



Bogotá D.C., 8-Mayo-2009

120-E2-44427

Señora
Elizabeth Rodríguez Núñez
Carrera 13A No. 28-38, Piso 2
Tel. 3368787, 3368802
La Ciudad

Referencia: Destinación por Uso de Parqueadero, Derecho de Petición No. 4120-E1-44427 del 27 de abril de 2009.

Respetada señora,

Previo a dar respuesta a sus inquietudes debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le ilustramos que las normas que rigen la actividad urbanística y de construcción son la Ley 388 de 1997 modificada por la Ley 810 de 2003 y en lo que se refiere a licencias de construcción y curadurías urbanas, el Decreto 564 de 2006. Existiendo normas específicas para cada ente territorial (municipio o distrito) que se contemplan en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial donde se establecen el uso del suelo y actividades que se pueden desarrollar en el mismo. Por lo tanto, las construcciones de edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal deben ceñirse a la normatividad enunciada y a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001.

Respecto a la destinación de parqueaderos de visitantes para el lavado de vehículos de los residentes, es de anotar que debe circunscribirse al cumplimiento, tanto de las normas urbanísticas, como ambientales. Adicionalmente, el artículo 6° del régimen de propiedad horizontal establece que “Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.” (subrayado fuera de texto)

Así mismo, es de anotar que los cambios que afecten la destinación de los bienes comunes (parqueadero de visitantes)¹, deberán ser aprobados por la asamblea general, y en caso de

¹Ley 675 de 2001. Artículo 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.” (Subrayado fuera de texto)



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

tratarse de una desafectación de bienes comunes no esenciales, se deberá seguir el procedimiento establecido por el artículo 20 de la Ley 675 de 2001².

De otro lado, si dentro de la licencia de construcción, los planos y el reglamento de la propiedad horizontal que se debieron haber protocolizado en la escritura pública de constitución, se contempló destinar un espacio para desarrollar la actividad de lavado de vehículos de los residentes, es viable desarrollarla siempre y cuando se cumpla con las respectivas autorizaciones por parte de la autoridad urbanística y ambiental, so pena de la imposición de las sanciones administrativas respectivas.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Elsa Judith Garavito Gómez
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía

² “Ley 675 de 2001. Artículo 20. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate. ...” (Subrayado fuera de texto)