

Bogotá D.C., 17 de mayo de 2024

Honorables Representantes

OLGA LUCIA VELASQUEZ NIETO
JOSE JAIME USCATEGUI PASTRANA
JORGE ELIECER TAMAYO
ALIRIO URIBE MUÑOZ
JAMES MOSQUERA TORRES
LUIS ALBERTO ALBAN URBANO

OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON
JULIO CESAR TRIANA QUINTERO
DELCY ESPERANZA ISAZA
DUVALIER SANCHEZ ARANGO
MARELEN CASTILLO TORRES

Cámara de Representantes

CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA

La Ciudad

Asunto: Comentarios al Proyecto de Ley 397 de 2024 C “Por medio de la cual se reforma la Ley 675 de 2011, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia”

Honorables Representantes,

Comienzo por extenderles nuestros más cordiales saludos de parte de la Cámara Colombiana de Informática y Telecomunicaciones – CCIT, organización gremial que agrupa a las más importantes empresas del sector de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones de Colombia. En ese sentido, hemos venido trabajando en el país por más de 31 años contribuyendo activamente desde el Sector TIC a la eliminación de barreras para la evolución tecnológica, promoviendo el cierre de la brecha digital, la democratización y la masificación de las TIC, así como el acceso de todos los ciudadanos a la sociedad y economía del conocimiento.

En esta ocasión nos dirigimos a Ustedes, con el fin de respetuosamente presentarles algunas observaciones respecto al Proyecto de Ley 397 de 2024 C “Por medio de la cual se reforma la Ley 675 de 2011, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia”.

1. Comentarios respecto al artículo 29

Con el fin de dar claridad, y considerando lo establecido más adelante en el Proyecto de Ley, este artículo debería establecer que los administradores deberán reportar a la SIC cuando la prestación de servicios de vivienda turística se da en inmuebles en los que está expresamente prohibida por el reglamento de propiedad horizontal. Así las cosas proponemos la siguiente redacción:

“Artículo 29. Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes. (...)

18. Reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística cuando estos no estén autorizados para dicha destinación en los reglamentos de propiedad horizontal el reglamento de propiedad horizontal lo prohíba expresamente, o no se encuentren en el Registro Nacional de Turismo.”

2. Comentarios respecto al artículo 54

Respecto al artículo en comento, agregamos o modificamos términos para ajustar el texto a la terminología sectorial definida en las leyes y decretos vigentes, respetando el espíritu de la redacción original y con el objetivo de aportar claridad, teniendo en cuenta que lo que se pretende regular con esta norma es la vivienda turística en la propiedad horizontal, diferenciándose de los servicios de hospedaje tradicionales.

Por otra parte, se propone modificar el segundo inciso del artículo en lo siguiente: (i) Sujeto obligado: debido a la ambigüedad planteada no queda claro que el sujeto obligado es el prestador del servicio de alojamiento turístico; y (ii) Reemplazo de obligación a cargo del sujeto obligado: se ha de reemplazar la propuesta por una obligación que sea efectivamente cumplible por el prestador de servicios de alojamiento turístico.

De no realizar las modificaciones propuestas, se podría interpretar que hay nuevas cargas operativas y tecnológicas de imposible cumplimiento ya sea para las plataformas digitales de servicios turísticos o los prestadores de servicios turísticos que requieren de desarrollos de ingeniería lentos y complejos para actualizar sistemas y permitir que la información sea incluida por los mencionados prestadores.

Asimismo, esto traería aparejada una carga de vigilancia a sujetos no compatibles con dicha obligación. De esa manera, se propone que el propietario del inmueble declare ante al Registro Nacional de Turismo (RNT) que no existe prohibición expresa en el reglamento, teniendo en cuenta lo establecido en el primer inciso de la norma y de forma consistente con las obligaciones actualmente existentes para los prestadores de servicios de alojamiento turístico.

Finalmente, se modifica el párrafo, respetando el espíritu de la redacción propuesta, buscando ordenarlo y adecuarlo a la normatividad vigente. Teniendo en cuenta que el texto propuesto reitera lo que ya está dispuesto en la Ley y en los reglamentos que regulan a las plataformas, donde actualmente los prestadores de servicios turísticos deben cumplir los requisitos establecidos en la ley 300 de 1996, la Ley 2068 de 2020, el Decreto 1074 de 2015 y el Decreto 1836 de 2021.

Además, ya existen sanciones establecidas en la Ley de Turismo vigente para aquellos casos en los que se presten servicios turísticos sin el lleno de los requisitos, por lo que recomendamos esta nueva redacción, buscando aportar claridad y simplicidad en la redacción sin cambiar el sentido de lo propuesto y evitar la multiplicidad de normas no consistentes entre sí. Con esto en mente, proponemos la siguiente redacción:

“Artículo 54. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

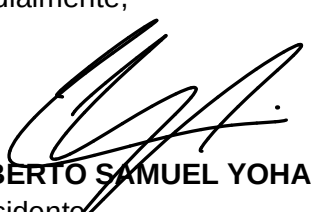
Artículo 100. De los servicios de vivienda turística hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de vivienda turística, hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está permitida, salvo que la asamblea de copropietarios los prohíba mediante mayoría calificada.

Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009, 1933 de 2009 1074 de 2015 y 1836 de 2021 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de vivienda turística, hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas electrónicas o digitales de servicios turísticos, el prestador del servicio de alojamiento turístico se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien declarar en el formulario de inscripción en el Registro Nacional de Turismo que no existe prohibición por el reglamento de propiedad horizontal para la prestación del servicio de vivienda turística, hospedaje o alojamiento.

Parágrafo: Los prestadores de servicios turísticos deberán cumplir con los requisitos y obligaciones establecidas en la Leyes 300 de 1996 y 2068 de 2020 y los Decreto 1074 de 2015 y 1836 de 2021, según les apliquen, o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, so pena de la aplicación de las sanciones contempladas en la Ley 2068 de 2020. Las disposiciones establecidas en el artículo serán aplicables únicamente a las Plataformas Tecnológicas de Turismo que cumplan con la regulación en materia de vivienda turística y alojamiento temporal. De lo contrario, en los casos en que la plataforma no cumpla con el ordenamiento jurídico su actividad no estará permitida en la propiedad horizontal. Las Plataformas Tecnológicas de Turismo que incumplan con lo aquí dispuesto, serán sancionadas de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.”

Agradeciendo la atención prestada, nos suscribimos de Usted con sentimientos de consideración y aprecio.

Cordialmente,



ALBERTO SAMUEL YOHAI
Presidente

Cámara Colombiana de Informática y Telecomunicaciones – CCIT