

A LA MEMORIA DE
ROGELIO SALMONA

...Más que un proyecto arquitectónico, se trataba de provocar un hecho urbano contundente: renovación de un sector y transformación del paisaje urbano, evidenciar el paisaje natural; transparentarlo a través de la arquitectura; utilizar un material local dominante y crear una densidad acorde con una adecuada ocupación.

...El tiempo ha demostrado que era posible soñar un conjunto arquitectónico abierto a la ciudad, de alta densidad, pero con una adecuada ocupación; que era posible también, a pesar de las críticas, componerlo y construirlo con un material dominante en sus fachadas; que la unidad y la variedad de un proyecto es el resultado de una infinita paciencia para escoger, seleccionar las respuestas más adecuadas acordes con el sitio, con la geografía y con el entorno, con el material que tiene sus propios atributos y exigencias formales, pero sobre todo con el propio proyecto arquitectónico que exige rigor, claridad, medida y armonía, para lograr una habitabilidad enriquecida por su propia espacialidad, por formas variadas, por la luminosidad y los reflejos del material, las escalas y la medida, ofreciendo a la ciudad una obra respetuosa, armónica y bella.

Rogelio Salmona *"Memoria de proyecto.*

El Conjunto Residencial las Torres del Parque"

TABLA DE CONTENIDO

PARTE I. MANUAL DE CONVIVENCIA	5
INTRODUCCIÓN	5
DERECHOS, DEBERES Y	8
RESPONSABILIDADES	8
A. ESPACIOS COMUNES	8
1. Balcones	8
2. Corredores	8
3. Escaleras Internas	9
4. Plataformas y Jardines	9
5. Ascensores	9
6. Auditorio Rogelio Salmona	9
7. Salón de Audiovisuales	10
8. Gimnasio	10
B. MASCOTAS	11
C. HUMOS, OLORES Y AROMAS	12
D. RUIDOS, SILENCIOS Y HORARIOS	12
E. RECICLAJE	14
F. PARQUEADEROS	14
G. MUDANZAS	15
H. CARRITOS DEL MERCADO	15
NATURALEZA Y PROCEDIMIENTOS	17
DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA	17
A. ¿QUÉ ES? ¿CÓMO FUNCIONA?	17
B. PROCEDIMIENTOS	18
1. El Residente Informa.	18
2. El Administrador Hace Llamado(s) de atención.	18
3. El Comité de Convivencia Cita a la Conciliación.	19
4. El consejo de Administración Sanciona.	19
PARTE II.	22
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	22

CAPITULO PRIMERO – OBJETO, DENOMINACIÓN Y USO	22
CAPITULO SEGUNDO – DETERMINACION DEL CONJUNTO Y CLASE DE BIENES QUE LO INTEGRAN	24
CAPITULO TERCERO – DE LOS BIENES COMUNES	25
CAPÍTULO CUARTO – NORMAS ESPECIALES PARA EL USO DE BIENES COMUNES	28
CAPÍTULO QUINTO- EXPENSAS COMUNES	31
CAPÍTULO SEXTO – DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES	34
CAPÍTULO SEPTIMO – NORMAS ESPECIALES RELATIVAS A LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR	40
CAPITULO OCTAVO- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN	43
CAPITULO NOVENO – REVISOR FISCAL	57
CAPITULO DECIMO – FONDOS ESPECIALES	58
CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO – PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN	59
CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO – PRESUPUESTO	60
CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO – SANCIONES	61
CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO – DISPOSICIONES VARIAS	63
PARTE III.	69
REGLAMENTO DE PARQUEADERO	69
CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES	69
CAPÍTULO II. DERECHO AL USO Y ASIGNACIÓN DE CUPOS	70
CAPÍTULO III CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	72
CAPÍTULO IV RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN	72
CAPÍTULO V. RESPONSABILIDADES Y DERECHOS DE LOS USUARIOS	73
CAPÍTULO VI. NORMAS DE UTILIZACIÓN	73
CAPÍTULO VII. SANCIONES	74
CAPÍTULO VIII. VISITANTES	76
ANEXO N°1 CLASIFICACIÓN DE LOS CUPOS DE PARQUEO	77

PARTE III.
REGLAMENTO DE PARQUEADERO

LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE En uso de las facultades que les confiere el estatuto de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el inmueble, y en especial lo señalado en los artículos 10 y 25 del referido Reglamento, y

CONSIDERANDO:

1. Que corresponde a la Asamblea General de Copropietarios y al Consejo de Administración, normalizar, a través de Reglamentos, todas aquellas materias que afecten el buen funcionamiento de los servicios y de la adecuada conservación y rentabilidad de los bienes comunes.
2. Que en la actualidad no existen disposiciones específicas suficientes en cuanto al manejo de los cupos de parqueo, determinadas en el régimen de Copropiedad como bienes comunes de uso especial.
3. Que el artículo décimo (10) del Reglamento de Propiedad Horizontal establece, que la facultad reglamentaria sobre tales bienes de uso especial esta atribuida al Consejo de Administración.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO (1°)

Dictar el Reglamento para el uso, goce y manejo del área común de uso especial de parqueadero del Conjunto Residencial, en los términos siguientes:

CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO SEGUNDO (2°) – OBJETO

El presente Reglamento establece las normas sobre la utilización de las áreas destinadas para cupos de parqueo.

ARTÍCULO TERCERO (3°) – CALIDAD JURIDICA

Las áreas para cupos de parqueo, por expreso señalamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial, en su artículo décimo (10°), ostenta la calidad jurídica de BIENES COMUNES DE USO ESPECIAL; en razón a lo cual, la titularidad del derecho de dominio y la propiedad de tales áreas radica en cabeza de todos y cada uno de los propietarios del Conjunto Residencial Torres del Parque sin existir la posibilidad de ser consideradas, bajo ninguna circunstancia, como bienes privados.

ARTÍCULO CUATRO (4°) – ADMINISTRACIÓN

La administración de las áreas de cupos de parqueo será ejercida por el Administrador en su calidad de Representante Legal del Conjunto Residencial Torres del Parque: observando en un todo la presente Reglamentación dictada por la Asamblea General de Copropietarios y el Consejo de Administración y en lo no regulado en ella, atendiendo las normas estatutarias y legales, concordantes con la materia.

ARTÍCULO QUINTO (5°) – OBLIGATORIEDAD

Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento comprometen a todos los usuarios de las zonas comunes para cupos de parqueo, sin excepción alguna; quienes a la firma del contrato respectivo para obtener el derecho a su utilización, se obligaran a conocer y respetar este estatuto sin reserva alguna:

CAPÍTULO II. DERECHO AL USO Y ASIGNACIÓN DE CUPOS

ARTÍCULO SEXTO (6°)

Para la concesión de los cupos de parqueo; se modifica parcialmente el artículo décimo (10°) del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Torres del Parque de la siguiente forma:

Se requiere, obligatoriamente, que el solicitante este vinculado al Conjunto Residencial de calidad de propietario residente, o arrendatario residente, debidamente comprobado. Así mismo deberá comprobar la propiedad o posesión legítima del vehículo a parquear.

PARAGRAFO 1° - Para todos los efectos se considera “cupo de parqueo” el espacio debidamente demarcado y numerado, para parquear los vehículos. Se definen los siguientes cupos de parqueo, los cuales se encuentran discriminados en el anexo N°1:

PARQUEO TIPO A: Para un (1) vehículo pequeño o uno (1) mediano

PARQUEO TIPO B: Para dos (2) vehículos pequeños o uno (1) mediano y un (1) vehículo pequeño.

PARQUEO TIPO C: Para dos (2) vehículos pequeños o (2) medianos o uno (1) pequeño y uno (1) grande o uno (1) muy grande.

PARQUEO TIPO D: Para dos (2) vehículos pequeños o dos (2) medianos o uno (1) pequeño y uno (1) grande o uno (1) pequeño y uno (1) muy grande.

PARQUEO TIPO E: Para tres (3) vehículos pequeños o dos (2) pequeños y uno (1) grande o dos (2) grandes o dos (2) muy grandes.

ARTÍCULO SÉPTIMO (7°)

Ningún apartamento ni usuario podrá tener más de un cupo de parqueo.

PARÁGRAFO 1° - Cuando se vendan un apartamento, se hará con el derecho de un cupo de parqueo, sin embargo, quien se hace propietario deberá presentar solicitud ante la Administración para la asignación correspondiente, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en este Reglamento.

ARTÍCULO OCTAVO (8°)

Para hacer uso del cupo de parqueo se requiere suscribir el contrato de arrendamiento con el Conjunto Residencial Torres del Parque cuyos términos se establecen más adelante.

ARTÍCULO NOVENO (9°)

La asignación de los cupos de parqueo se hará en el siguiente orden de propiedad:

- a) En primer lugar se mantendrán los cupos actualmente asignados, siempre y cuando los usuarios cumplan las condiciones establecidas en el presente Reglamento.
- b) En segundo lugar, los propietarios residentes de los apartamentos, en orden cronológico de presentación escrita de la respectiva solicitud.
- c) En último lugar, los arrendatarios residentes de los apartamentos, en orden cronológico de presentación escrita de la respectiva solicitud.

- d) Para los cupos de parqueo actuales que no llenen los requisitos de este Reglamento, la administración mediante comunicación escrita, en la cual se aclare el incumplimiento del usuario, solicitará la entrega del cupo de parqueo. Los usuarios tendrán plazo de (30) días calendario, para la entrega del mismo.

CAPÍTULO III CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

ARTÍCULO DÉCIMO (10°)

El derecho al uso de los cupos asignados se hará mediante contrato de arrendamiento suscrito entre la Administración del Conjunto Residencial Torres del Parque, representado legalmente por el Administrador, y el usuario. El contrato tendrá las siguientes características:

- a) Identificación: Con la tarjeta de propiedad del vehículo o del documento que lo acredite como su legítimo poseedor.
- b) Datos del vehículo que será estacionado en el cupo de parqueo asignado, tales como: marca, placa, color, etc.
- c) Nombre y número de documento de identificación del arrendador y de las personas diferentes al mismo, autorizadas para la conducción y retiro de vehículos.
- d) Compromiso de notificación a la administración de todo cambio que ocurra en el vehículo registrado y exigencia de obtención de autorización para cualquier nuevo vehículo.

ARTÍCULO UNDECIMO (11°) – TARIFAS

El Consejo de Administración establecerá el valor del canón de arrendamiento, de acuerdo con los costos de mantenimiento y vigilancia y con el tipo de cupo de parqueo asignado.

ARTÍCULO DUODECIMO (12°)

Los contratos se suscribirán por un término de dos (2) años y se renovaran automáticamente salvo que haya notificación escrita con antelación al vencimiento del contrato.

CAPÍTULO IV RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO (13°)

Corresponden al Administrador las siguientes obligaciones:

- a) Organizar debidamente el mantenimiento y el servicio de volantes y portería permanente de los parqueaderos.
- b) Dar a conocer de todos los arrendatarios y/o usuarios el presente Reglamento.
- c) Velar por el cabal cumplimiento de este Reglamento y de las normas que en cualquier tiempo dicte la Asamblea General o el Consejo de Administración, modificándolo o adicionándolo.

CAPÍTULO V. RESPONSABILIDADES Y DERECHOS DE LOS USUARIOS

ARTÍCULO DECIMO CUARTO (14°)

Corresponde a los usuarios el tomar las medidas de seguridad y cuidado de sus vehículos y los bienes que se encuentran en el interior de los mismos. El valor del canon de arrendamiento, corresponde únicamente el derecho de utilización del cupo de parqueo; por lo cual, el Conjunto Residencial Torres del Parque queda exonerado expresamente de responsabilidad alguna, derivada del hurto parcial o total de los vehículos, de los bienes que se encuentran en su interior o de daños que le sean ocasionados durante su permanencia en las zonas de parqueo del Conjunto Residencial.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO (15°)

Todos los usuarios legalmente vinculados al parqueadero o a través del respectivo contrato de arrendamiento, tendrán derecho a la libre disposición, uso, goce y disfrute del cupo de parqueo que le haya sido asignado, siempre y cuando este derecho sea ejercido con estricta sujeción a lo consagrado en este Reglamento.

CAPÍTULO VI. NORMAS DE UTILIZACIÓN

ARTÍCULO DECIMO SEXTO (16°)

La utilización de los cupos de parqueo estará sujeta a las normas siguientes, que consagran obligaciones de hacer y no hacer para los usuarios; ellas son:

- a) Respetar los mecanismos de identificación y control establecidos por la Administración.
- b) Ningún usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el área del cupo de parqueo.

- c) No se podrán estacionar en los cupos de parqueo, vehículos con especificaciones de ancho y longitud superiores al tipo de cupo asignado, según clasificación establecida en el anexo N°1.
- d) Los usuarios están obligados a respetar el número de vehículos permitidos para el establecimiento en cada cupo de parqueo, de acuerdo al contrato de arrendamiento establecido.
- e) Los usuarios están obligados a transitar por las zonas de circulación a una velocidad máxima de 10Km/Hr, con las luces medias encendidas y conservando siempre la derecha; tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero.
- f) Aun cuando los usuarios de los cupos de parqueo 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.
- g) No es permitido dentro de las áreas de los cupos de parqueo: el lavado de vehículos, ni la ejecución de reparaciones a los mismos, fuera de las absolutamente necesarias para su retiro y conducción a otro lugar para la reparación definitiva.
- h) Queda expresamente prohibido cualquier tipo de almacenamiento en los cupos de parqueo, en especial el de combustible; en caso de accidente causado por infracción a esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.
- i) Todo daño causado por uno de los usuarios de cualquiera de los vehículos deberá ser reportado por él inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.

CAPÍTULO VII. SANCIONES

ARTÍCULO DECIMO SEPTIMO (17°) – REGIMEN DE SANCIONES

- a) AMONESTACIÓN ESCRITA: La violación a cualquiera de las obligaciones consagradas en el artículo décimo sexto (16°) de este estatuto, se sancionará con amonestación escrita que notificará el Administrador al infractor personalmente. Si este último se rehusare a firmar la notificación, el Administrador dejará constancia de este hecho y solicitará la firma de dos testigos que den cuenta de la negativa.
- b) IMPOSICION DE SANCIONES: Corresponde al Administrador, la imposición de las sanciones consistentes en amonestación escrita. Después de dos amonestaciones efectuadas al mismo usuario, el Administrador remite copia de las mismas al Comité de Convivencia dentro de los (5) días hábiles siguientes de la última notificación al infractor. El

Comité de Convivencia actuará conforme al procedimiento establecido. (Ver PARTE I) Posteriormente, el Consejo de Administración, dentro de los (5) días hábiles contados a partir del momento que el Administrador haya llevado a su conocimiento la ocurrencia de la violación a este régimen, y si da lugar a ello, mediante resolución motivada, impondrá la sanción de pérdida de la calidad de arrendatario y ordenará la resolución del correspondiente contrato de arrendamiento.

Lo anterior, sin perjuicio de ordenar al Administrador adelantar los procedimientos ante las autoridades jurisdiccionales o de policía para obtener el cumplimiento de la sanción, el pago de los daños y perjuicios, y la cancelación de los dineros adecuados por el infractor, cuando fuere el caso.

- c) **NOTIFICACIÓN DE LAS SANCIONES:** Las sanciones impuestas y su procedimiento serán notificadas al infractor en forma personal y escrita, por el Administrador, dentro de los (3) días hábiles siguientes a la infracción.

Cuando el infractor por cualquier medio impida la notificación de la sanción que imponga la pérdida del derecho de utilización del cupo de parqueo y la consecuente resolución del contrato, se notificará por edicto, colocado en la cartelera de la oficina de la administración, por el término de tres (3) días hábiles contados a partir del vencimiento del término señalado para la notificación personal; vencido éste, se entenderá que la medida fue válidamente notificada y queda debidamente ejecutoriada la resolución sancionatoria.

- d) **RECURSOS:** Contra las sanciones impuestas por el Administrador se podrán interponer los recursos de reposición ante éste mismo funcionario, y en subsidio de apelación ante el Consejo de Administración, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al acto de la notificación.

Contra las sanciones impuestas por el Consejo de Administración cabe únicamente el recurso de reposición. Este recurso se presentará dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación personal o por edicto. Si el recurso fuere denegado, el infractor cumplirá con lo resuelto, o la Administración por medios coercitivos, si fuere necesario, dará cumplimiento a lo resuelto por el Consejo de Administración. En este evento el infractor quedará en libertad de acudir a la justicia ordinaria, o de provocar, de acuerdo con lo nombrado en el Reglamento de Copropiedad, la intervención de un tribunal de arbitramento.

El órgano de administración correspondiente concederá el recurso o lo denegará dando el trámite a que haya lugar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la impugnación a la medida sancionaría.

Los recursos se presentarán por escrito y serán debidamente sustentados por el impugnante.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO (18°) – CANCELACIÓN CONTRATO

Serán causales de cancelación unilateral del contrato:

- a) Permitir la conducción de sus vehículos a niños o a personas que no cuenten con la licencia de conducción expedida por una autoridad de tránsito.
- b) Cambiar el cupo de parqueo con otro u otros usuarios sin previa autorización escrita de la administración.
- c) Ceder a cualquier título o subarrendar el espacio de parqueo asignado.
- d) Incurrir en mora de tres (3) meses en el pago del canon de arrendamiento del cupo de parqueo; o de las cuotas por concepto de gastos y expensas comunes del apartamento del cual sea poseedor a título de propietario o de arrendatario.
- e) No cancelar dentro del término señalado por la administración, los daños y perjuicios ocasionados por el usuario a la copropiedad, derivados de una incorrecta o negligente utilización del servicio de parqueadero.
- f) Cuando el arrendatario haya sido amonestado tres (3) veces.
- g) La pérdida de la calidad de propietario residente o arrendatario residente del apartamento dentro del Conjunto Residencial, que genere el derecho de suscribir el contrato de arrendamiento para la utilización del cupo de parqueo.

CAPÍTULO VIII. VISITANTES

ARTÍCULO DECIMO NOVENO (19°)

Con el objeto de ordenar el uso temporal de cupos de parqueo disponible para visitantes, se procederá de la siguiente manera:

- a) Presentar en la administración la respectiva solicitud escrita,
- b) Obtener respuesta favorable por escrito de la administración, donde se autorice al portero el permitir la utilización del cupo de parqueo disponible.
- c) La utilización de los cupos de parqueo disponible por parte de los visitantes, estará sujeta a las normas establecidas en el presente Reglamento. En el caso de incumplimiento, se hará responsable el propietario o arrendatario residente.

ARTÍCULO VIGESIMO (20°) – VIGENCIA

El presente Reglamento rige a partir de la fecha de su expedición y deroga toda norma expedida por el Administrador o por el Consejo de Administración del Conjunto Residencial Torres del Parque que le sea contraria.

Santa Fé de Bogotá, Diciembre de 1.993.

ANEXO N°1

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE

CLASIFICACIÓN DE CUPOS DE PARQUEO

SOTANO 1: 111 CUPOS

CUPOS DE PARQUEO (NÚMEROS)	DIMENSIONES	ÁREA (M2)	TIPO	TOTAL CUPOS
125 al 129	7.00 X 2.15	15.05	C	5
130 AL 140	6.50 X 1.75	11.37	B	11
141 AL 156	5.30 X 2.20	11.66	B	16
157 AL168	5.80 X 2.15	12.47	C	12
169 AL195	5.80 X 1.95	11.31	B	27
196 AL198 D	3.50 X 1.75	6.13	A	6
199	7.90 X 2.20	17.38	D	1
200	9.90 X 2.20	21.78	E	1
201 AL 203	11.40 X 2.25	25.65	E	3
204 AL 209	8.90 X 2.35	20.91	E	6
210 AL 228	8.40 X 2.10	17.64	D	19
229 AL 232	6.75 X 2.20	14.85	C	4

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE

CLASIFICACIÓN DE CUPOS DE PARQUEO

SOTANO 2: 131 CUPOS

CUPOS DE PARQUEO (NÚMEROS)	DIMENSIONES	ÁREA (M2)	TIPO	TOTAL CUPOS
1 AL 3	5.25 X 2.25	11.82	B	3
4 AL 6	8.60 X 2.70	23.22	E	3
7 AL 8	9.20 X 2.40	22.08	E	2
9 AL 15	5.45 X 2.10	11.45	B	7
16 AL 31	6.50 X 1.75	11.38	B	16
32 AL 48	5.50 X 2.20	12.10	C	17
49 AL 74	5.80 X 1.95	11.30	B	26
75 AL 75 ^a	3.50 X 2.05	7.18	A	2
76 A AL 77D	3.50 X 1.75	6.13	A	6
78 AL 79	5.65 X 2.15	12.15	C	2
80	9.50 X 2.20	20.90	E	1
81 AL 82	11.40 X 2.25	25.65	F	2
83 AL 91	8.90 X 2.35	20.92	E	9
92 AL 110	8.40 X 2.10	17.64	D	19
111 AL 119	6.50 X 1.65	10.72	B	9
120 AL 122	5.80 X 1.65	9.57	B	3
123 AL 124	3.70 X 1.90	7.03	A	2
124 A AL 124 B	3.75 X 1.90	7.13	A	2

