internacional para facilitar la salida en caso de emergencia.
7. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y estacionados.
8. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles, en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.
9. Todo propietario o usuario de vehículo al ser avisado de que su vehículo está botando aceite o gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio.
10. Los vehículos solo podrán hacer circular a velocidad moderada no superior a diez (10) km/h las vías destinadas para tal fin, con el fin de mantener la integridad física de los residentes y de las mascotas; se prohíbe y se considera falta grave, el ingresar o salir del parqueadero a velocidades que impliquen riesgo para los mismo.
11. El vehículo o motocicleta que ingrese como visitante se debe registrar y cumplir con las normas establecidas, aclarando que solo podrá ingresar entre el lapso horario comprendido entre las diez de la mañana (10:00 am) y las cuatro de la tarde (4:00 p.m.)
12. Queda expresamente prohibido conducir o estacionar los vehículos en zonas destinadas a usos distintos.
13. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración que, según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten.
14. No podrán realizarse cerramientos, o colocar cajas, entrepaños, armarios o cualquier otro mueble o alacena y cambiar su destinación.

15. No podrán utilizarse para el almacenamiento o depósito permanente de escombros, basuras, materiales de obra y construcción.
16. Se prohíbe a todos los usuarios de los parqueaderos pintar dentro de la unidad sus vehículos, uso de pitos, bocinas, radios a alto volumen y cualquier otro medio que perturbe la calma de los residentes, dentro o a la entrada del conjunto, y todas aquellas acciones u omisiones que vayan en detrimento de la presentación, tranquilidad, seguridad de los habitantes de la CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAISO P.H. o del aseo de sus instalaciones.
17. Ningún usuario podrá argumentar omisión, olvido o ignorancia de ninguna índole, para exigir el ingreso de un vehículo o motocicleta que no esté debidamente autorizado.
18. En el evento en que se requiera utilizar de manera temporal el parqueadero para fines distintos de estacionamiento de vehículo se requerirá la autorización previa del Administrador o del Consejo de Administración.

PARÁGRAFO: La administración y el Consejo de Administración podrán aprobar un esquema mensual, de compensaciones económicas a favor de la copropiedad y a cargo de aquellos residentes que deseen parquear su vehículo en los parqueaderos comunes de residentes. Así mismo, el Consejo de Administración podrá aprobar un reglamento que permita la adjudicación y rotación en la utilización de los parqueaderos comunes de residentes, en caso de que exista una mayor demanda de espacios frente al número total de estos parqueaderos con que cuenta el Conjunto.

Artículo 9. DEL INGRESO DE VEHÍCULOS:

1. Todo vehículo automotor (carro o motocicleta) deberá contar con el sticker asignado por la Administración, para lograr una rápida identificación y revisión por parte del Vigilante de turno, ningún vehículo o motocicleta podrá entrar o salir sin la respectiva calcomanía de identificación.
2. Se debe permitir la requisa de los vehículos que ingresen o salgan de la Unidad, cuando así se requiera.
3. El ingreso del motociclista a la Unidad se debe hacer sin el casco puesto para permitir su identificación al momento de la entrada.
4. En los Vehículos que tienen vidrios polarizados se debe bajar el vidrio para su identificación.

PARÁGRAFO: En caso de pérdida o deterioro del sticker el usuario del parqueadero deberá informar de manera inmediata a la administración y cancelar el valor de su reposición.

Artículo 10.-PROHIBICIONES PARA LOS USUARIOS DE PARQUEADERO TANTO COMUNAL Y DE VISITANTES-

1. Se prohíbe abandonar vehículos en la zona de parqueo, el parqueadero no es depósito de automóviles, dañados, estrellados o en situación de abandono, en caso tal, el Propietario dispondrá de treinta (30) días calendario, para hacer el correspondiente retiro del vehículo, o la administración tomará las medidas legales del caso para proceder a su retiro mediante querrela policiva, cuyos costos asumirá el infractor de la norma; además se hará cargo de una sanción de veinte (\$20.000) mil pesos diarios para cada día en que su vehículo se comprobó parqueado en estado de abandono.
2. Se prohíbe quedarse en los vehículos sin justificación alguna, utilizar los mismos para realizar deporte o como zona de recreación.
3. Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de los mismos sin la debida aprobación en la asamblea de propietarios. Quien incumpla dicha normativa será sancionado por el valor de veinte mil pesos (\$20.000) moneda corriente.



4. El visitante sólo podrá hacer uso del parqueadero destinado para visitantes en el horario anteriormente autorizado. En caso de pasarse de dicha autorización será sancionado con multa de veinte mil pesos (\$20.000) moneda corriente, los cuales serán cargados a las expensas económicas del propietario y/o residente que autorizó el ingreso del visitante.

5. Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas.

6. Se prohíbe a los niños y adolescentes montar patines, patineta y bicicleta en las zonas de parqueadero.

7. Se prohíbe estacionarse de frente. La manera correcta es estacionarse en reversa.

PARÁGRAFO: Se debe hacer el llamado de atención mediante comunicación escrita al propietario y/o usuario de la zona de parqueo.

Artículo 11°: El ingreso al parqueadero de visitantes, será a partir de las 10 a.m. y estos deben ser autorizados por el propietario o residente del apartamento a visitar, para el respectivo control y responsabilidad, informando a que interior y apartamento se dirige para hacer el registro correspondiente e indicando el tiempo que va a permanecer allí, sólo se autorizará el ingreso, cuando haya disponibilidad de cupo en la zona de parqueo para visitantes.

Artículo 12°: El vehículo visitante para pernoctar en el conjunto deberá solicitar autorización a la administración y cancelar el servicio de parqueo a la tarifa que determinará la asamblea, emitiendo el correspondiente recibo a nombre del apartamento a visitar.

Artículo 13.- EXCEPCIONES-

a) Se permitirá el ingreso al CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAISO PH, de los vehículos de las empresas de servicios públicos únicamente cuando vengán en ejercicio de sus funciones y que los empleados sean previamente identificados.

b) Se permite el ingreso de taxis para recoger y dejar personas con limitaciones físicas, adultos mayores, residentes con mercado, señoras(es) con bebés y personas en delicado estado de salud, siempre y cuando se informe de manera clara y cortés al vigilante de turno; dicho ingreso no requiere la autorización de la administración.

c) En las mismas condiciones se permite el ingreso de Vehículos de Emergencia, ambulancias, bomberos, carros de oxígeno, vehículos militares y de la fuerza pública en caso necesario.

Artículo 14.- Este Reglamento debe quedar incorporado en todos los contratos que se refieren directa e indirectamente a los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL VALPARAISO PH, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él, o que por ley pertenecen a ella.

Artículo 15.- Para la vigilancia y control de este reglamento el Consejo de administración elegirá un comité de dos o tres personas, las cuales pueden ser propietarios que se encuentren al día en las obligaciones con la administración o de los mismos consejeros. Estas personas se encargarán de apoyar a la vigilancia y Administración y representar a los usuarios en este tema.



Artículo 16.- El presente reglamento es susceptible de modificación, según las necesidades que surjan, realizadas por el consejo de administración, y aprobada por asamblea general de copropietarios o sus delegados.

PARÁGRAFO: El presente reglamento y sus modificaciones deben ser aprobados mediante asamblea de copropietarios.