

Bogotá, mayo 31 de 2023

PE-2023-062

Honorables Representantes a la Cámara:

**JUAN CARLOS WILLS OSPINA**

Presidente

Comisión Primera Constitucional

Cámara de Representantes

**OSCAR SÁNCHEZ LEÓN**

**JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA**

Coordinadores Ponentes

Referencia: Comentarios de COTELCO a el Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara. *“POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”, ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 282 DE 2022 “POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001 COMO RÉGIMEN ÚNICO ESPECIAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”*

Apreciados Representantes:

Desde la Asociación Hotelera y Turística de Colombia- COTELCO- les extendemos un cordial saludo y votos de bienestar y salud para usted, sus seres queridos y equipo de trabajo.

En atención a su siempre generosa atención a nuestros comentarios en los distintos proyectos de ley nos permitimos solicitarle la realización de una audiencia o sesión en la cual podamos exponer en mayor detalle y precisión las consideraciones que el sector hotelero y turístico tiene en relación con el texto aprobado en la reunión de comisión en el día de hoy, especialmente en lo referente en los artículos relacionados con el alojamiento turístico, entre otros por las consideraciones que desde el mismo Ministerio de Comercio, industria y turismo se ha efectuado.

Puntualmente en relación con el artículo que autoriza, sin consulta de la voluntad de los propietarios de una copropiedad, se pueda desarrollar la actividad del alojamiento u hospedaje con fines turístico;

Cuando lo que se permite en TODOS los inmuebles ahora podrán sus unidades privadas (sin necesidad que así lo digan los estatutos, o decisión de Asamblea, o licencia de construcción) ser usadas con fines de alojamiento turístico; esto tiene unos impactos



legales, operacionales importantes y agudiza los problemas de gentrificación que ya presentan varias ciudades y zonas en el país a saber:

#### 1.- Aspectos legales:

1.1. Actualmente si una edificación fue construida con fines residenciales o habitacional el cambio de uso si sus propietarios quieren darle uso mixto o a servicios como el alojamiento u hospedaje turístico deben aprobarlo en asamblea. Lo anterior no es por limitar una actividad o el derecho a la propiedad privada, por el contrario, la misma ley civil determina que los derechos de una persona llegan hasta donde no se afecte al de los demás.

Cuando una persona compra o adquiere un bien inmueble o su tenencia, está obligado a revisar la vocación del mismo y su adquisición implica que acepta o no el uso determinado en los estatutos de propiedad horizontal. Es mismo principio del porqué en los centros comerciales se tienen zonas específicas para bancos, o para alimentos y bebidas o restaurantes entre otros.

La determinación que por norma se autoriza esa destinación cuando hoy **NO está prohibida** está limitada a un trámite de consulta o decisión de los legítimos propietarios (Asamblea) que en el proyecto se invierte y además se determina un quórum especial distinto cuando se debata aprobar o negar ese uso, lo cual de entrada es una violación legal de derechos adquiridos y a la igualdad, pues le entregan un derecho precisamente a quienes adquirieron bajo unas condiciones aceptadas y que ahora por una disposición normativa se les deroga tácitamente.

1.2. Los inmuebles que han sido construidos con fines residenciales tienen unas disposiciones y características de construcción distintas a los inmuebles para uso de servicios o mixtos, exigidas o determinadas entre otros en el POT.

Entonces la pregunta: ¿si se llega aprobar esta ley... qué sentido tiene tener normas especiales de construcción cuando se trate de inmuebles para servicios hoteleros? ¿Si finalmente se pueden ir por construir o una licencia para fines residenciales y en la práctica usarlos para alojamiento turístico sin ninguna limitación?

Adicional a esto no se cuenta el hecho que tributariamente hay algunas consideraciones e incentivos para el caso de construcción con fines habitaciones que se pueden aplicar, pero al final será usado con fines para servicios turísticos.

Lo mismo ocurrirá con los servicios públicos. Tema que no es menor. Porque en ciertas zonas la capacidad de las redes y su ampliación está basada en el hecho que se reportan edificios residenciales habitaciones con determinada capacidad de carga que es muy diferente en un edificio comercial o por servicios o mixtos.

La pregunta es todo eso lo van a cumplir las edificaciones o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, que tengan unidades privadas destinadas a alojamiento turístico.?

Por este aspecto se considera que la modificación planteada generaría violación de disposiciones en materia de competencia y desequilibrio de origen normativo en el

cumplimiento de requisitos para el ejercicio de una actividad mercantil, por lo cual de aprobarse deberá entonces iniciarse la discusión de modificar disposiciones para el alojamiento y hospedaje que equiparen y equilibren a todos los prestadores.

## 2. El tema operacional y de seguridad.

Hay varios aspectos de infraestructura y operacional que un edificio o conjunto con uso permitido de sus unidades privadas para fines turísticos que difieren de los netamente residenciales o habitacionales a saber:

### 2.1. La seguridad:

Es que en tratándose de un servicio como el alojamiento turístico donde lo normal es que entren y salgan personas permanentemente el control de esto es fundamental. En el caso de los servicios de alojamiento la ley estableció la obligación de llevar la tarjeta registro alojamiento (TRA) donde se deben registrar todas aquellas personas que ingresan al establecimiento de alojamiento con el fin de hospedarse y por otro lado, el diligenciamiento del sistema de información de reporte de extranjeros a cargo de Migración Colombia que además es un tema de seguridad nacional.

### 2.2. Menores de edad:

Leyes como el de la infancia y adolescencia actualmente impone responsabilidades y controles específicos para el tema del ingreso de menores de edad alojamientos y hospedajes con fines turísticos, igualmente como lo determina la propia ley 2068 de 2022.

Hoy día va en aumento el número de casos de explotación sexual de niños niñas en los cuales se usan esas edificaciones porque no tienen ningún control.

¿Quién asume ese control que además es físico en los edificios residenciales que en sus unidades privadas se permita el alojamiento turístico?; ¿La administración, los propietarios?

2.3. Piscinas y áreas similares: Por ley de piscinas (ley 1209 de 2008) aquellas que se encuentran en lugares como los hoteles y establecimientos de alojamiento tienen un tratamiento tanto en infraestructura física como de seguridad especial aplicándole la norma como piscinas de uso colectivo. Por ejemplo, entre ellos deben contar con un salvavidas permanente y otros aspectos de infraestructura y requisitos por ejemplo habilitación por parte de las alcaldías. ¿Los edificios y conjuntos lo harán?

Consideramos en atención a todas las implicaciones: Por lo anterior consideramos un grave error que se cambie la regla de la excepción a la generalidad porque no solo se trata de decir que en los mismos se puede prestar el servicio de alojamiento turístico, si no de asumir por parte del edificio o conjunto y sus propietarios todas las cargas anteriores y todas las consecuencias legales del caso.

3.- Otro aspecto de la mayor relevancia es el tema de la gentrificación.

La decisión de permitir que todos los inmuebles puedan ser usados para el alojamiento turístico generará como ha sucedido en España, Francia, el encarecimiento de la vivienda con fines exclusivamente residenciales, tanto para su adquisición como para el

arrendamiento; porque por supuesto la gente cobra más por el alojamiento turístico que por el arrendamiento habitacional.

En Colombia ya se están presentando esos casos. Lo vive el archipiélago de San Andrés (incluso es una de las razones por las cuales personas de fuera no quiere ir a trabajar a San Andrés por el costo de la vivienda), también ya lo padece Medellín y ni que decir de Cartagena, Santa Marta o Barichara, solo por mencionar algunos.

El proyecto NO contempla ningún estudio sobre el impacto de lo anterior, tampoco tiene en cuenta lo expresado por los ciudadanos en las audiencias en donde manifestaban precisamente los inconvenientes de convivencia y el rechazo a que los inmuebles con fines residenciales sean por norma usados con fines de turismo sin consultar la voluntad de sus propietarios.

Por lo antes expuesto consideramos que la norma per sé no puede quitar el derecho a los propietarios que compraron inmuebles en edificaciones con usos residenciales, a que por una ley estén estos convertidos en usos de servicios con el argumento de percibir ingresos, cuando adquirieron a sabiendas que eran habitacionales y existiendo en el mercado opciones de edificaciones o conjuntos construidos o autorizados para ello y que les permiten adelantar ese servicio.

Consideramos que, no sólo precarizará los esfuerzos que, sobre el tema desde hace muchos años el gobierno, el sector legal y formal, de estos servicios han logrado, sino que además se observa que no se tiene en cuenta el concepto del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo sobre el particular y que se adjunta.

Quedamos atentos a sus comentarios o cualquier información que requiera

Atentamente,



**JOSÉ ANDRÉS DUARTE GARCÍA**  
Presidente Ejecutivo Nacional

c.c. Honorables miembros comisión Primera Cámara Representantes-