

Bogotá, 28 de mayo de 2024  
A-029

**Doctores**

**OSCAR HERNÁN SÁNCHEZ LEÓN**  
**JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA**  
Coordinadores Ponentes

**JULIO CÉSAR TRIANA QUINTERO**  
**DELCY ESPERANZA ISAZA BUENAVENTURA**  
**DUVALIER SÁNCHEZ ARANGO**  
**MARELEN CASTILLO TORRES**  
**JORGE ELIÉCER TAMAYO MARULANDA**  
**ALIRIO URIBE MUÑOZ**  
**JAMES HERMENEGILDO MOSQUERA TORRES**  
**LUIS ALBERTO ALBÁN URBANO**

**Ponentes**

**Honorables Representantes**  
Ciudad

**Asunto: Comentarios al Proyecto de ley al Proyecto de Ley No. 397 de 2024  
Cámara, "Por medio de la cual se reforma la Ley 675 de 2001,  
referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y  
se dictan otras disposiciones"**

Honorables Representantes:

Es de nuestro interés poner en su conocimiento que la Asociación Colombiana de Agencias de Viajes y Turismo- ANATO, es una entidad sin ánimo de lucro y de carácter gremial que representa, defiende y promueve los intereses generales del turismo y de las Agencias de Viajes en Colombia. Creada el 20 de octubre de 1949 y conformada por más de 700 Agencias de Viajes Asociadas en todo el territorio nacional con 9 capítulos de representación.

Para iniciar y en atención al proyecto de ley citado en el asunto quisiéramos antes de entrar a revisar en detalle el proyecto de ley presentar un resumen de la evolución de la reglamentación de la vivienda turística y su tratamiento en materia de propiedad horizontal actualmente, dado que en la ponencia de proyecto y en muchas ocasiones se afirma tajantemente que la vivienda turística o el "arrendamiento" de inmuebles para cortas estadías carece de regulación legal, y que nada establece la normatividad actual en relación con esta actividad en propiedades horizontales, afirmación con la cual no coincidimos.

Cra. 19 B No 83 – 63 Piso 8  
Edificio ANATO  
PBX: +57 (601) 432 20 40  
anato@anato.org  
Bogotá, D.C. – Colombia

## 1. MARCO LEGAL DE LA VIVIENDA TURÍSTICA.

El concepto de *vivienda turística* se introdujo en Colombia con la Ley 1101 de 2006 por la cual se modificó la Ley 300 de 1996 -Ley General de Turismo- y fue detalladamente reglamentado por el decreto 2590 de 2009 modificado por el decreto 4933 de 2009 decretos que fueron compilados en el decreto 1074 de 2015 en el Libro 2 Sección 2 Título 4 Capítulo 4 Sección 12 (art. 2.2.4.4.12.1 y siguientes) Sección 12 que fue íntegramente modificada por el decreto 2119 de 2018, derogándose tácitamente, en nuestra opinión, las disposiciones del decreto 2590 y 4933 de 2009.

La normatividad actual de la vivienda turística se encuentra en la Ley General de Turismo modificada por la Ley 2068 de 2020; el Decreto Ley 2106 de 2019 y los decretos 2063 y 2119 de 2018 por los cuales se modifica el decreto 1074 de 2015, en particular la Sección 12; del Capítulo 4; Título 4; Sección 2, Libro 2.

El artículo 37 de la Ley 2068 de 2020 señala en el párrafo primero *“Para los efectos de la presente ley, se considera que prestan los servicios de vivienda turística las personas naturales o jurídicas cuya actividad sea la de arrendar o subarrendar por periodos inferiores a 30 días, con o sin servicios complementarios, bienes raíces de su propiedad o de terceros, o la de realizar labores de intermediación entre arrendadores y arrendatarios para arrendar inmuebles en las condiciones antes señaladas. Se presume de hecho que quien aparezca arrendando más de un inmueble de su propiedad o de terceros por periodos inferiores a 30 días es prestador de servicios turísticos”*

Del párrafo primero del artículo 37 de la Ley 2068 de 2020, antes transcrito se identifican los elementos característicos de la vivienda turística, en los siguientes términos:

1. Se considera vivienda turística el arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros por períodos inferiores a 30 días con o sin servicios complementarios.
2. Se considera vivienda turística la labor de intermediación para arrendar inmuebles por períodos inferiores a 30 días.
3. Se presume de hecho que quien aparezca arrendando más de un inmueble de su propiedad o de terceros por períodos inferiores a 30 días es prestador de servicios turísticos en la modalidad de vivienda turística.

A su turno, el decreto 2119 de 2018 reglamenta el alojamiento turístico en Colombia, y en su parte motiva se indica: *“Que el servicio de alojamiento turístico no se encuentra reglamentado y por lo tanto, se hace necesario establecer lineamientos generales para su prestación con el fin de proteger tanto al huésped como al prestador de servicios turísticos de alojamiento.”*

Procede este decreto a definir el alojamiento turístico, señalando que las normas del mismo se aplican *“a toda persona natural o jurídica que preste el servicio de alojamiento turístico en hoteles, centros vacacionales, campamentos, **viviendas turísticas**, otros tipos*

de hospedaje no permanente, y los demás que defina la Ley o el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo" (negrilla no original) y adoptalas siguientes definiciones:

**"Establecimientos de alojamiento turístico: Son los establecimientos de comercio que brindan el servicio de alojamiento turístico con oferta permanente.** Entre estos se encuentran, pero sin limitarse a ellos, **los hoteles**, hostales, centros vacacionales, campamentos **y todos aquellos que mantengan una oferta habitual en el servicio de hospedaje.**

**Viviendas turísticas:** Unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios **y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño.** Para efectos de lo dispuesto en la Ley General de Turismo y las normas que la modifican, adicionan o sustituyen, **pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición.**

**Otros tipos de hospedaje turístico no permanente:** Son aquellos bienes inmuebles donde se presta el servicio de alojamiento turístico y que no se encuentran definidos en los incisos precedentes." (negrilla no original).

De conformidad con lo anterior, **la vivienda turística** es una modalidad de alojamiento turístico y se encuentra cobijada por las normas aplicables a éste.

En relación con la normativa general de turismo, la Ley 2068 de 2020 adoptó la siguiente definición de prestador de servicios turístico:

**"Prestador de servicio turístico.** Toda persona natural o jurídica domiciliada en Colombia o en el extranjero, que, directa o indirectamente preste, intermedie, contrate, comercialice, venda o reserve servicios turísticos a que se refiere esta ley. El prestador de servicios turísticos deberá inscribirse en el Registro Nacional de Turismo previamente a la prestación de servicios turísticos."

Una de las novedades que introdujo la Ley 2068 de 2020 fue que eliminó el requisito que la actividad se desarrollara habitualmente para considerar una persona como prestador de servicios turísticos.

**Hoy de conformidad con el numeral 5 del artículo 3 de la Ley 2068 de 2020 para que una persona sea considerada prestador de servicios turísticos no requiere realizar la actividad en forma habitual.**

Dentro de las obligaciones previstas que aplican a la vivienda turística están:

1. Inscripción en el Registro Nacional de Turismo.
2. Pago de la contribución parafiscal con destino al FONTUR.

3. El uso de la tarjeta de Registro Hotelero en el sistema que disponga el Gobierno Nacional (art. 22 Ley 2068 de 2020)
4. Uso del contrato de hospedaje, cuya definición, a partir de la expedición de la ley 2068 de 2020, es la siguiente: *"El contrato de hospedaje es un contrato de adhesión que una persona natural o jurídica celebra con el propósito principal de prestar alojamiento a otra persona denominada huésped mediante el pago del precio respectivo, por un plazo inferior a 30 días"*
5. La responsabilidad por la información contenida en el medio de publicidad que utilice directamente para la promoción de sus servicios en el cual deberán publicar el número de Registro Nacional de Turismo y responderán por la correcta prestación de los servicios ofertados conforme con las características anunciadas.
6. Las demás aplicables a los prestadores de servicios turísticos.

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 679/2001 y en la Ley 1329 de 17 de julio/2009, los propietarios de inmuebles que sean destinadas a vivienda turística deberán:

- Advertir a sus huéspedes que la explotación y el abuso sexual de menores de edad en Colombia sancionados penal y administrativamente, conforme a las leyes vigentes.
- Abstenerse de ofrecer expresa o subrepticamente planes de Explotación Sexual Comercial De Niñas, Niños y Adolescentes -ESCNNA-.
- Abstenerse de dar información a los turistas, directamente o por interpuesta persona acerca de lugares desde donde se coordinen o donde se practique la ESCNNA.
- Abstenerse de conducir a los turistas, directamente o a través de terceros a establecimiento o lugares desde donde se practique la ESCNNA,

La Ley 2068 de 2020 también se encargó de regular el tema de las plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos, definiéndolas, como aquellas que permiten a los turistas buscar y encontrar un servicio turístico en su destino de viaje, contactarse con el prestador, reservar y/o pagar por el servicio. Intermedian entre el turista y el prestador de servicios y cobran una comisión, remuneración o tarifa de uso al prestador o al turista, o a ambos. Y el operador de plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos que se presten y/o disfruten en Colombia es considerado prestador de servicios turísticos y debe cumplir con las obligaciones señaladas en el artículo 38 de la Ley 2068 de 2020 y las demás señaladas en la normatividad turística.

## 2. VIVIENDA TURÍSTICA Y PROPIEDAD HORIZONTAL.

Actualmente, el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, **modificado por el artículo 144 del Decreto Ley 2106 de 2019**, estipula:

*"Artículo 144. Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal. El artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 quedará así: "Artículo 34. Obligación a cargo de los*

administradores de propiedad horizontal. **Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.** La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo de Promoción Turística.

Al prestador del servicio de vivienda turística que opere sin la previa autorización en los reglamentos de propiedad horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, le serán impuestas las sanciones contempladas en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el procedimiento establecido en dicha ley. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se derivan de la no inscripción en el Registro Nacional de Turismo” (negrilla no original)

La norma anterior permite concluir que en los Edificios sometidos a propiedad horizontal el uso de vivienda turística debe estar expresamente autorizado en el Reglamento.

De otra parte, hay que tener presente que el artículo 2.2.4.1.2.2. del Decreto 1074 de 2015 modificado por el Decreto 1836 de 2021 en relación los requisitos generales para la inscripción en el Registro Nacional de Turismo. Estableció: “..8. Cuando se preste el servicio de vivienda turística en inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, deberá declarar que las unidades privadas que lo integran están autorizadas por los reglamentos para la prestación del servicio de alojamiento turístico, de acuerdo con el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012.”

### 3. OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY.

#### I. En relación con el “Artículo 100 De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal.”

##### “Artículo 100. De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal.

La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal **está permitida, salvo que la asamblea de copropietarios lo 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, 4933 de 2009 y 1836 de 2021 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, 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.

**Parágrafo.** 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." (negrilla no original).

Y en el artículo 51 numeral 18, se indica dentro de las funciones del administrador:

"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**, o no se encuentren en el Registro Nacional de Turismo." (negrilla no original).

Por lo tanto, en el artículo 51 se entiende que la destinación debe estar autorizada en el reglamento y en el 100 se autoriza de forma general, lo cual resulta contradictorio.

Permitir el servicio de hospedaje o alojamiento de toda propiedad horizontal desconoce la normatividad sobre áreas de actividad y usos del suelo contenidas en las normas urbanísticas; genera también un tratamiento desigual para los hoteles y establecimientos de alojamiento no sometidos a éste régimen, especialmente, en materia impositiva y en otras obligaciones que estos deben cumplir. Por ejemplo, un hotel paga predial a la tarifa para usos comerciales o de servicios; cobra IVA; paga ICA; cumple las obligaciones con las sociedades de gestión colectiva de derechos de autor; para su construcción debe cumplir con las disposiciones sobre parqueaderos y normas de construcción para este tipo de establecimientos como normas de evacuación, escaleras de emergencia, elementos de extinción de incendios y otros aspectos.

Genera informalidad en el sector turístico en la medida en que no hay unos requisitos mínimos de calidad que se deban cumplir estas viviendas para ser destinadas a alojamiento.

El artículo 100 del Proyecto no se refiere solamente a vivienda turística sino hace referencia a los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal en forma genérica, desconociendo la normatividad turística.

La aprobación de este artículo 100 también afecta a la ciudadanía que habiendo adquirido un inmueble de carácter residencial con la aprobación de esta norma verá convertido su edificio en un alojamiento turístico con los inconvenientes de seguridad que esto puede implicar al tener un tránsito constante de personas y teniendo que acudir a una asamblea para que con una mayoría calificada se adopte la decisión de no permitir esta destinación. De proseguirse con el proyecto, el artículo 100 debería aplicar para edificios o conjuntos sometidos a propiedad horizontal cuya licencia urbanística se radique con posterioridad a la promulgación de la ley y no afectar situaciones jurídicas consolidadas.

**PROPUESTAS PARA TENER EN CUENTA EN EL ARTÍCULO 100 De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal."**

- a) Que se mantenga sin modificación alguna el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012, **modificado por el artículo 144 del Decreto Ley 2106 de 2019**, o se incorpore este al proyecto de ley, el cual estipula:
- b) "Artículo 144. Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal. El artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 quedará así: "Artículo 34. Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal. **Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo. La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo de Promoción Turística.**
- c) Al prestador del servicio de vivienda turística que opere sin la previa autorización en los reglamentos de propiedad horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, le serán impuestas las sanciones contempladas en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el procedimiento establecido en dicha ley. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se derivan de la no inscripción en el Registro Nacional de Turismo" (negrilla no original)
- d) Elevar a rango legal en el proyecto de ley un artículo similar al actual numeral 8 del artículo 2.2.4.1.2.2. del Decreto 1074 de 2015 modificado por el Decreto 1836 de 2021, mediante un nuevo artículo que estipule:
- a. "Cuando se preste el servicio de vivienda turística en inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, deberá declarar que las unidades privadas que lo integran están autorizadas expresamente en el respectivo reglamento para la prestación del servicio de alojamiento turístico".
- e) Catalogar las propiedades horizontales en las que se permita el alojamiento turístico, hospedaje vivienda turística como de uso mixto cuando no toda la edificación se destine a este uso o de uso comercial cuando la totalidad del inmueble se destine a este uso.
- f) Que el uso permitido en el Edificio o Conjunto sometido a propiedad horizontal en

los que se permita el alojamiento turístico, hospedaje o vivienda turística, contemple dentro de los usos autorizados en la respectiva licencia urbanística, en la modalidad que corresponda, el uso turístico según el Plan de Ordenamiento Territorial o el instrumento que haga sus veces o sus normas reglamentarias.

- a. La vivienda turística no está determinada en los usos del suelo. Al ser hoy, una modalidad de alojamiento turístico, que se rige por el contrato de hospedaje que supone una duración inferior a 30 días y la definición de actividad residencial para la asignación de usos del suelo se entiende como: *"la que designa un suelo como lugar de habitación, **para proporcionar alojamiento permanente a las personas**", debería considerarse como una actividad de servicios no de vivienda.*
- b. Por lo tanto, el alojamiento turístico, en cualquiera de sus modalidades, no puede entenderse comprendida en el área de actividad residencial sino que debería considerarse una actividad de servicios. Adicionalmente, porque se está prestando un servicio turístico.
- g) A los Edificios o Conjuntos sometidos a propiedad horizontal en los que se permita el alojamiento turístico, hospedaje o vivienda turística se les imponga expresamente las obligaciones relacionadas con la prevención de la Explotación Sexual Comercial De Niñas, Niños y Adolescentes -ESCNNA- y se establezcan responsabilidades para su cumplimiento en los órganos de administración de la propiedad horizontal, particularmente en el administrador.
- h) Se establezca claramente en el reglamento de propiedad horizontal de los Edificios o Conjuntos en que se permita la destinación para hospedaje, alojamiento o vivienda turística la consagración de módulos de contribución para atender los gastos que se originen en servicios que demande la operación de vivienda turística en el inmueble y que estos sean asumidos por las unidades inmobiliarias que se dediquen a esta actividad y no tengan los propietarios o moradores que residen permanentemente en el inmueble que asumir gastos de servicios que no son esenciales y que no utilizan.
- i) Se incluyan en el reglamento de propiedad horizontal de los Edificios o Conjuntos en que se permita la destinación para hospedaje, alojamiento o vivienda turística, los aspectos señalados en los numerales 4.11; 4.12; 4.13; 5.1., 5.6.; 5.7; 6.1.1. y 6.4. de la NTSH-009 para establecer unos estándares mínimos de calidad y seguridad.

## II. COMENTARIOS AL RESTO DE ARTÍCULADO

1. **Artículo 1. Objeto.** La presente Ley regula la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados **y derechos de copropiedad y proindiviso sobre el terreno y los demás**

**bienes y áreas comunes**, con el fin de preservar y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal, así como, garantizar la función social y ecológica de la propiedad. (negrilla no original)

En este artículo se recomienda revisar los siguientes aspectos:

- a. Considerando que la propiedad horizontal puede constituirse sobre una parcelación de la cual surgen lotes de terreno como unidades privadas, podrían existir casos en que el terreno en sutotalidad no es un bien común.
- b. En los proyectos inmobiliarios que se desarrollan por etapas es viable que el desarrollador se reserve el derecho sobre las áreas reservadas para futuras etapas sin que esto implique un desenglobe de las mismas.
- c. Conciliar esta definición al referirse al terreno con la definición de bienes comunes esenciales en la que respecta a la mención del terreno.

La definición propuesta en el artículo 1 desconoce situaciones como las anotadas anteriormente que se presentan con mucha frecuencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

**2. Artículo 2. Principios.** Dentro de los principios contemplados en el se incluye el de la Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común. Derecho que tiene todo ciudadano de destinar bienes legales de cualquier tipo, principalmente de capital, para la realización de actividades económicas encaminadas a la producción e intercambio de bienes y servicios con miras a obtener un beneficio económico o utilidad. Sugerimos se adicione que esa libertad económica debe respetar la normatividad urbanística y en especial los usos del suelo autorizados en la licencia urbanística en la que se fundamente la respectiva propiedad horizontal.

**3. Artículo 3. Definiciones.**

- a) En las definiciones de área privada libre y área privada construida hay un tema que se presenta en la práctica y que las definiciones propuestas no solventan. Y es el caso de los balcones que en el cénit tienen la placa del piso superior. Y que no es claro si bajo esas definiciones deben considerarse área privada libre o construida.
- b) En la definición de bienes comunes esenciales revisar algunos conceptos que en la práctica diaria del tema suscitan diferencias de interpretación como la mención a las fachadas y las cubiertas que se reputan bienes comunes esenciales. En el caso de conjuntos de casas construidas cada una sobre un lote de terreno no habría claridad sobre el carácter común de los citados elementos constructivos.
- c) En la definición de coeficientes de copropiedad a señalar que estos definen el porcentaje de participación en la asamblea de propietarios, se desconocen las sentencias de la Corte Constitucional, como la 522 de 2002 y la 738 de 2002.

Conforme a la sentencia C-522 de julio 10 de 2002 de la Corte Constitucional, en

los conjuntos de vivienda tratándose de decisiones de contenido económico el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las demás votaciones se regirán por la regla de un voto por cada unidad privada. Y, conforme a Sentencia C-738 de 2002 de la Corte Constitucional en los conjuntos de vivienda el quórum deliberatorio se conformará con un número plural de propietarios de unidades privadas que represente por lo menos, más de la mitad de las unidades privadas.

Sugerimos que si el proyecto de ley pretende actualizar el régimen de propiedad horizontal se tengan en cuenta los pronunciamientos de la Corte Constitucional para no repetir normas sobre las cuales ya hay pronunciamientos de esta instancia.

- d) En la definición de Edificio, se indica: “Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, **aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional.**” El uso de las unidades independientes debe corresponder al autorizado en la licencia que autorizó su construcción. Si los copropietarios deciden modificar ese uso, deberán tramitar la licencia de adecuación, la cual define el artículo 2.2.6.1.1.7 del decreto 1077 de 2015, en los siguientes términos: “3. **Adecuación. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación** o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.”, o la que corresponda de conformidad con lo señalado en las normas legales vigentes. (negrilla no original)
- e) El proyecto define Edificio o conjunto de uso residencial en los siguientes términos “Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.”

Con esta definición se confunde en la definición la noción de vivienda con la de uso residencial y se subsume en esta definición la vivienda turística. La expresión “residencial” conlleva una noción de permanencia, como se desprende de las siguientes definiciones de uso residencial y Área de Actividad Residencial.

- En los planes de ordenamiento territorial y en los esquemas básicos de ordenamiento territorial de varios municipios del país se define el uso residencial en los siguientes términos similares, involucrando el concepto de habitualidad o permanencia.

El decreto distrital 555 de 2021 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, define el uso residencial, en los siguientes términos:

“Artículo 233. Usos permitidos en Bogotá. Los usos que se mencionan a continuación se permiten en el suelo urbano y de expansión urbana del Distrito Capital:

Usos residenciales. Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que **se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente** en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas.”

El Plan de Ordenamiento de Medellín, contenido en el Acuerdo 48 de 2014, señala:

“Artículo 243: Definición y criterios de las Áreas de baja mixtura - Áreas predominantemente residenciales. Corresponde a las áreas del suelo urbano donde el uso predominante actualmente es **la vivienda, entendida como el espacio en donde habitan de forma permanente**” (negrilla no original)

Área de Actividad Residencial: Suelo de la ciudad destinado principalmente a la habitación y alojamiento permanente de las personas. ([https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/glosario\\_pot.pdf](https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/glosario_pot.pdf))

- Para efectos del Impuesto Predial, muchos de los Acuerdos Municipales, aprobados en distintos municipios del país, establecen que son predios residenciales **los destinados exclusivamente a la vivienda habitual de las personas.**

Por lo anterior, se recomienda que la definición de Edificio o conjunto de uso residencial en el proyecto de ley incorpore los criterios de habitualidad o permanencia.

- f) En la definición de Edificio o conjunto de uso mixto se sugiere incluir aquellos en que se permita el uso de vivienda turística y esta destinación solo sea permitida cuando el reglamento de propiedad horizontal así lo establezca expresamente y la licencia urbanística correspondiente autorice el uso para alojamiento turístico considerando que la vivienda turística es una modalidad de éste.
4. La definición de Reglamento de Propiedad Horizontal señala “El reglamento de propiedad horizontal será un anexo de la escritura pública de la propiedad horizontal, en el evento de modificación o reforma solo se realizará sobre el contenido del anexo” y el artículo 5 señala Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:...” Parece existir una contradicción entre estos dos puntos, si el reglamento es un anexo a la escritura el reglamento no está contenido en ella.
  5. En el artículo 5 se establece:

“Parágrafo 5°. Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, en medio físico y digital., así como de los manuales de usuario para el adecuado mantenimiento

de las unidades privadas como de las zonas comunes de la propiedad horizontal, especificando en los mismos la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos que se entregan con los inmuebles para efectos de permitir en el ejercicio del derecho de garantía legal establecidos en la Ley 1480 de 2014.”

La Ley 1480 es de 2011 no de 2014 y no se entiende la razón por la cual se deben entregar los documentos en medio físico o digital por temas ambientales que suponen disminuir el uso de papel y costos se recomienda se puedan entregar solamente en forma digital o divulgarse en la página web del Edificio o Conjunto, si existiere. Igualmente, no se entiende la razón por la cual deben entregarse copias de los manuales para el adecuado mantenimiento de los bienes comunes cuando el ejercicio de la garantía legal de estos debe ser ejercida por el administrador, al tenor del artículo 14 del Decreto 735 de 2013, por el cual se reglamenta el artículo 7º y siguientes de la Ley 1480 de 2011.

Permitir que los propietarios individualmente ejerzan la garantía legal sobre bienes comunes, desconoce la naturaleza de estos dado que sobre ellos existe un derecho en común y pro indiviso y seguramente, será una fuente de interminables conflictos.

6. En el Artículo 7. Propiedad horizontal por etapas. Se indica “Modalidad de construcción de la copropiedad horizontal”, se sugiere revisar si es propiedad en lugar de copropiedad.  
En este mismo artículo se indica: “Parágrafo 1º. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad **y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal**” (negrilla no original). Considerando que la licencia se solicita con anterioridad a la construcción o parcelación, según se trate, cómo se podría mostrar el desarrollo progresivo de algo que no ha iniciado ejecución.
7. En el artículo 15 se lee: “Cuando la copropiedad sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. Esta póliza deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de alojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos.”

Copropiedad no es una persona jurídica es un derecho real que recae en varias personas, no puede confundirse el término copropiedad con la persona jurídica que nace de la constitución de una propiedad horizontal ni con la figura del administrador.

Este tipo de autorización para que la persona jurídica de la propiedad horizontal sea operadora o administradora de unidades privadas debe revisarse a la luz de los siguientes aspectos:

- Esa actividad de intermediación es una actividad mercantil por lo tanto la

persona jurídica de la propiedad horizontal dejará de ser de carácter civil sin ánimo de lucro, puesto que los ingresos de esa operación deberán ser distribuidos a los propietarios de las unidades privadas administradas u operadas por la persona jurídica de la propiedad horizontal.

- Las expensas que se causen por esta operación y administración deberían ser asumidas únicamente por los propietarios que entreguen sus unidades privadas en administración.
  - Y esta dualidad puede ser una fuente de conflictos de interés cuando se contrapongan los intereses de la propiedad horizontal con los de la operación y administración de los bienes privados.
8. Se recomienda revisar la prohibición contenida en el Parágrafo del artículo 22 que señala: A partir de la expedición de la presente ley, no se podrán contemplar terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros como bienes comunes de uso exclusivo y su área deberá ser tomada en cuenta para los coeficientes de la propiedad horizontal. Esto desconoce algunas realidades de la normatividad urbanística que en algunos casos no permite que esas áreas sean bienes privados.
9. Se recomienda revisar el artículo 24, el cual resulta bastante contradictorio al disponer:

"La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectuará cuando el propietario inicial haya terminado la construcción de la última unidad o bienes privados con el ánimo de que se garantice la protección de dichas áreas y de los propietarios y residentes que ya hayan recibido"

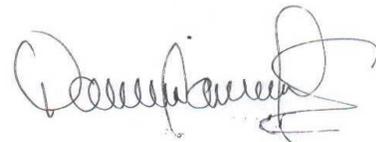
Cuando se entrega una unidad privada los accesos y elementos estructurales ya han sido entregados pues cómo podría entregarse un apartamento sin los muros.

La entrega de los bienes comunes de uso y goce general se plantea se entregan antes de los bienes comunes esenciales, lo cual no guarda mucha coherencia.

Esta entrega en la práctica se ha vuelto una fuente de incontables dificultades, el artículo propuesto no soluciona dichos problemas, sino que genera nuevos problemas de aplicación e interpretación.

Esperamos sean tenidas en cuenta nuestras observaciones.

Cordialmente,



**PAULA CORTÉS CALLE**  
Presidenta Ejecutiva