



ESTUDIO DE MERCADO PARA FIJACIÓN DE TARIFAS DE PARQUEADEROS CONFORME ACUERDO No. 2586 de 2004 Y CIRCULAR No. 160 de 2004 PARA LA VIGENCIA 2024

1. ANÁLISIS DEL SECTOR

1.1. Aspectos Generales del Mercado

El factor más importante por el cual se toma la decisión de la creación de una empresa de parqueadero tipo rotatorio es el déficit en el ofrecimiento de este servicio, por lo que obligó al Municipio a realizar un plan llamado zonas azules, que, aunque suple la necesidad de estacionar obliga a la ciudadanía tomadora del servicio a dejar su auto en lugares abiertos expuestos a cualquier daño ajeno y que la entidad prestadora del servicio no le responda.

En el estudio de mercado, se avizora la necesidad de los usuarios por un servicio que satisfaga las necesidades consultadas a través de encuestas, que en un futuro entrará a suplir el o los parqueaderos en el centro de las ciudades, basados en información recolectada mediante preguntas; se trazarán las tácticas que beneficien el servicio ofrecido por la empresa para suplir las necesidades de los usuarios.

1.2 ESTUDIOS DE LA DEMANDA

- A cierre del primer trimestre del 2023, la venta de vehículos cae un 18,4%.
- A pesar de la reducción del mercado, los vehículos de cero emisiones no decrecen: los vehículos híbridos se incrementan en un 95% y los eléctricos en un 19,4%.
- A cierre del primer trimestre del 2023, las ventas de vehículos en las principales ciudades presentan disminuciones por encima de la reducción del mercado nacional, Barranquilla con 35,4%, Bogotá con 28,6% y Cali 27,5%

En los últimos años adquirir un vehículo no es un simple lujo, se ha convertido en una necesidad ya que por diferentes factores como movilidad, trabajo y comodidad entre otros es difícil resistir la compra de este medio de transporte, es allí donde se encuentra una oportunidad de negocio con variaciones interesantes que pueden significar el éxito de los llamados parqueaderos, estos funcionan de manera sencilla ya que su servicio consiste en el alquiler de un espacio para guardar el vehículo, el cual puede ser tomado por minuto, hora, día o noche completo, también existe la opción de adquirir la mensualidad si usted es un visitante frecuente ya sea porque es su lugar de trabajo, está cerca a su hogar etc.

Basados en una necesidad identificada en las ciudades al momento de estacionar, originada por la falta de espacios disponibles que sean adecuados para que los conductores puedan dejar sus vehículos. Se busca mejorar el proceso de movilidad y sostenibilidad, dando soluciones a los usuarios de vehículos. Debido a que usuarios de medios de transporte se ven afectados por el alto flujo de vehículos que obstaculizan las vías en búsqueda de un parqueadero o que parquean sus vehículos en zonas restringidas, se hace necesario buscar una alternativa para mejorar los problemas en las vías más concurridas de las ciudades.



Una de las medidas que puede tomar un propietario si resulta que el hecho de prestar servicio únicamente de parqueadero no está generando utilidad o si la está generando es muy poca es acudir a ofrecer más servicios como lo son el lavado del vehículo, promoción y venta de productos de limpieza o accesorios, también puede ofrecer cambios de aceite, y por ultimo debe garantizar la seguridad del vehículo en custodia ya que al recibir la custodia remunerada o no usted adquiere una responsabilidad u obligaciones como depositario ya que al prestar servicio de parqueadero según el derecho comercial se adquiere un contrato de depósito. El Código Civil define el contrato de depósito como aquel “en que una de las partes entrega a la otra una cosa corporal o mueble para que la guarde, y la restituya en especie, a voluntad del depositante”. El contrato de depósito es un contrato real en la medida que se perfecciona con la entrega de la cosa al depositario.

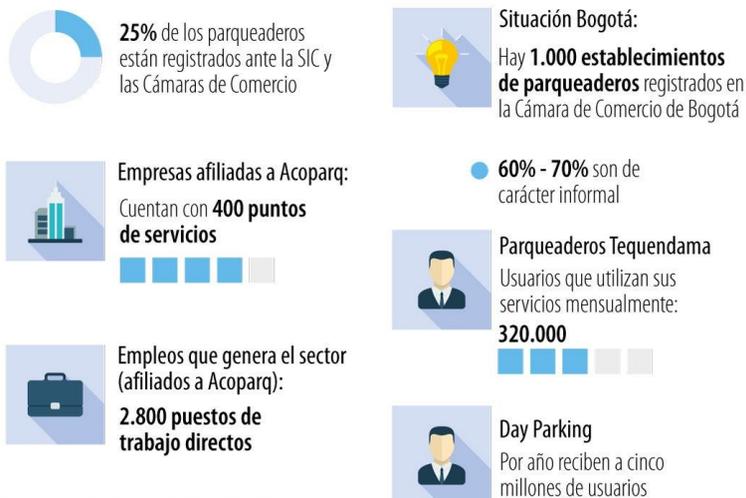
1.3 ESTUDIO DE LA OFERTA

La Industria de parqueaderos formales, o registrados legalmente ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) y las Cámaras de Comercio, son 25% del total de estacionamientos registrados. Además, según la Asociación Colombiana de Parqueaderos y Similares, Acoparq, las empresas afiliadas a la entidad cuentan con 400 puntos de servicios.

La Asociación Colombiana de Parqueaderos y Similares recalcó que, bajos sus empresas afiliadas, generan aproximadamente 2.800 puestos de trabajo directos. Cuando se habla de la capital colombiana, de acuerdo con la entidad y la Cámara de Comercio de Bogotá, en el territorio hay 1.000 establecimientos de parqueaderos registrados, de los cuales 60%-70% son de carácter informal, mientras que los ‘legales’ abarcan 25%.

MERCADO DE LOS PARQUEADEROS FORMALES

DATOS CLAVES DEL SECTOR:



Fuente: Sondeo LR Gráfico: LR-MN

City Parking, recalcó que 1,5 millones de vehículos ocasionales ingresan a los parqueaderos de la organización mensualmente. "Es un Mercado que está golpeado por la regulación estatal de un negocio entre privados y satanizado por los políticos que lo usan como caballo de batalla con fines políticos, sin entender que los parqueaderos son aliados de la movilidad en las ciudades de todo el mundo".

Además, agrega que los mayores retos de la industria de los parqueaderos formales son la seguridad, la competencia de los sitios de parqueo gratos o informales (no registrados) "que no cumplen con el pago de impuestos y seguridad social.

Juan Carlos Urrego, gerente administrativo de Parqueaderos Tequendama S.A.S., afiliada a Acoparq, dijo que su organización, aproximadamente cada mes, presta el servicio más o menos a 320.000 usuarios.



Juan Carlos Carrera Peña, gerente general de Day Parking SAS, dijo que “este año estamos atendiendo, en lo que nosotros llamamos visitantes por horas, cerca de cinco millones de usuarios al año”. Carrera explicó que esta cifra es sin incluir los usuarios frecuentes que son los mensuales o gente que parquea en un edificio con parqueaderos que son privados sino al público en general.

Los gerentes de las agrupaciones y Alejandro Jaramillo Abondano, presidente junta directiva de DayParking S.A.S, enfatizaron que la industria del segmento económico de los parqueaderos tiene un “problema”, con respecto a la regulación de las tarifas del cobro del servicio.

Esto lo mencionaron debido a que, por varios años, las tarifas de los parqueaderos públicos registrados han estado congeladas, por una serie de normas que protegen a los usuarios, pero que, de acuerdo con los entrevistados, tienen un cobro con un valor de hace 10 años, lo que no generan utilidades, debido a que los precios en otros sectores si han subido, como el Transmilenio, pero que los estacionamientos se quedaron “estancados”.

Alejandro Jaramillo Abondano, presidente junta directiva de DayParking y exmiembro de la junta directiva y representante para Latinoamérica de International Parking & Mobility Institute, agrupación estadounidense de parqueaderos a nivel global, mencionó que, en Colombia, la tarifa de los parqueaderos públicos o privados es una de las “más económicas” a nivel regional, debido a la congelación de los precios. Esto, según Jaramillo, hizo que el sector fuera “golpeado y afectado” por tener ese “hueco” dentro de los ingresos y sus costos.

Con respecto a la anterior idea, Juan Carlos Carrera Peña, gerente general de Day Parking, exaltó que es muy competido sobre todo con “la informalidad, el parqueo ilegal en las calles es nuestro mayor competidor. Estos no tienen costos de ningún tipo, no pagan arriendo, no pagan servicios, no pagan parafiscales, no pagan impuestos y su rentabilidad es muy superior a la nuestra”. Adicional, añadió que uno de los mayores retos también es la inseguridad de las ciudades o poblaciones.

El director de la Asociación Colombiana de Parqueaderos y Similares, Fernando Dueñas, expresó que las tarifas no se actualizaron entre 2010 y 2017, por lo que, para Dueñas, esto es una **“clara contravía a lo ordenado en la Ley que señala que se debe respetar mínimo el IPC en cada anualidad”**. También dijo que el decreto 021 de 2023 es el que regula el precio máximo de las tarifas y que está vigilado por la SIC y todas las entidades gubernamentales.

“La movilidad de Bogotá no se mejora con comparendos por exceso de velocidad, con instalación de semáforos o cambio de infraestructura de puentes peatonales, sino con la mejora del estado de las vías, con gestión de tráfico en horas pico y en cada una de las mega obras que adelanta la ciudad, con un estacionamiento en vía moderno, tecnológico, controlado y que asegure los ingresos que la ciudad espera y se haga inversión respetando su destinación específica.

TARIFAS DE PARQUEADEROS EN 2023:

- Bogotá: En Bogotá, según el decreto de la Secretaría de Movilidad, la tarifa en los parqueaderos, tanto públicos como privados, para automóviles, camperos, camionetas y vehículos pesados va desde los \$97 pesos, hasta los \$139 pesos por minuto, dependiendo de las características de infraestructura del parqueadero y de donde se encuentre ubicado. Así, la tarifa de \$97 pesos por minuto es para los parqueaderos fuera de la vía que tengan piso en concreto, asfalto o gravilla, con 50 cupos, incluidos vehículos particulares, motocicletas y bicicletas. Mientras que los parqueaderos en altura o subterráneos con dos o más niveles pueden cobrar la tarifa máxima de \$139 pesos. Una hora de parqueadero en un establecimiento con las condiciones de infraestructura básicas sale en \$5.820



pesos, mientras que, si se paga la tarifa máxima, una hora sale en \$8.340 pesos. Por otro lado, las tarifas para los estacionamientos en la vía, zonas azules o zonas de parqueo pago, quedaron a \$ 252 pesos para los automóviles y \$176 para motocicletas.

- Barranquilla: el servicio de grúa para automóvil, camioneta o campero queda en \$167.000 y el parqueadero por día (sin IVA) en \$17.000.
- Cali: En un estacionamiento diseñado con las especificaciones de ley y que tributa el IVA se cobra \$3800 la hora y la adicional a \$3700. Pero su ubicación a una cuadra del Bulevar del Río, de juzgados, notarías, bancos, oficinas, lo ha vuelto casi un parqueadero privado. Como el que asiste a los eventos en el Teatro Jorge Isaacs, que duran dos horas y suman \$7500. Por eso, al salir todos corren para no pasarse un minuto y evitar pagar otros \$3700 de la tercera hora que sumarían \$11.200.
- Medellín: Esto ha generado que la hora de parqueo en Medellín este a \$6.000 mil pesos aproximadamente en la mayoría de edificios, centros comerciales, hoteles, torres médicas y oficinas administrativas en la ciudad
- Santa Marta: en el terminal. las tarifas para estacionar un vehículo por una hora o fracción de hora, todo depende del tipo de auto que tengas, tendrás que pagar cierta cantidad:
 - La tarifa para auto pequeño: \$3.600.
 - La tarifa para moto cuesta: \$1.950
 - Si desean estacionar el auto por 24 horas, los conductores ya sea porque se van de viaje, o porque deben esperar a alguien todo el día, deberá pagar \$30.000.

En razón de lo establecido en el Acuerdo No. 2586 de 2004 del Consejo Superior de la Judicatura y la Circular No. 160 de 2004 emanada de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, se hace necesario establecer y determinar las tarifas que para la vigencia fiscal de 2024 deben cobrar los parqueaderos que queden incluidos en la lista o registro de parqueaderos autorizado para el depósito de los vehículos inmovilizados por orden judicial o de jurisdicción coactiva para el Distrito Judicial de Santa Marta.

Es por ello que para la fijación de tarifas se llevó a cabo una clasificación más abierta sobre las diferentes clases y capacidades de los vehículos existentes en el mercado por lo que se tendrán como bases actualizadas, las tarifas reguladas dentro del Acuerdo 004 del 2011 del Concejo Distrital de Santa Marta, establecidas para la vigencia 2023, mediante la Resolución No. 2247 del 27 de diciembre de 2022 emanada de la Secretaria de Movilidad Multimodal y Sostenible de Santa Marta, también se tuvo como base para determinar las tarifas, el proyecto de resolución publicado por la DIAN, que tuvo su origen en certificación mediante oficio número 100152176-00814 del 18 de octubre de 2023, emanado del despacho de Subdirector de Estudios Económicos de la Dirección de Gestión Estratégica y de Analítica de la DIAN, quien certificó el cálculo del valor actualizado de la Unidad de Valor Tributario – UVT para el año 2024, en cuarenta y siete mil sesenta y cinco pesos (**\$47.065**), e igualmente cotización recibida de Parqueadero y Talleres Unidos, de ello se obtuvo los siguientes cálculos de tarifas, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Clase de vehículo	Tarifas conforme Ley 1005 de 2006 y Acuerdo 004 del 2011 Concejo Distrital Santa Marta, Resolución 2247/2022		Valores cotizados por parqueadero Y talleres unidos a 20/11/2023	VALORES PROMEDIO A COBRAR PARA TARIFAS VIGENCIA 2024		
	Cantidades de UVT	DERECHO A PAGAR X DIA		DERECHOS A PAGAR X DIA	TARIFA X MES	TARIFA X DIA
Automóviles, stations wagon y camperos	0,444	\$20.897	\$18.000	\$583.440	\$19.448	\$810
Colectivos, buses y busetas y vehículos hasta 3.5 toneladas por	0,616	\$28.992	\$24.000		\$26.496	\$1.104





día, o por fracción de día				\$794.880		
Vehículos con capacidad de carga superiores a 3.5 Toneladas, maquinaria industrial y agrícola por día o fracción de día	0,822	\$38.687	\$32.000	\$1.060.290	\$35.343	\$1.473
Vehículos de impulsión humana, tracción animal y similares por día o fracción de día	0,164	\$7.719	\$6.000	\$205.770	\$6.859	\$286
Motonetas o Motocicletas y similares	0,247	\$11.625	\$9.000	\$309.360	\$10.312	\$430

Fuente: Cálculos propios

Proyecto Resolución DIAN 00000 del 02/11/2023

Cotización parqueadero y talleres unidos

Nota: Se deja de presente que, si por alguna circunstancia, el valor de la UVT establecida en el proyecto de resolución de la DIAN que fijó el valor en cuarenta y siete mil sesenta y cinco pesos (**\$47.065**) para la vigencia fiscal 2024, llegare a variar con respecto al señalado a la fecha, se llevará a cabo el respectivo reajuste de las tarifas que en el cuadro anterior se muestran.

Los parqueaderos que resulten favorecidos para pertenecer al registro o listado, tendrán que acogerse a estas tarifas y aplicarlas durante la vigencia del 01 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024, únicamente.

Santa Marta, 20 de noviembre de 2023

JAIME RODRIGUEZ MURGAS
COORDINADOR ÁREA ADMINSTRATIVA