



Concepto del tratamiento jurídico que se le debe dar a los parqueaderos que hacen parte de los proyectos de vivienda de interés social

Para dar respuesta a este interrogante, es menester recordar que el ordenamiento jurídico diferencia dos clases de parqueaderos, de un lado, aquellos que la ley 675 de 2001 denomina como bien común de uso exclusivo, el cual es asignado por la copropiedad a un propietario para su uso; y **aquellos cuya titularidad figura en cabeza de un propietario y/o copropietario y tienen, por consiguiente, folio de matrícula inmobiliaria¹ diferente a la de la solución habitacional.**

Frente a este último caso, el ordenamiento jurídico ha permitido que dentro del proceso de enajenación de bienes raíces, los parqueaderos se escrituren por parte del constructor como inmuebles independientes de la solución habitacional, identificados con folio de matrícula inmobiliaria, sometidos a un tratamiento tributario como predio no residencial y sin que su valor sea considerado a efectos de determinar el precio final de la vivienda.

No obstante lo anterior, para el caso de Vivienda de Interés Social²; la normatividad señala una restricción frente al valor de enajenación de los parqueaderos que hacen parte de dicha solución habitacional, pues cuando este se enajene por parte del constructor, su valor entra a computarse para determinar el tope máximo³ establecido para la vivienda de interés social.

Para tal efecto, el parágrafo 1 del artículo 7 Decreto 2190 de 2009⁴, reglamentario de la Ley 9 de 1989, Ley 3 de 1991, Ley 388 de 1997 y Ley 1151 de 2007 señala lo siguiente:

Artículo 7 (...) Parágrafo 1°. El valor de la vivienda nueva será el estipulado en los contratos de adquisición, y se presumirá que el mismo incluye tanto el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el

¹ De conformidad con el Acuerdo 105 de 2003, los parqueaderos son predios utilizados para el estacionamiento de vehículos que son accesorios a un predio habitacional, razón por la cual, son considerados como predios no residenciales. (Artículo 1 y 2 del Acuerdo 105 de 2003)

² El artículo 91 de la Ley 388 de 1997, al definir la Vivienda de Interés Social señaló que en cada Plan Nacional de Desarrollo se establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares. De conformidad con lo anterior, y para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Gobierno Nacional en el artículo 83 de la Ley 1151 de 2007 "Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010 Estado Comunitario: Desarrollo para Todos", señaló que el valor máximo de una vivienda de interés social será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm).

³ el Gobierno Nacional en el artículo 83 de la Ley 1151 de 2007 "Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010 Estado Comunitario: Desarrollo para Todos", señaló que **el valor máximo de una vivienda de interés social será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm).**

⁴ el Decreto 2190 de 2009, reglamentario de la Ley 9 de 1989, Ley 3 de 1991, Ley 388 de 1997 y Ley 1151 de 2007, en su artículo 1 define la vivienda de interés social como "aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm)"



oferente o con terceros. El valor consolidado de la vivienda conforme a lo aquí establecido no podrá superar los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se trate de viviendas adquiridas con Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, y de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se trate de subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, o el subsidio otorgado por el Gobierno Nacional en macroproyectos de interés social nacional. (Negrilla fuera de texto)

De conformidad con lo anterior, cuando una solución habitacional es considerada como de interés social, **el parqueadero podrá ser objeto de matrícula inmobiliaria independiente al de la vivienda, sin embargo, el valor final de esta, deberá incluir los costos de los usos conexos** (parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios), **sin superar el valor establecido, esto es, no exceder en ningún caso los 135 smlm.**

En virtud de lo anterior, y con ocasión de un Derecho de Petición elevado por la Cámara Regional de la Construcción a la Subdirección Jurídico Tributaria de la Secretaría Distrital de Hacienda, frente a una controversia suscitada por el pago del impuesto de delineación urbana de unos parqueaderos en un proyecto de vivienda de interés social, la subdirección elevó concepto al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial, quien en comunicación No. 3000.2-104689 del 30 de noviembre de 2007 le respondió lo siguiente:

*“Lo estipulado en el párrafo segundo del artículo séptimo del Decreto 975 de 2004, tiene como propósito que **el oferente del proyecto no fraccione el valor de la vivienda, como por ejemplo: Para el caso de los bienes muebles los que por adherencia pertenecen a la vivienda como puertas, ventanas, equipo sanitario, cocina, etc., y en inmuebles como el parqueadero y el depósito.***

*En algunas ocasiones el parqueadero ó el depósito son objeto de matrícula inmobiliaria independiente al de la vivienda, lo que conlleva un mayor valor a la unidad habitacional en su conjunto, superando el valor establecido como vivienda de interés social ó vivienda de interés social prioritaria. **Se deberá entender que el valor de la vivienda calculado por el oferente, incluye los costos de las obras de urbanismo y equipamiento urbano necesarios, de acuerdo a las exigencias del POT.**”*

(...) Cabe señalar que el artículo 7° del Decreto 975 del 31 de marzo de 2004, **al ordenar que para calcular los 135 smlmv debían incluirse los costos de parqueaderos, depósitos, etc.,** en ningún momento extiende el concepto de vivienda de interés social a usos diferentes al habitacional(...)”



Lo expresado en dicha comunicación se realizó bajo la vigencia del Decreto 975 de 2004⁵ derogado expresamente por el artículo 96 del Decreto 2190 de 2009, el cual consagra la misma regla en el párrafo 1 del artículo 7, teniendo los mismos efectos para el nuevo régimen de subsidios.

Por lo antes expuesto, resulta evidente que el constructor deberá evaluar el valor de los parqueaderos, incluyendo su costo en el precio final de enajenación de la vivienda de interés social, sin que este supere los 135 smlmv.

Bajo tal perspectiva, el constructor podrá escriturar un parqueadero en un proyecto de vivienda de interés social con un folio de matrícula inmobiliaria diferente al de la solución habitacional, incluyendo en su valor final el costo del parqueadero.

⁵ **Artículo 7 Parágrafo 2º.** Para los efectos del presente artículo, el valor de la vivienda nueva será, en el caso de compraventa, el precio estipulado en los contratos de adquisición y **el de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a la misma.**