

DDVDT

Bogotá D.C, 6 de junio de 2024

Doctor

OSCAR HERNÁN SÁNCHEZ LEÓN

Representante a la Cámara

Congreso de la República

Cra. 7 # 10 - 00

Bogotá D.C

Asunto: Concepto al Proyecto de Ley No. 397 de 2024 Cámara "PROPIEDAD HORIZONTAL"

Honorable Representante,

Hemos conocido el Proyecto de Ley 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 – PROPIEDAD HORIZONTAL". Al respecto, desde el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo nos permitimos responder en los siguientes términos de nuestra competencia:

Iniciativa Legislativa:

El citado proyecto de ley tiene por objeto "*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*".

Comentarios generales:

Del análisis técnico y jurídico respecto del proyecto de ley de la referencia, y de acuerdo con las competencias del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, identificamos que el mencionado proyecto de ley modifica parcialmente la reglamentación del uso de viviendas con fines turísticos en Colombia. En particular, este proyecto de ley busca que se puedan realizar actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en todas las propiedades horizontales, salvo que dicha propiedad horizontal lo prohíba de manera explícita vía asamblea de copropietarios mediante mayoría calificada.

Actualmente, el ordenamiento jurídico colombiano consagra una regulación para el uso de viviendas para fines turísticos, entre otras normas, en la Ley 1454 de 2011, la Ley 388 de 1997, por medio de la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991, la Ley 675 de 2001, el Decreto Legislativo 410 de 1971 y el Decreto Ley 2106 de 2018.

Este Ministerio identifica que el ordenamiento jurídico colombiano establece que son los Planes de Ordenamiento Territoriales los instrumentos mediante los cuales los entes territoriales municipales, distritales y áreas metropolitanas aprueban el uso del suelo dentro de su respectiva jurisdicción. Esto, reconociendo que estas autoridades, en el ejercicio de su autonomía, deben

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural en su ámbito territorial, la prevención de desastres en los asentamientos de alto riesgo y, entre otros, ejecutar las acciones urbanísticas eficientes. Todo lo anterior con el fin de orientar el desarrollo de su territorio. Asimismo, le corresponde a estos entes territoriales garantizar que el uso del suelo se ajuste a la función social de la propiedad, haga efectivos los derechos a la vivienda y los servicios públicos domiciliarios, la creación y defensa del espacio público y la protección del medio ambiente y la prevención de los desastres.

En virtud de estas normas, ningún agente público o privado debe darle al suelo un uso distinto al que determine el ordenamiento territorial, cuya aprobación recae en el ente territorial competente. Esta misma suerte corren las viviendas de uso turístico, las cuales solo pueden operar cuando el ordenamiento territorial, el uso del suelo, así lo permite.

Asimismo, en relación con el régimen de propiedad horizontal, este se consagra con el fin de materializar y salvaguardar el derecho a la propiedad privada, conciliando los derechos de todos los propietarios que convergen en una misma propiedad horizontal. De esta manera, se armoniza la concurrencia de los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, los derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Por tal motivo, el reglamento de la propiedad horizontal, que consagra la materialización del equilibrio entre el derecho de propiedad de todos los involucrados, debe autorizar la prestación del servicio de vivienda turística, al igual que otros posibles usos que se le den a los inmuebles sometidos a su régimen, garantizando que el ejercicio del derecho a la propiedad de una persona no afecte el ejercicio de las demás involucradas.

Sumado a todo lo anterior, el Estado colombiano ha establecido que aquellas personas que destinen una vivienda para uso turístico deberán encontrarse inscritas ante el Registro Nacional de Turismo como prestadoras del servicio de vivienda turística, así como dar cumplimiento a todas las normas relacionadas con la prestación de este servicio. Lo anterior sin perjuicio de las obligaciones derivadas del Código de Comercio en relación con la actividad de comerciante.

Teniendo en cuenta lo anterior, el ordenamiento jurídico colombiano ya establece una regulación de los servicios de hospedaje o alojamiento en una propiedad horizontal. En términos generales, es importante que esta actividad se encuentre permitida por el ordenamiento territorial y por el reglamento de una propiedad horizontal, cuando el inmueble a destinar se encuentre sometido a dicho régimen. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo considera que la regulación actual concilia, de manera adecuada, la iniciativa privada, la autoridad de los entes territoriales sobre su territorio, así como el ejercicio y la concurrencia del derecho de propiedad en el marco de la propiedad horizontal respecto de los inmuebles sometidos a dicho régimen.

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo reconoce que el uso de vivienda urbana con fines turísticos puede traer ventajas para la economía colombiana, cuyos beneficios se podrían manifestar, entre otros aspectos, por medio de:

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

1. **La generación de ingresos:** La vivienda turística permite a los propietarios obtener ingresos adicionales al alquilar sus propiedades a turistas, así como ingresos fiscales y parafiscales derivados de la actividad turística. Esto puede ser especialmente beneficioso en áreas turísticas populares donde existe una alta demanda de alojamiento. Los ingresos generados por la vivienda turística pueden tener un impacto positivo en la economía local al impulsar el consumo y generar empleo en sectores relacionados, como la limpieza, el mantenimiento y la restauración. Asimismo, los ingresos fiscales y parafiscales derivados de esta actividad permiten que el Estado cuente con los recursos para cumplir con su mandato legal y constitucional.
2. **El impulso al turismo:** La oferta de viviendas turísticas puede contribuir a diversificar la oferta de alojamiento en una región y atraer a un mayor número de turistas. Esto puede beneficiar a la economía del país al impulsar el sector turístico y generar ingresos a través del gasto de los visitantes en restaurantes, tiendas, atracciones turísticas y otros servicios relacionados.
3. **Desarrollo local:** La vivienda turística puede estimular el desarrollo económico en áreas que no son tradicionalmente turísticas. Al ofrecer opciones de alojamiento en lugares menos conocidos, se pueden atraer turistas a regiones que podrían beneficiarse de la actividad turística y que pueden tener recursos naturales, culturales o históricos interesantes para los visitantes.
4. **Estímulo al emprendimiento:** La vivienda turística puede fomentar el emprendimiento y la creación de pequeñas y medianas empresas relacionadas con el sector turístico. Por ejemplo, los propietarios de viviendas turísticas pueden necesitar servicios de limpieza, mantenimiento, gestión de reservas, entre otros, lo que puede abrir oportunidades para nuevos emprendimientos y generación de empleo local.
5. **Divulgación cultural:** La vivienda turística puede permitir a los visitantes interactuar directamente con la comunidad local y vivir una experiencia más auténtica. Esto puede promover el intercambio cultural, la valoración del patrimonio local y el fortalecimiento de la identidad cultural, lo que a su vez puede tener un impacto positivo en la economía al fomentar el turismo cultural y el consumo de productos y servicios locales.

En relación con los eventuales beneficios mencionados previamente, este Ministerio considera que la regulación actual es la conveniente para alcanzarlos. Entre otros aspectos, el régimen legal actual permite armonizar y proteger los derechos de los residentes locales, la coordinación entre los distintos actores del sector y la planificación por parte de los entes territoriales, los cuales maximizan los beneficios de la vivienda turística en la economía de un país.

No obstante lo anterior, es claro que la destinación de viviendas de uso turístico puede, eventualmente, traer efectos negativos en aspectos tales como la sobresaturación turística. Esto último puede desembocar en la afectación de las condiciones de vida de un territorio determinado en relación con el precio de la vivienda, derivando en la gentrificación y desplazamiento de los habitantes, así como el acceso y calidad a los servicios públicos, entre

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

otros aspectos. Por tal motivo, es fundamental que los entes territoriales tengan las herramientas legales y reglamentarias para poder planear el uso adecuado de su territorio, de forma tal que se puedan prever y mitigar los posibles efectos negativos de la actividad turística.

Sumado a esto, esta Ministerio considera que la Ley 2068 de 2020 ha avanzado en la promoción del turismo en Colombia, incluyendo la protección de todos los actores involucrados en los servicios de vivienda turística, estableciendo derechos y obligaciones tanto de los propietarios como de los arrendatarios o visitantes, con miras a garantizar un equilibrio y una convivencia adecuada dentro del ejercicio turístico y residencial, reconociendo el papel central de los entes territoriales.

Por las razones ya mencionadas, desde el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, se considera que las normas actuales contribuyen al impulso del turismo en el país permitiendo, previa autorización del ordenamiento territorial y del régimen de propiedad horizontal, que las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal se destinen a servicios de vivienda turística, fomentando la diversificación de la oferta de alojamiento, trayendo consigo más turistas al país y generando beneficios económicos tanto a nivel local como nacional. Este Ministerio considera que leyes de turismo existentes establecen una regulación adecuada, lo que garantiza una experiencia satisfactoria para los turistas y una competencia justa entre los propietarios que ofrecen este tipo de alojamiento, demostrando que el marco legal existente es eficaz y ha sido adaptado a las necesidades y realidades del sector turístico.

Comentarios específicos al articulado del proyecto de ley:

En el marco de lo anterior, desde el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, respetuosamente nos permitimos brindar los siguientes comentarios respecto al articulado de referencia:

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

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 números 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*

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

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.

Comentarios al artículo 54: Sugerimos, en desarrollo de lo señalado previamente, mantener los mismos términos legales de cara a la prestación del servicio de vivienda turística en propiedades horizontales. Adicionalmente, teniendo en cuenta la labor realizada mediante el Decreto 1074 de 2015, recomendamos hacer referencia a dicha norma, donde se compilaron, entre otras, las normas que regulan el sector turismo, con el fin de evitar conflictos de cara a la vigencia de los Decretos 2590 de 2009, 4933 de 2009 y 1836 de 2021 del Gobierno Nacional. Por tal motivo, amablemente sugerimos la siguiente redacción:

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

Artículo 100. *Para el ejercicio de los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal, éste requerirá de la inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decreto Nacional 1074 de 2015 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. En el caso de que un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal sea utilizado para prestar servicios de hospedaje o alojamiento, el prestador del servicio turístico deberá informar dicha situación a sus clientes, de forma tal que estos la conozcan previo a adquirir el servicio, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.*

Estaremos atentos a resolver las consultas que se generen durante el trámite de este proyecto de ley, en los asuntos que correspondan a esta cartera.

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello. Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



ARTURO BRAVO
VICEMINISTRO DE TURISMO
DESPACHO DEL VICEMINISTERIO DE TURISMO

5Elaboró: FABIO ALEJANDRO PEREA HOLGUIN
Revisó: CARLOS ARIEL BAUTISTA GONZALEZ
Revisó: MARIA DEL PILAR TORRES GOMEZ CONT
Aprobó: ARTURO BRAVO
Z

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21