

Bogotá, junio 11 de 2024

Honorables Representante a la Cámara:

OSCAR HERNÁN SÁNCHEZ LEÓN

Presidente Comisión Primera Constitucional

AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO

Secretaria

Honorables Representantes a la Cámara:

OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO

JORGE ELIÉCER TAMAYO MARULANDA

DELCY ESPERANZA ISAZA BUENAVENTURA

ALIRIO URIBE MUÑOZ

DUVALIER SÁNCHEZ ARANGO

JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA

JORGE MÉNDEZ HERNÁNDEZ

JAMES HERMENEGILDO MOSQUERA TORRES

MARELEN CASTILLO TORRES

LUIS ALBERTO ALBÁN URBANO

JUAN CARLOS WILLS OSPINA

KARYME ADRANA COTES MARTÍNEZ

JULIO CESAR TRIANA QUINTERO

Referencia: Comentarios de CTUR al Proyecto de Ley No. 397 de 2024 Cámara, Informe de ponencia para primer debate: “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”.

Apreciados Representantes:

Desde varios de los gremios del sector turismo agrupados en el *Consejo Turístico Colombiano* (CTUR) así como otros aliados del mismo les extendemos un cordial saludo. En atención a la siempre generosa atención a nuestros comentarios en los distintos proyectos de ley, nos permitimos allegarle los que consideramos referente al proyecto en el asunto y en especial al texto de ponencia para su primer debate:

I.- Comentarios generales:

Consideramos en términos generales, positivo el proyecto con el cual se pretende actualizar una norma de hace casi 20 años cuya interpretación está planteada en fallos jurisprudenciales emitidos por la Corte Constitucional y Corte Suprema, entre otros por casos de tutelas.

II.- Comentarios específicos:

Sin perjuicio de lo anterior, desde la visión de nuestro sector turismo efectuamos los siguientes comentarios al articulado propuesta en la ponencia del primer debate que modifica la Ley 675 de 2001:

Iniciamos por el Artículo 54 que adiciona el artículo 100 de la ley 675 de 2001 del proyecto: De los servicios de alojamiento en la propiedad horizontal:

Este artículo sin lugar a dudas genera un impacto de incalculables proporciones a la actividad formal del servicio del alojamiento turístico, los siguientes:

1.- Aspectos legales:

Actualmente si una edificación fue construida con fin residencial 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 la 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 el mismo principio del porque 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, porque 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?, ¿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) 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 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 y adolescentes 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 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, porque entre otras cosas no tienen las asambleas de copropietarios facultad de modificar los planes de ordenamiento territorial ni sus decisiones pueden estar por encima de estas.

3.-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), Medellín y ni que decir de Cartagena, Santa Marta, 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.

4.- Plataformas Digitales:

¿Por qué en una ley de propiedad horizontal se debe hacer mención o relacionarse plataformas digitales de comercialización de servicios turísticos para efectos del tema en estudio? Pues estas son prestadores de servicios turísticos ya regulados en Colombia mediante el decreto 1836 de 2021, que les impone unas obligaciones para publicidad o comercialización de prestadores de servicios turísticos de alojamiento. Es irrelevante porque conducto se comercializa el servicio de alojamiento, pues quien otorga el uso de un bien inmueble para servicios de alojamiento y hospedaje debe velar porque se cumplan las disposiciones para su uso y brindar legalmente el servicio.

La legislación colombiana sin perjuicio del avance en nuevas tecnologías debe procurar un mercado equitativo y ello empieza por ofertar servicios legales, por lo que, si debe mantener la obligación de esas comercializadoras, enlaces de agencias virtuales, plataformas o como se quieran denominar a los intermediarios que solo deben publicar y comercializar servicios legales y formales.

Consideramos que la norma per sé, no puede quitar el derecho a los propietarios que compraron inmuebles en edificaciones con usos residenciales y por una ley que este en uso 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 que les permiten adelantar ese negocio y que pudieron adquirir si esa hubiera sido su necesidad.

Consideramos que no solo precarizara los esfuerzos que sobre el tema desde hace muchos años el gobierno y el sector legal y formal de estos servicios han logrado.

Por lo anterior solicitamos la eliminación de ese artículo o facultar al gobierno nacional (Ministerio de Comercio, industria y Turismo) para que revise la reglamentación existente (aunque como ya se explicado tienen esas facultades por leyes de turismo) la reglamentación de la prestación de servicios turísticos de alojamiento.

2.- Sobre el artículo 9 que modifica el 9 de la ley 675 de 2001: Causales de extinción de la Propiedad Horizontal:

Parágrafo 4: Se cambia en este artículo el porcentaje de coeficiente para el cambio de la destinación de la los “usos y destinos específicos de la totalidad de las unidades privadas” por mayoría simple. Este artículo presenta varias situaciones:

- 2.1.1 En primer lugar, lo incluyen en un tema que no aplica pues están hablando de cambio de uso o destino, pero lo incluyen en causales de extinción de la Propiedad Horizontal.
- 2.2. No se cuenta con la argumentación legal o de hecho por la cual el cambio de uso o destinación de unidades privadas sea por mayoría simple, pero para otros casos si la calificada.
- 2.3. En qué quedan los derechos adquiridos, de los propietarios que por ejemplo compraron para vivienda habitacional pero que ahora deben estar sometidos a la decisión por ejemplo de un uso mixto, ¿comercial o turístico? consideramos que, aunque quienes se opongan sea una minoría, prevalece su derecho adquirido cuando el inmueble en sus orígenes la copropiedad fue destinado a determinado uso en este caso residencial habitacional.
- 2.4. Tiene un problema aun mayor dicho artículo y es porque deben someterse a los copropietarios que compraron vivienda habitacional o residencial al pago de impuestos, tasas o contribuciones a la copropiedad que cambiaran a tarifas más altas por su cambio de uso o destinación no solo por impuestos a la propiedad sino también a los servicios públicos. ¿Porque quienes no se lucran del cambio de destino deben asumir las mayores cargas?
- 2.5. También desconoce este artículo que el cambio de uso o destinación de un predio no es voluntad exclusiva de sus propietarios o en este caso copropietarios, pues todo dependerá de si el Plan de ordenamiento territorial permite esos usos en la zona geográfica donde se encuentre.

3.- Artículo 10 que modifica el artículo 15 de la ley 675 de 2001 sobre los Seguros:

Con este artículo no solo le dan facultades a la copropiedad para que sea administradora u operadora de servicios turísticos, con lo cual sin lugar a dudas se le cambia la naturaleza jurídica de la misma pues ya se estará en presencia de una entidad de tipo comercial al realizar una actividad de tipo mercantil. Lo anterior es viable, pero debe dejarse claro que debe cumplir con todos los requisitos que cualquier sociedad o persona natural dedicada a esas actividades está obligada.

De otra parte, debe también señalarse que en todo caso así la copropiedad no sea la operadora, pero existan unidades privadas usadas o destinadas a servicios turísticos especialmente de alojamiento deben cumplir lo dispuesto en el artículo 32 de la ley 2068 de 2020 que indica:

“Artículo 32. Pólizas de seguro. Los prestadores de servicios de alojamiento turístico deberán contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. La póliza mencionada 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”.

4.- Artículo 12 que modifica el artículo 22 de la ley 675 de 2001: Sobre bienes comunes de uso exclusivo:

Parágrafo: ¿Cuál es el asidero jurídico por el cual se prohíben las terrazas cubiertas como bienes comunes de uso exclusivo? Una cosa es que todas esas áreas deben pagar o aportar a la administración, o que efectivamente sean bienes comunes para evitar quite al pago de impuestos a la propiedad, al estar a nombre de la copropiedad, pero siendo

usufructuada por otro. Consideramos que no debe efectuarse tal prohibición sino más bien precisar él porque es un bien común y porque es de uso exclusivo.

5.- Artículo 13 que modifica el artículo 24 de la ley 675 de 2001: Entrega de bienes comunes por parte del propietario inicial:

Tratándose de copropiedades cuyos usos sean para servicios turísticos en especial el alojamiento u hospedaje turístico debe exigirse que con la entrega debe también darse cumplimiento a lo dispuesto a las normativas del código de convivencia y seguridad ciudadana (antes código de policía) para las actividades comerciales, industriales y turísticas en especial lo consignado en el artículo 87 de dicho estatuto.

6.- Artículo 15 que modifica el artículo 24B de la ley 675 de 2001: Entrega en concordancia con los planos acordados:

¿Qué pasa con la infraestructura necesaria o contraria a las normas de construcción específicas o los mínimos exigidos en los casos de la decisión posterior por parte de la Asamblea de copropietarios del cambio de destinación o uso de las unidades privadas o de la copropiedad?

Para evitar desigualdad en los parámetros y exigencias constructivas de cuando es un inmueble para residencia o habitacional, cuando es una copropiedad de uso mixto o comercial o en el caso de servicios de alojamiento turístico desde su inicio o construcción, se solicita que en ese artículo se incluya un párrafo que en el caso de cambio de uso o destinación en todo o en parte de la copropiedad el uso debe estar autorizado por el plan de ordenamiento territorial que le aplique al área geográfica. Debe la copropiedad proceder hacer las adaptaciones en la infraestructura que se requieran para acoplarse o cumplir con las normas que las construcciones sean edificios o conjuntos de inmuebles de uso mixto o comercial, o de servicios de alojamiento y hospedaje tienen establecidas para el desarrollo de los mismos y por seguridad. No precisar lo anterior es permitir el "quite" a la norma que en la mayoría de las ocasiones tratándose de reglamentos de construcción trae importantes diferencias en las exigencias o parámetros de infraestructura dependiendo del uso al que le pueden dar por temas de seguridad y riesgos. Por lo anterior los planos deben ser actualizados a la nueva realidad de la infraestructura del edificio o conjunto si esta requiere de cambios físicos.

7.- Artículo 21 que modifica el artículo 29 de la ley 675 de 2001: Participación en las expensas comunes:

Se solicita en este artículo que en aras de la equidad cuando en una edificación sometida a PH se determinen el cambio de destinación o uso a servicios turísticos, aquellos que estén destinados al alojamiento turístico deberán pagar módulo de contribución o factor adicional, lo que implica el desarrollo de una actividad comercial o mercantil de la cual eventualmente no todos los copropietarios usufructuaran de ella. Por ejemplo, al destinar un edificio o conjunto residencial y pasar a servicios de alojamiento turístico si tiene piscina, deberán cumplir con la obligación de tener un gestor de riesgos (salvavidas) mientras la piscina esté en funcionamiento, abierta o dispuesta al público, traerá costos adicionales.

8.-Artículo 23 que modifica el 33 de la ley 675 de 2001: Naturaleza y Características:

Es importante la concordancia de este artículo con lo dispuesto en las normas de carácter tributario que son de carácter imperativas y taxativas. El cambio de uso o destinación de los bienes inmuebles y en especial la autorización tratándose de alojamiento y hospedaje la administración o copropiedad sea quien opere esa actividad, implica responsabilidades tributarias como por ejemplo IVA, RENTA entre otros. Así las cosas, se solicita incluir un párrafo que precise lo anterior.

9.- Artículo 29 que modifica el 51 de la 675 de 2001: Funciones del administrador:

Se solicita para los casos de copropiedades con usos de servicios turísticos, los administradores entre sus funciones tengan las que las leyes especiales de turismo le han dado a cargo. En tal sentido se propone un numeral 23 que indique:

“22: En los casos que la copropiedad que administre o represente sea de uso mixto, comercial o turístico también tendrá a su cargo las funciones y responsabilidades previstas a su cargo por las leyes de turismo y en especial las de alojamiento u hospedaje turístico”.

10.- Artículo 31 que adiciona el artículo 51B a la ley 675 de 2001: Requisitos:

10.1. Se sugiere incluir en ambos numerales la expresión “mínimo”, es decir: acreditar “mínimo.”

10.2. Se solicita ajustar el último párrafo del numeral 2, pues no tiene razón legal el hecho que para algunas copropiedades con estos servicios no se exija los mismos requisitos al administrador, aquellos que fueron construidos con ese objetivo. Por lo cual se solicita que el párrafo no haga diferencia en el caso de las copropiedades con servicios de alojamiento turístico, se sugiere el siguiente texto:

En el caso de las propiedades horizontales en las que se presten servicios de alojamiento turísticos o actividades turísticas, el administrador si es persona natural deberá contar mínimo con formación académica tecnológica en administración de empresas turísticas. También podrá homologarse en el caso de profesionales de las áreas de derecho, contaduría o administración de empresas que tengan mínimo 2 años de experiencia en empresas de alojamiento u hospedaje. En el caso que la administración esté a cargo de una empresa operadora o de servicios de alojamiento turístico a quien determinen como administrador deberá cumplir con el requisito anterior.

11.-Artículo 36 que adiciona el artículo 56 a la ley 675 de 2001: Obligatoriedad:

11.2. Se solicita se adicione el del concepto de usos turísticos.

11.3. Se solicita la prohibición de ser revisor fiscal al administrador, que en todo caso le aplicaran por defecto las normas generales incorporadas en el código de comercio, la ley 43 de 1990 las que modifiquen y las demás normas profesionales vigentes.

12.-Artículo 37 que adiciona el artículo 58 a la ley 675 de 2001: Solución de conflictos:

Teniendo en cuenta que la ley de turismo contempla unas disposiciones especiales y aplican disposiciones del estatuto del consumidor en materia de servicios de alojamiento turístico, solicitamos la inclusión de un párrafo que indique esa situación especial:

“Sin perjuicio de lo indicado en este artículo cuando se trate de propiedades horizontales, donde las unidades privadas se utilicen para prestación de servicios de alojamiento u hospedaje turístico, se aplicarán las disposiciones especiales de las leyes de turismo y el estatuto del consumidor respecto a las relaciones de prestación del servicio turístico”.

13.-Artículo 38 que adiciona el artículo 58 a la ley 675 de 2001: Manual de convivencia: Se solicita:

13.1. Tratándose de propiedades horizontales, en todo o en parte sus unidades privadas se utilicen para la prestación de servicios turísticos, hagan parte de dichos manuales las disposiciones que le apliquen el código de convivencia y seguridad ciudadana, los componentes de comportamientos ciudadanos de cara al ejercicio de una actividad comercial o mercantil como es la de alojamientos turísticos.

13.2. Indicar que los gremios especializados en turismo puedan dictar capacitaciones no solo en lo referente a manuales de convivencia, también de seguridad y operacionales.

14.- Artículo 40 que modifica el artículo 59 de la ley 675 de 2001: Sanciones por incumplimiento: Igual comentario que hicimos en el numeral 11.

15-Artículo 41 que modifica el artículo 74 de la ley 675 de 2001: Niveles de inmisión tolerables:

Se solicita que las propiedades horizontales que estén destinadas a las unidades privadas que la integran en todo o en parte a la prestación de servicios turísticos de alojamiento y hospedaje se aplicaran las disposiciones, que se determine en los estatutos, manuales de convivencia, uso o reglamento de propiedad o los contratos de hospedaje u alojamiento que no podrán estar en contra de lo dispuesto en el reglamento de la propiedad horizontal.

16.-Artículo 48 que adiciona el artículo 94 de la ley 675 de 2001: Inspección, vigilancia y control:

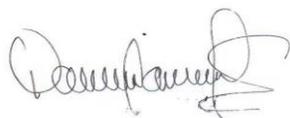
Se solicita agregar de conformidad con lo dispuesto en la ley de turismo 2068 de 2020 que las propiedades horizontales que estén destinadas a las unidades privadas que la integran en todo o en parte a la prestación de servicios turísticos de alojamiento y hospedaje sin perjuicio de las facultades que tengan las alcaldías y la gobernación de San Andrés, quedan sujetas a la inspección, vigilancia y control de las Superintendencia de industria y Comercio en lo referente a la prestación de servicios turísticos.

Honorables Congresistas, quedamos atentos a sus comentarios o si lo disponen de otorgarnos espacios en el marco de las discusiones de este proyecto para ampliar cualquier inquietud que consideren.

Atentamente,



JOSÉ ANDRÉS DUARTE GARCÍA
Presidente Ejecutivo COTELCO



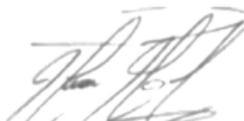
PAULA CORTES CALLE
Presidente Ejecutiva ANATO



ANGELA MARIA DIAZ PINZON
Directora Ejecutiva - ACOLAP



RUDESCINDO MORENO
Presidente Nacional de CONFETUR



JHON ALEXANDER ALVARADO
Presidente INHOTELCOL



BEATRIZ VIEIRA ORDOÑEZ
COMITÉ COORDINADOR
MESA NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL