



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20161800372001

Fecha: 24-10-2016



Bogotá, D.C.

Señora
MONICA MEDINA
MEDINAM14@GMAIL.COM
Ciudad

Asunto: Consulta sobre tarifas de parqueaderos en propiedad horizontal
Rad. 20164360381612 de octubre 3 de 2016

Respetada señora:

De conformidad con el radicado del asunto y según la consulta mediante la cual solicita concepto jurídico sobre tarifa de parqueaderos en propiedad horizontal, procede esta Dirección Jurídica a pronunciarse de conformidad con el artículo 11 del Decreto Distrital 411 de 2016 y demás normatividad aplicable en los siguientes términos,

I. MARCO JURÍDICO

Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal."

"(...)"

ARTÍCULO 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. *En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:*

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto. Ver Sentencia Corte Constitucional 738 de 2002

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al

Edificio Liévano
Calle 11 No. 8 -17
Código Postal: 111711
Tel. 3387000 - 3820660
Información Línea 195
www.gobiernobogota.gov.co

ISO 9001: 2008
NTC GP 1000: 2009
BUREAU VERITAS
Certification



Nº: CO236301 / N° GP0201...

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

(...)

ARTÍCULO 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. **Comité de Convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. **Mecanismos alternos de solución de conflictos.** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1º. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.**

PARÁGRAFO 2º. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

PARÁGRAFO 3º. Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012 Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

(...)

ARTÍCULO 70. Parqueaderos. Las normas municipales de urbanismo y construcción establecerán exigencias mínimas de celdas de parqueo por cada propiedad para los moradores y visitantes de las Unidades Inmobiliarias Cerradas; así como espacios de maniobra de vehículos y los necesarios para las operaciones de carga y descarga para el comercio y la industria.

(...)"

Ley 1564 de 2012 "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones."



(...)

Artículo 20. Competencia de los jueces civiles del circuito en primera instancia.

Los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de los siguientes asuntos:

(...)

8. De la impugnación de actos de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas sometidas al derecho privado, sin perjuicio de la competencia atribuida a las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales.

(...)

Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios.

La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo.

(...)"

LEY 232 DE 1995 "Por medio de la cual se dictan normas para el funcionamiento de los establecimientos comerciales"

"Artículo 1o. Ninguna autoridad podrá exigir licencia o permiso de funcionamiento para la apertura de los establecimientos comerciales definidos en el artículo 515 del Código de Comercio, o para continuar su actividad si ya la estuvieren ejerciendo, ni exigir el cumplimiento de requisito alguno, que no estén expresamente ordenado por el legislador.

Artículo 2o. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, es obligatorio para el ejercicio del comercio que los establecimientos abiertos al público reúnan los siguientes requisitos:

- a) Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente del respectivo municipio. Las personas interesadas podrán solicitar la expedición del concepto de las mismas a la entidad de planeación o quien haga sus veces en la jurisdicción municipal o distrital respectiva; Ver el Fallo del Tribunal Admin. de C/marca. de agosto 30 de 2007 (Exp. 2007-0339)
- b) Cumplir con las condiciones sanitarias descritas por la Ley 9ª de 1979 y demás normas vigentes sobre la materia;
- c) Para aquellos establecimientos donde se ejecuten públicamente obras musicales causante de pago por derechos de autor, se les exigirá los comprobantes de pago expedidos por la auto-



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20161800372001

Fecha: 24-10-2016



ridad legalmente reconocida, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 23 de 1982 y demás normas complementarias;

d) Tener matrícula mercantil vigente de la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción;

e) Comunicar en las respectivas oficinas de planeación o, quien haga sus veces de la entidad territorial correspondiente, la apertura del establecimiento.

(...)"

Acuerdo Distrital 580 de 2015 "POR EL CUAL SE MODIFICA EL CAPÍTULO 6° DEL TÍTULO IX DEL ACUERDO 079 DE 2003 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

"ARTÍCULO PRIMERO. El Capítulo 6° del Título IX del Acuerdo 79 de 2003 quedará así:

ARTÍCULO 118.- Aparcaderos. Son aparcaderos las construcciones realizadas en el suelo o en el subsuelo de locales o predios urbanos y rurales que conforme a la reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial sean destinados a la prestación del servicio de estacionamiento y cuidado de vehículos motorizados y no motorizados, mediante la modalidad de arrendamiento o depósito de forma gratuita o con fines comerciales.

El servicio de aparcadero será prestado por personas naturales o jurídicas legalmente constituidas de conformidad con lo establecido en la Ley 232 de 1995 y en el artículo 27 de la Ley 962 de 2005, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. Su objeto debe contemplar la prestación del servicio de parqueo de forma gratuita o con fines comerciales.

Dichas personas deberán observar los siguientes comportamientos:

1. Expedir un recibo del bien, en el cual se incluya la fecha y hora de recepción, la identificación del bien, el estado en que se encuentra y el valor del servicio, en los términos establecidos en el numeral 3° del artículo 18 de la Ley 1480 de 2011 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

2. Contar con vigilantes permanentes y acomodadores con licencia de conducción, uniformados y con credenciales que faciliten su identificación.

3. Cobrar la tarifa fijada por el Gobierno Distrital, en los términos del Acuerdo 356 de 2008 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Lo anterior no excluye la posibilidad de que se apliquen fórmulas como el no cobro por compras en determinados establecimientos de comercio, y el cobro por mensualidades, días, horas continuas o tarjetas prepago, que impliquen un precio inferior al normalmente vigente en el correspondiente parqueadero.

4. No permitir la entrada de un número de vehículos superior a la capacidad del local.

5. No permitir en el establecimiento el funcionamiento de talleres ni trabajos de reparación o pintura.

6. No vender repuestos o cualquier otro artículo.

7. No organizar el estacionamiento en las zonas de antejardín ni en andenes.

8. Contar con los equipos necesarios y conservarlos en óptimas condiciones para la protección y control de incendios.

9. No organizar el estacionamiento en calzadas paralelas y zonas de control ambiental.

10. No invadir el espacio público.

11. Tener matrícula mercantil vigente de la Cámara de Comercio de Bogotá.

12. Cumplir con las condiciones sanitarias de conformidad con las normas legales vigentes.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20161800372001

Fecha: 24-10-2016



(...)"

Decreto Distrital 550 de 2010: "Por el cual se fija la tarifa máxima para los aparcaderos y/o estacionamientos fuera de vía en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones."

"Artículo 1º.- Tarifa Máxima para Aparcaderos y/o estacionamientos fuera de vía. La tarifa máxima por minuto de servicio para el servicio de aparcaderos y/o estacionamientos fuera de vía en el Distrito Capital será la siguiente:

Vehículo	Factor de demanda zonal	NIVEL DE SERVICIO	Valor máximo por minuto (\$)
<i>Automóviles, camperos, camionetas, vehículos pesados</i>	1	<i>En altura o subterráneo.</i>	95
		<i>A nivel. piso en concreto, asfalto o gravilla lavada de río compactada.</i>	67
		<i>A nivel, pisos en afirmado o césped y los asociados a un uso.</i>	48
	0,8	<i>En altura o subterráneo.</i>	76
		<i>A nivel, piso en concreto, asfalto o gravilla lavada de río compactada.</i>	53
		<i>A nivel, pisos en afirmado o césped y los asociados a un uso.</i>	38
<i>Motocicletas</i>	1	<i>En altura o subterráneo.</i>	67
		<i>A nivel, piso en concreto, asfalto o gravilla lavada de río compactada.</i>	47
		<i>A nivel, pisos en afirmado o césped y los asociados a un uso.</i>	33
	0,8	<i>En altura o subterráneo</i>	53
		<i>A nivel, piso en concreto, asfalto o gravilla lavada de río compactada.</i>	37





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20161800372001

Fecha: 24-10-2016



		A nivel, pisos en afirmado o césped y los asociados a un uso.	27
--	--	---	----

(...)

Parágrafo 4º.- En todos aquellos casos en los que el valor final por minuto resulte inferior al que se cobra en los estacionamientos abiertos al público a la entrada en vigencia del presente Decreto, se mantendrán las tarifas actuales, aplicando, en todo caso, el sistema de cobro por minutos.

(...)

Artículo 2º.- Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir del 1 de Enero de 2011 y deroga el artículo 1º del Decreto Distrital 268 de 2009, artículo 1º del Decreto Distrital 406 de 2009 y artículo 1º del Decreto Distrital 474 de 2009 y demás disposiciones que le sean contrarias.

(...)"

Decreto Distrital 268 de 2009: "Por el cual se reglamenta el Acuerdo 356 de diciembre 29 de 2008, que adoptó medidas para el cobro del estacionamiento de vehículos fuera de vía"

"(...)

Artículo 2º.- Factores de Demanda Zonal por Localidad. Para la aplicación del factor de demanda zonal se tendrá en cuenta la siguiente clasificación:

LOCALIDAD	FACTOR DE DEMANDA	EXCEPCIONES
Usaquén	1	Las UPZ San Cristóbal Norte, Verbenal, Toberín se considerarán demanda zonal 0.8.
Chapinero	1	
Santa Fe	1	
San Cristóbal	0.8	
Usme	0.8	
Tunjuelito	0.8	





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20161800372001

Fecha: 24-10-2016



Bosa	0.8	
Kennedy	0.8	
Fontibón	0.8	Las UPZ Modelia y Ciudad Salitre Occidental corresponderán a demanda zonal 1, así como los estacionamientos situados en el Aeropuerto El Dorado.
Engativá	0.8	Las UPZ Santa Cecilia y Jardín Botánico corresponderán a demanda zonal 1.
Suba	1	Las UPZ Suba, Britalia, Prado, Rincón y Tibabuyes corresponderán a demanda zonal 0.8.
Barrios Unidos	1	
Teusaquillo	1	
Mártires	1	
Antonio Nariño	1	La UPZ Ciudad Jardín corresponderá a demanda 0.8.
Puente Aranda	0.8	Las UPZ Zona Industrial y Puente Aranda corresponderán a demanda 1.
Candelaria	1	
Rafael Uribe Uribe	0.8	
Ciudad Bolívar	0.8	
Sumapaz	0.8	

(...)"





II. ANÁLISIS DEL CASO

El servicio de parqueadero es prestado en el Distrito Capital por:

- 1- Los parqueaderos fuera de vía regulados por la Ley 232 de 1995 y las tarifas establecidas en el Decreto Distrital 550 de 2010 y
- 2- Por los parqueaderos al interior de la propiedad horizontal.

Ahora bien, al interior de la propiedad horizontal, hay dos clases de parqueaderos:

- 1- Los que están regulados por la Ley 232 de 1995 y el Decreto Distrital 550 de 2010 y
- 2- Los que se rigen por la Ley 675 de 2001.

Los segundos se rigen por las normas de la propiedad horizontal y son aquellos parqueaderos cuyo servicio es ofrecido solamente a los copropietarios y a sus visitantes, lo cual hace parte del objeto de la propiedad horizontal, que cuenta con la facultad para administrar y explotar para su beneficio los bienes, servicios y espacios comunes pertenecientes a los copropietarios, situación que de ninguna manera le otorga carácter de actividad comercial y por consiguiente tampoco le otorga competencia a la Administración Distrital para entrar a determinar el uso que le dará específicamente a su zona de parqueadero, ni las tarifas que deben cobrar a sus visitantes por el servicio de parqueadero prestado, el cual esta regulado por la Ley 675 de 2001. Este tipo de parqueadero no está sujeto al cumplimiento de los requisitos de funcionamiento de la Ley 232 de 1995 o las tarifas establecidas en el Decreto Distrital 550 de 2010, tampoco están inmersos en la definición de parqueaderos fuera de vía consignada en el artículo 1° del Acuerdo Distrital 580 de 2015, que modificó el artículo 118 del Código de Policía de Bogotá, Acuerdo Distrital 79 de 2003.

De otra parte hay que tener en cuenta que la sola ubicación de un parqueadero dentro de una propiedad horizontal no lo hace por si solo, sujeto a una norma u otra, lo que define la normativa aplicable es si su objeto es comercial o no y si presta servicios al público en general o solamente a los copropietarios y a sus visitantes.

Todo lo anterior significa que no hay una sola normativa que regule las tarifas de los parqueaderos ubicados al interior de la propiedad horizontal, pero si tienen un fin lucrativo sus tarifas y es prestado a cualquier ciudadano, están determinadas en el Decreto Distrital 550 de 2010 y si por el contrario solo es un servicio para sus visitantes se rige por las normas de la Ley 675 de 2001, que faculta a la Asamblea General de Copropietarios para tomar esa decisión.

Para el caso en estudio, de acuerdo a los datos aportados a la consulta, su objeto no es comercial ni para el público en general sino para los copropietarios y sus visitantes, por lo tanto la regulación tarifaria por servicio de parqueadero que hace la copropiedad esta regida por lo señalado en la Ley 675 de 2001, lo que finalmente quiere decir por la decisión de la Asamblea General de Copropietarios.

Ahora bien, en vista que usted no está de acuerdo con la decisión tomada por la Asamblea General de copropietarios con respecto a las tarifas determinadas para sus visitantes por el uso de la zona de parqueadero de la propiedad horizontal, le informamos respetuosamente que podrá impugnar lo determinado ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo a lo establecido en el artículo 20



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE GOBIERNO

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 20161800372001

Fecha: 24-10-2016



go General del Proceso – Ley 1564 de 2012, para lo cual contará con dos (2) meses para hacerlo, a partir de la fecha en la que fue realizada la Asamblea respectiva, según lo preceptuado por el artículo 382 ibidem.(normas transcritas en el título I. MARCO JURÍDICO).

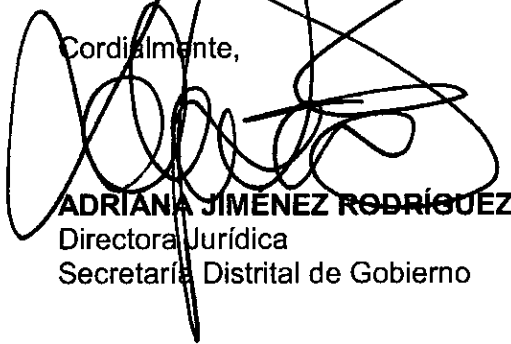
El presente concepto se emite en los términos del artículo 28° de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", sustituido por el artículo 1° de la Ley Estatutaria 1755 de 2015 "Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"; la jurisprudencia al respecto ha manifestado:

"De la formulación de consultas escritas o verbales las autoridades, en relación con las materias a su cargo, y en relación con las respuestas, establecen que ellas no comprometen la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Mediante los conceptos se absuelven consultas tanto de funcionarios como de particulares formuladas en procura de conocer, desde el punto de vista jurídico, criterios y opiniones acerca del problema consultado...." (C.E. Sec. Primera, Auto mayo 6/94, M.P. Yesid Rojas Serrano).

"Fácilmente se advierte que la simple opinión de un funcionario en un caso particular, no tiene virtualidad alguna de obligatoriedad..." (C.E. Sec. Cuarta, Auto Dic. 13/76).

Cordialmente,



ADRIANA JIMÉNEZ RODRÍGUEZ
Directora Jurídica
Secretaría Distrital de Gobierno

Proyectó : Jaime Ramírez Calderón 21102016

