

MANUAL DE CONVIVENCIA

TERMINAL TERRESTRE DE CARGA DE BOGOTÁ – OIKOS.

MANUAL DE CONVIVENCIA

El presente manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos de todos los propietarios y arrendatarios del Terminal Terrestre de Carga de Bogotá - OIKOS, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. El Manual de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los ocupantes del TTCB.

PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

El Terminal Terrestre de Carga de Bogotá – OIKOS acoge los siguientes tres principios:

1. Principio No. 1 Identidad.

Se adoptarán los símbolos que se estimen convenientes, Cooperación y Solidaridad, Cordialidad, Responsabilidad, Civismo, Tolerancia, Diálogo y Concertación, Decisiones Concertadas, Integración, Función Social y Ecológica entre otros.

2. Principio No. 2 Respeto a la dignidad Humana.

Invitamos a los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, así como a los Copropietarios y residentes al respeto de la dignidad humana, que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones. “En el Terminal Terrestre de Carga de Bogotá respetamos las diferencias, somos tolerantes ante la diversidad y procuramos mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.

3. Principio No. 3 Derecho al Debido Proceso.

Las actualizaciones de la Asamblea o del Comité de Convivencia, tendiente a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan al debido proceso, el derecho de defensa, la contradicción y la impugnación.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

1: Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

2: Éste manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

3: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

4: Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para uso comercial y los garajes para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción.

5: Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos, la culpa leve conforme al Artículo 63 del código civil: “es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”.

6: Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

7: La Administración le hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos quien haga sus veces.

DE LOS PARQUEADERO

1. PARQUEADOS PRIVADOS EN BODEGAS

- En lo que refiere a las bodegas, los parqueaderos son de uso exclusivo de la bodega que se encuentra frente a ellos, por lo que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su bodega y no invadir sitios ajenos, además informarle a su visitante en carro cual es el lugar que debe ocupar.
- No se permite el uso de los parqueaderos para temas distintos al de parquear, es decir que está totalmente prohibido y sin excepción ubicar, contenedores, tanques, estibas, transformadores, basura, llantas, carpas, etc., en las áreas anteriormente mencionadas.
- Sin excepción no se permite realizar trabajos de mecánica, mantenimientos, lavado o embellecimiento de vehículos en las áreas de parqueaderos.
- No se permite el desarrollo de actividades de integración, recreación o deportivas en estas áreas de parqueo.
- Durante la estadía en el Terminal Terrestre de carga, los vehículos parqueados deben quedar perfectamente asegurados en sus chapas, cerraduras de contenedores y candados.

2. PARQUEADEROS DE VISITANTES

- No se permite que vehículos pernocten en los parqueaderos de visitantes, salvo un caso y extremo y por medio de solicitud expresa del propietario de la bodega, local u oficina que lo requiera.

- No se permite el parqueo de motos y bicicletas en los parqueaderos de visitantes ubicados en el entorno del Centro Comercial, hay un área destinada para este uso exclusivo.
- No se permite que motocicletas ni bicicletas pernocten en el parqueadero exclusivo para este fin, en caso de que suceda, la responsabilidad exclusiva es del propietario.
- No se permite el desarrollo de actividades de integración, recreación o deportivas en estas áreas de parqueo.
- Sin excepción no se permite realizar trabajos de mecánica, mantenimientos, lavado o embellecimiento de vehículos en las áreas de parqueaderos.
- Durante la estadía en el Terminal Terrestre de carga, los vehículos parqueados deben quedar perfectamente asegurados en sus chapas, cerraduras de contenedores y candados.

3. PARQUEADEROS DE TRANSICIÓN

El uso de estos parqueaderos es exclusivo para vehículos de carga los cuales requieran un espacio alternativo de estacionamiento, debido a que en el momento de ingreso no haya espacio de parqueo en la bodega a la cual se dirige, estos espacios tienen una serie de normas las cuales se relacionan a continuación.

- Este sitio de parqueo es gratis hasta las 06 primeras horas de parqueo, en caso de superar este horario, se cobra una tarifa de \$9.000 por día, tarifa que se debe cancelar al momento de salir del TTCB, cobro que hace efectivo el guarda de seguridad que se encuentre en la portería de salida.
- No se permite el desarrollo de actividades de integración, recreación o deportivas en estas áreas de parqueo.
- Durante la estadía en el Terminal Terrestre de carga, los vehículos parqueados deben quedar perfectamente asegurados en sus chapas, cerraduras de contenedores y candados.
- Está totalmente prohibido y sin excepción ubicar, estibas, transformadores, basura, llantas, carpas, etc., en las áreas anteriormente mencionadas.
- Sin excepción no se permite realizar trabajos de mecánica, mantenimientos, lavado o embellecimiento de vehículos en las áreas de parqueaderos de transición.
- En caso de requerir un parqueadero por periodos superiores a un mes se debe acercarse a la administración a realizar un contrato de parqueo temporal.
- Si va a ubicar contenedores en estas áreas lo debe hacer sobre soportes de madera, para que así no se afecte la estructura del suelo.

1: Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee trasteo, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.

2: Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de 3 días hábiles y presentar antes de efectuarlo un paz y salvo expedido por la Administración.

DEFINICION Y USO DE LAS ZONAS COMUNES

Los propietarios de las unidades

DERECHOS. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Los derechos, las obligaciones y las prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Teniendo en cuenta, que las relaciones de vecindad se establecen a través de intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte todos los residentes.

Derechos de los propietarios y los tenedores.

Los propietarios, arrendatarios y ocupantes de cada unidad y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.

Obligaciones.

Es función prioritaria de la comunidad, participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de ordinarias y extraordinarias, difundir y divulgar los reglamentos de copropiedad, el manual de convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

Nuestra comunidad debe ser educada no importa el estrato socio económico ni el nivel de cultural de sus ocupantes.

Siempre encontraremos personas que por falta de cultura, educación e información incumplan con las normas y reglamentos dentro de una copropiedad.

Por eso este manual de convivencia quiere educar, informar y lograr un cambio a nuestros hábitos para una mejor convivencia.

Además de las obligaciones generales incluidas en el reglamento de propiedad horizontal; se establece que el propietario de unidades privadas se obliga a ser solidariamente responsable con las personas a quién cede su uso a cualquier título, por sus actos y omisiones por violación de la ley o de esta manual ya que sus normas obligan no solamente al propietario, sino también a las personas arrendatarias o que a su nombre ocupen la respectiva unidad privada, así sean residentes o visitantes del Terminal Terrestre de carga de Bogotá.

SHUT DE BASURAS

El shut de basuras es un servicio que presta la unidad para que los residentes puedan disponer de sus basuras, pero el uso de él está supeditado a las siguientes normas de convivencia:

Horario de recorridos (9:00 a.m. a 1:00 p.m.): Los días martes, miércoles y viernes estarán pasando los señores recolectores con su carro por cada una de las unidades del Terminal Terrestre de Carga de Bogotá.

Empaque de la basura: Se recomienda utilizar bolsas negras resistentes evitando que estas se rompan con facilidad y evitando que se revienten con facilidad liberando su contenido y olores, atrayendo a los cuartos de basura incomodas plagas é insectos.

QUE HACER SON LOS ELEMENTOS QUE NO VAN AL SHUT?

Para disponer los residuos pesados o reciclajes (que no emiten olores y estén secos) se ha dispuesto un shut especial de reciclaje.

Reciclaje

Una gran parte de los residuos que se producen en el Terminal Terrestre de Carga de Bogotá pueden ser reutilizados, con esto se ayuda a proteger al medio ambiente y a minimizar las basuras que van para los rellenos sanitarios. Este es un gran aporte para el futuro de nuestros hijos.

Tipo de residuos que se pueden arrojar por este medio:

Bolsas de residuos orgánicos (comida)

Clasificación o separación de residuos (Basuras)

- Residuos orgánicos (comidas, cascaras, etc... en bolsa de color **VERDE**)
- Residuos inorgánicos (botellas de plásticos, papeles limpios, aluminio, cartón, etc... **AZUL**)
- Residuos peligrosos (papeles higiénicos, cuchillas, agujas, máquinas de afeitar, paños desechables, etc... **ROJO**)
- Residuos ordinarios (escombros, tierra de barrido, latas, vidrios cortos) etc.. **GRIS**

PRECAUCIONES:

- No se debe arrojar en las basuras vidrios, cartones o cajas.
- No arrojar residuos de café por los desagües de las piletas o baños, pues taponan las tuberías.
- No se deben arrojar basuras sueltas o en bolsas abiertas, ya que además de ocasionar malos olores, dificultan la limpieza e incómoda y puede ser causante de enfermedades.
- Los residentes deben abstenerse de acumular basuras en sus inmuebles más allá de lo normal y deshacerse de ellas tan pronto le sea posible.

ACTOS QUE ATENTAN CONTRA LA HIGIENE Y ESTETICA DEL TTCB

Cada unidad es responsable de mantener el Aseo que la Administración adelanta en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanos, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del Terminal Terrestre de Carga de Bogotá y áreas comunes de la copropiedad. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en las áreas comunes, pasillos o hall.

No se permite dar uso diferente a las zonas comunes de lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones de peatonales, vehiculares, equipos de subestación eléctrica, etc) es de cargo de la Administración del Terminal Terrestre de Carga de Bogotá existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dicha áreas.

No se podrá colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de la propiedad horizontal.

2: Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad.

3. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

4. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más inmuebles reporten el incidente.

5. Queda prohibido el juego con balones u otros elementos en la áreas comunes que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes; en tales eventos se autoriza a los celadores, administración y miembros del consejo a retener y depositar en la oficina de administración los implementos de uso restringido en las áreas comunes (Ej. Balones, bicicletas, monopatines, etc.).

6: Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y, deje un documento con foto en portería (Ej. Licencia de conducción). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS

1: El interesado en practicar la reparación deberá informar previamente con una antelación de tres días a la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

2: El horario para adelantar reparaciones locativas será de 6:00 PM a 7:00 AM de lunes a viernes y de 8:00 AM a 1:00 PM los sábados, no las podrán hacer los domingos y festivos. PARÁGRAFO PRIMERO: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros. PARAGRAFO SEGUNDO: Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas y bajarse al depósito de basuras en el sótano, no utilizando para tal efecto el shut de basuras. PARAGRAFO TERCERO: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño del ascensor y zonas comunes, al igual que de su limpieza.

DE LOS DEUDORES MOROSOS

Los deudores morosos del Terminal Terrestre de Carga de Bogotá, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar.

DE LAS FALTAS

FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

1: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad. PARAGRAFO: Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en el área de escaleras, terrazas, sótanos, y demás áreas salvo los que determine o fije la Administración.

2: Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

3: Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. PARAGRAFO: No se permite el acceso peatonal utilizando el acceso a los parqueaderos.

4: Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

5: Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

6: Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del edificio (ver reglamento de propiedad horizontal).

7: Ocasionar daños, sustraer o destruir citó fonos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

8: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

9: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

SOBRE LAS SANCIONES

1. La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
- Multa por inasistencia a Asamblea General: la inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente al cincuenta por ciento 50% de la cuota de Administración vigente.
- Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabes por estas vías.
- Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.

2. Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia:

- Se envía una carta solicitando no se cometa la infracción.
- Si hacen caso omiso, se enviará una segunda carta con copia al Comité de Convivencia, y se cobrará en la próxima mensualidad una sanción equivalente a una cuota de administración.
- Si se reincide se citará al propietario o residente infractor con el Comité de Convivencia.
- Si no atiende los últimos cuatro procedimientos, se interpondrá una querrela policial al propietario o residente infractor.

3. Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
- El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
- Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la

Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.

- **La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.**
- **Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.**

SOBRE EL PAGO DE LAS CUOTAS, CONTRIBUCIONES, SANCIONES EXPENSAS A CARGO DE LOS PROPIETARIOS.

CUOTAS CONTRIBUCIONES

Los pagos de cuotas de administración o módulos de contribución deben hacerse en los primeros () de cada mes, consignando su valor en la cuenta de ahorros **No. 462700000229** del Banco **Davivienda** con la tarjeta de recaudo y entregando fotocopia del volante de pago en la Administración o enviando por mail al correo electrónico auxcontablettcb@sicre.co, si el pago se realiza por transferencia se solicita enviar el pantallazo de la transacción al mail auxcontablettcb@sicre.co. En caso de necesitar Paz y Salvo enviar una solicitud al mismo correo auxcontablettcb@sicre.co.el cual deberá ir soportado con el documento de pago y su trámite tiene un tiempo de entrega de tres (3) días hábiles.

SANCIONES

Teniendo en cuenta que el único ingreso con que cuenta el Terminal Terrestre de Carga de Bogotá para cumplir con su normal funcionamiento es el pago de las cuotas de administración y/o módulos de contribución, se solicita a los propietarios y arrendatarios (residentes) cumplir religiosamente con esta norma durante los (19) primeros días de cada mes y así evitarse: cobro de intereses, o costosos y engorrosos procesos ejecutivos. Los procesos jurídicos se realizarán después de SESENTA Y UN (61) días de mora y el cliente acarreará con los gastos procesales y honorarios del Abogado.

INCREMENTO DE LAS CUOTAS ORDINARIAS

El incremento de las cuotas ordinarias se hará cada año de acuerdo al IPC y el presupuesto presentado por el administrador a la Asamblea General de Propietarios y aprobado por la misma. Una vez aprobado se realiza el ajuste para aumentar la cuota de Administración.

VIGENCIA

Este manual de convivencia estará vigente hasta su próxima reforma.