

Bogotá D.C, junio 11 de 2024  
PE-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 COTELCO 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 la Asociación Hotelera y Turística de Colombia- COTELCO - le extendemos un cordial saludo.

En atención a su siempre generosa invitación de aportar nuestros comentarios en los distintos proyectos de ley que cursan en el Congreso de la República, nos permitimos manifestarles nuestras apreciaciones relacionadas al proyecto de ley en referencia:

## **A. CONSIDERACIONES GENERALES**

1.- Desde COTELCO consideramos que el régimen de propiedad horizontal cuya principal disposición especial en Colombia es la ley 675 del 2001, efectivamente requiere ser actualizada y ajustada a las consideraciones y parámetros que sobre algunos temas las altas cortes han emitido, lineamientos y conceptos en diferentes



sentencias. Igualmente es importante lo planteado sobre la implementación de un sistema nacional que permita tener estadísticas de este tipo de construcciones o inmuebles, entre otros para que sirva de herramienta a los entes territoriales para una mejor inspección y control de los mismos, así como la reglamentación o profesionalización del oficio de administrador, labor que cada día comporta mayores conocimientos por la responsabilidad que tienen.

2.- Consideramos que el régimen de la propiedad horizontal es específico y su base se centra en el dominio y manejo de los bienes comunes y por supuesto de la administración de los mismos; lo cual conlleva una serie de derechos y obligaciones de todos los actores de ese ecosistema como son los copropietarios, ocupantes a cualquier título y sus administradores.

3. Por ello y sin perjuicio de la necesidad de la actualización anotada, consideramos que aspectos como es el tratamiento de la prestación de servicios o actividades económicas, aunque estas se desarrollen en inmuebles bajo el régimen de la propiedad horizontal, no deben ser del resorte del proyecto normativo; más cuando ya existe una regulación particular. Es el caso por ejemplo de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal de uso residencial o vivienda pero que están siendo usados o destinados para los fines de alojamiento turístico. En opinión de expertos ese tema es del resorte de las comisiones sextas constitucionales de senado y cámara al tratarse de prestación de un servicio turístico, es una actividad mercantil o comercial.

4.- Nuestra postura nunca ha sido ni es la oposición al articulado al proyecto de manera general, algunos tratan de malinformar a los Honorables Representantes o la opinión pública. Nuestra intención es que la temática o aspectos relacionados con la prestación de servicios turísticos se aborde en la comisión constitucional aforada para ello o dentro de las normas especiales que regulan puntualmente ese aspecto, incluyendo el tema de la comercialización, intermediación, promoción online o física. Al tratarse temas de impacto para el turismo y con ello, prestadores de servicios turísticos, es vía ley o disposiciones de turismo que ha de regularse esas relaciones.

5.- Nos parece importante antes de indicar nuestras apreciaciones puntuales al articulado, tener la claridad de algunos conceptos, porque de manera malintencionada algunos interesados en el negocio de los alquileres con fines turísticos han generado expresiones de confusiones de conceptos tanto a los honorables representantes como a la opinión pública, a saber:

**I. ¿En una propiedad horizontal confluye el derecho llamado dominio o propiedad?**



La particularidad de ese régimen es que los bienes que lo integran unos son de naturaleza privada y otros comunes, es decir, coexisten una propiedad individual (la de las unidades privadas) y otro derecho de dominio sobre los bienes comunes y a prorrata del denominado coeficiente de copropiedad, la ley expresamente ha determinado cuales son esos bienes comunes.

De otra parte, ese derecho de dominio o propiedad plena conlleva derechos para el propietario: usar, gozar, disfrutar y disponer de los bienes de acuerdo a la ley. Por ejemplo, los derechos de gozar y disponer permiten que ese inmueble se pueda arrendar.

El concepto general de arrendamiento desde el punto de vista civil se aborda en el Código Civil Colombiano en el Título 26 del contrato de arrendamiento, lo siguiente:

Art.1973. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Cuando el objeto del arrendamiento recae sobre un bien inmueble existen diferencias legales entre si es destinado para vivienda, usos comerciales o industriales. Lo anterior, en el caso colombiano el arrendamiento para vivienda rural y la urbana, tienen una regulación especial.

Tratándose de bienes inmuebles de uso residencial, no está prohibido el arriendo con destinación habitacional o vivienda, ese tipo de arrendamiento lo regula la ley 820 de 2003.

Es importante diferenciar que existen varios tipos de arrendamiento, para vivienda urbana la ley contempla varios tipos de contrato a saber:

1. **Individual:** Cuando una o varias personas reciben para su albergue o el de su familia un inmueble.
2. **Mancomunado:** cuando dos o más personas reciben el goce de un inmueble o parte del mismo, comprometiéndose solidariamente al pago de su precio (un deudor solidario es aquel que se compromete a respaldar la deuda o en este caso el pago de las cuotas de arrendamiento en caso de que el deudor principal no realice el pago).
3. **Compartido:** Cuando el uso y goce del parte del inmueble no sea independiente, por lo que se comparte con el arrendador o con otros arrendatarios.



4. **De pensión:** Cuando el contrato se realiza sobre una parte del inmueble que no sea independiente, en el que se incluyen servicios, cosas y usos adicionales, pero que además sea pactado por un término inferior a un año.

**II. ¿Es el servicio de alojamiento y hospedaje con fines turísticos un arrendamiento de vivienda en los términos de la ley 820 o el código civil colombiano?**

La respuesta de acuerdo a la ley es NO, es incorrecto decir que las normas actuales coartan el arrendamiento de vivienda urbana o lo prohíben. Lo que se controla es el alojamiento turístico u hospedaje, a que se cumplan unos requisitos previos de ley para ofrecer ese servicio y evitar entre otros: conflictos con los demás copropietarios, daños a la copropiedad, violación del estatuto del consumidor, violación de las normas del código de policía, situaciones de explotación sexual en niños, niñas y adolescentes, entre otros, pues se trata es de ejercer una actividad mercantil.

**III. ¿Qué es el servicio de alojamiento y hospedaje con fines turísticos?**

La respuesta es sencilla: Es un contrato de hospedaje, el cual está definido y regulado en nuestra legislación especialmente por las siguientes disposiciones:

a.- En el código de comercio en varios de sus artículos a saber desde el 1191 al 1199 se indican algunas consideraciones del contrato aludido:

Artículo 1192 indica Contrato de Hospedaje

El contrato de hospedaje será mercantil cuando el alojamiento y servicios accesorios se presten por empresas dedicadas a esa actividad.

Artículo 1193. Reglamentación

El contrato de hospedaje se ajustará al reglamento que expida el funcionario u organismo que determine el Gobierno.

b.- De otra parte, con la ley 2068 del 2020 que modificó la ley 300 de 1996 en su artículo 21 definió lo que es el contrato de hospedaje así:

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.



#### **IV. ¿Existe regulación del servicio de alojamiento y hospedaje con fines turísticos en unidades privadas ubicadas en edificios o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal?**

La respuesta es SI, el servicio de alojamiento turístico es altamente regulado en Colombia y este servicio prestado en inmuebles sometidos a la ley de propiedad horizontal no tiene ninguna excepción.

Es de anotar que las propiedades horizontales en donde se desarrollan servicios de alojamiento y hospedaje pueden estar exclusivas para ese servicio ofreciéndolo en la totalidad de las unidades privadas (esto es lo que aplica en la mayoría de los hoteles y apartamentos y viviendas turísticas construidas para tal fin) y ser administrado por un operador o directamente por su propietario de manera general. A veces desde su propia construcción viene indicando ese uso o destinación, o puede suceder que, en la existencia de esa copropiedad, los dueños de las unidades privadas con el quorum calificado que exige la norma y demás reglas de sus estatutos decidan válidamente cambiar esa destinación que siendo habitacional pasa a alojamiento turístico. Lo cual será válido en la medida que se cumpla con lo señalado en el código de convivencia y seguridad ciudadana y demás normas especiales para prestadores turísticos.

Puede suceder que solo unos inmuebles privados de esa copropiedad, sus propietarios decidan destinarlos para servicios turísticos de alojamiento y ese servicio pueda ser realizado u ofrecido directamente por el propietario o por otra persona jurídica o natural, caso en el cual coexistirán los usos, lo cual es válido si se ha decidido conforme la ley y estatutos.

Este tema, nos obliga a pronunciarnos sobre el proyecto de ley. Lo que se pretende modificar con el artículo 100 del proyecto, le corta el derecho de decidir por asamblea la destinación con todo lo que ello conlleva, pues se indica que en todos los casos se podrá desarrollar el servicio de alojamiento turístico sin contar con la decisión de sus propietarios legítimos que adquirieron para vivienda habitacional o residencial.

Algunos han manifestado que eso no está regulado en la ley, lo cual no del todo es cierto pues sobre este tema en particular la normativa colombiana indica lo siguiente:

**1.- Decreto 1074 de 2015 conocido como decreto único reglamentario del sector comercio, industria y turismo determina Sección 12 del Servicio de Alojamiento Turístico (Sección Sustituida por el Artículo 2 del Decreto 1836 de 2021):**

- “Artículo 2.2.4.4.12.1. Ámbito de aplicación



Las normas contenidas en esta sección serán aplicables a toda persona natural o jurídica que preste el servicio de hospedaje o alojamiento turístico en establecimientos de alojamiento turístico y viviendas turísticas de acuerdo con las definiciones del artículo 2.2.4.4.12.2“.

- Artículo 2.2.4.4.12.2. Definiciones

Para efectos del presente decreto, se entiende por:

**Establecimientos de alojamiento turístico:** Son los establecimientos de comercio que brindan el servicio de alojamiento turístico con oferta permanente. Entre estos se encuentran, los hoteles, incluidos entre estos las embarcaciones de los cruceros en las que se prestan servicios hoteleros, apartahoteles, hostales, centros vacacionales, campamentos glamping, refugios, albergues, zonas de camping y todos aquellos que mantengan una oferta habitual en el servicio de hospedaje.

**Viviendas turísticas:** Unidades privadas, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente destinada total o parcialmente a brindar el servicio de alojamiento turístico según su capacidad, a una o más personas, pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas, casas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición.”

- Artículo 2.2.4.1.2.2. Requisitos generales para la inscripción y renovación en el Registro Nacional de Turismo

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.

- Artículo 2.2.4.1.1.13. Prestadores de servicios turísticos

Además de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo, cada prestador de servicios turísticos debe cumplir las normas correspondientes a su actividad. Son prestadores de servicios turísticos:

1. Los hoteles, apartahoteles, hostales, centros vacacionales, campamentos, glamping, refugios, albergues, viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje o alojamiento turístico.



- Artículo 2.2.4.1.2.11. Inscripción en el Registro Nacional de Turismo de las empresas promotoras y comercializadoras de proyectos de tiempo compartido y multipropiedad

Las empresas promotoras y comercializadoras de proyectos de tiempo compartido y multipropiedad se inscribirán de acuerdo con los requisitos generales establecidos en el artículo 2.2.4.1.2.2. y los requisitos específicos estén dispuestos en la sección 2 del capítulo 4 y en el capítulo 13 del título 4 de la parte 2 del libro 2 del presente Decreto.

La empresa o el administrador que pretenda operar conjuntamente dentro del establecimiento las modalidades de tiempo compartido y hotel u hospedaje o alojamiento turístico, deberá inscribirlo como establecimiento de alojamiento turístico cumpliendo con los requisitos que este Decreto prevé para esta categoría de prestadores de servicios turísticos, antes de iniciar la operación del mismo.

**2.- En el Decreto 2590 del 2009, que reglamenta la Ley 300 de 1996 y la Ley 1101 del 2009 (Ley del Turismo), prescribe:**

- Artículo 1°. De los prestadores de servicios de vivienda turística

Cualquier persona natural o jurídica que entregue la tenencia de un bien inmueble para uso y goce a una o más personas a título oneroso por lapsos inferiores a treinta (30) días calendario, en forma habitual, se considera prestador de servicios turísticos.

**Parágrafo primero.** Inscripción ante el Registro Nacional de Turismo: De conformidad con el artículo 62 de la Ley 300 de 1996, modificado por el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006, las viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanentes, en su condición de inmuebles destinados a la prestación de servicios turísticos, deben estar inscritos ante el Registro Nacional de Turismo.

La obtención del registro constituye requisito previo y obligatorio para que el inmueble pueda ser utilizado como vivienda turística.

**Parágrafo segundo.** Para efectos del presente Decreto se acoge la definición contemplada en el Numeral 3.3 de la norma técnica NTSH 006 que indica: "Apartamentos Turísticos: Unidad habitacional destinada a brindar facilidades de alojamiento y permanencia de manera ocasional a una o más personas según su capacidad, que puede contar con servicio de limpieza y como mínimo con los siguientes recintos: dormitorio, sala-comedor, cocina y baño."

- Artículo 2°. Naturaleza del contrato

El contrato celebrado entre el prestador a que hace referencia el artículo 1° del presente decreto y el usuario, será de hospedaje. En consecuencia, la relación contractual entre el prestador y el usuario del servicio de hospedaje



se registrará por la Ley 300 de 1996, la Ley 1101 de 2006 y sus decretos reglamentarios y las normas pertinentes del código de comercio, sin que le sean aplicables de manera alguna las normas atinentes al arrendamiento de vivienda urbana.

- Artículo 3°. Servicios de vivienda turística en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal

En los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios y conjuntos residenciales en donde se encuentre un inmueble o varios destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, se deberá establecer expresamente la posibilidad de destinarlos para dicho uso, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley para el efecto.

**Parágrafo primero.** Modificado por el Decreto Nacional 4933 de 2009. Los reglamentos de propiedad horizontal de edificios, conjuntos residenciales y demás inmuebles destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, que no establezcan esta destinación o uso, deberán ser modificados en tal sentido, dentro de los seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto.

**Parágrafo segundo.** Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, reportar al Viceministerio de Turismo, la destinación de vivienda turística de los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando éstos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.”

- Artículo 4°. Tarjetas de Registro

Los propietarios o administradores de los edificios, conjuntos residenciales y demás inmuebles destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, deberán diligenciar, por cada hospedado, una tarjeta de registro que contenga mínimo la siguiente información:

#### DEL APARTAMENTO O VIVIENDA TURÍSTICA

1. Nombre del edificio, conjunto residencial o inmueble destinado a vivienda turística.
2. Dirección.
3. Identificación del inmueble (apartamento, casa o habitación que se ocupa).
4. Nombre del propietario del inmueble.
5. Valor de la tarifa diaria del servicio de hospedaje.



6. Número de habitaciones y cupo máximo de personas a ocupar el inmueble.

## DE LOS HUÉSPEDES

1. Identificación del huésped y de sus acompañantes.
2. Nacionalidad.
3. Dirección y teléfono del lugar de residencia.
4. Lugar de procedencia.
5. Lugar de destino.
6. Fecha de entrada.
7. Fecha de salida.
8. Forma de pago.
9. Firma del huésped.

**Parágrafo.** En los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, las tarjetas de registro debidamente diligenciadas, deberán permanecer en la administración del edificio o conjunto residencial, para efectos de control. En los inmuebles que no se encuentren sometidos al régimen de propiedad horizontal, las tarjetas de registro deberán ser conservadas por el propietario de la vivienda turística o por la persona designada como administrador o tenedor del inmueble.

En cualquier caso, las tarjetas de registro deberán ser conservadas en archivo por un tiempo mínimo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de salida de cada uno de los huéspedes.”

- Artículo 5°. Registro de Extranjeros y Remisión de información al DAS

Se hace extensivo para los prestadores de servicios turísticos de viviendas turísticas lo dispuesto en el artículo 87 del Decreto 4000 de 2004.

- Artículo 6°. Terminación anticipada del contrato de hospedaje

El propietario o administrador del edificio, conjunto residencial y demás inmuebles destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, podrán dar por terminado el contrato de hospedaje y, consecuentemente, reclamar la devolución inmediata de la vivienda turística sin necesidad de pronunciamiento judicial, cuando la conducta y el comportamiento de los huéspedes atenten contra la tranquilidad, la seguridad y la salubridad de los demás huéspedes o residentes, para lo cual, el propietario, o el administrador de la propiedad horizontal o tenedor a cualquier título de la vivienda turística podrá acudir a los mecanismos previstos en el artículo 32 y



demás normas aplicables del Código Nacional de Policía, con el fin de obtener la protección de los huéspedes y residentes.

**Parágrafo primero.** Lo anterior también se aplicará cuando el hospedado o sus acompañantes violen lo establecido en los estatutos o reglamentos internos de la propiedad horizontal a la cual está sometida la vivienda turística que se ocupa.

**Parágrafo segundo.** En los casos anteriores el usuario podrá solicitar la devolución del dinero por los servicios no disfrutados y el propietario o administrador en tal caso, estará obligado a devolverlos.”

- Artículo 7°. De las infracciones

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo impondrá sanciones, de oficio o a petición de parte, conforme lo establecido en la Ley 300 de 1996 y sus decretos reglamentarios, a los prestadores de servicios de vivienda turística, cuando incurran en las infracciones establecidas en dichas normas o las que las modifiquen o complementen.

Una vez en firme las sanciones impuestas por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo a los prestadores de servicios descritos en el artículo 1° del presente Decreto, se correrá traslado del acto administrativo correspondiente a las Alcaldías distritales y municipales y a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, para lo de su competencia.

- Artículo 8°. De las Autoridades Municipales y Distritales

Las autoridades municipales y distritales colaborarán de manera armónica brindando apoyo para lograr el cumplimiento de lo dispuesto en este Decreto.

### **3.- Adicionalmente en la ley 1558 de 2012 se dispone:**

“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.”

En conclusión, si bien es cierto el arrendamiento de inmueble para vivienda habitacional puede tener al igual que el alojamiento turístico una base común que es utilizar un inmueble para pernoctar, en el primero existe una duración de ese uso y en el segundo es transitorio limitado a 30 días, o comúnmente conocido como corta estadía, por lo tanto, jurídicamente la ley a determinado diferencias y por ello es equivocado decir que se prohíbe el arrendamiento o que no hay legislación sobre el particular.

El arrendamiento de inmueble con fines de vivienda residencial no está limitado si las características de una edificación han sido construidas para ello y de acuerdo al POT, como tampoco lo está el alojamiento turístico, si la infraestructura (edificación, conjunto etc) fue construida para ellos (licencia servicios usos alojamiento turístico de acuerdo al plan de ordenamiento de la entidad territorial donde se encuentre.

Sobre esto último es importante entonces precisar que la ley ha determinado que es el o los propietarios iniciales quienes determina el uso o destinación de las unidades privadas. Es así que el propietario inicial al momento de tramitar la respectiva licencia de construcción quien ha definido que tipo de copropiedad es y con ello la destinación o uso de las unidades privadas. Dependiendo de lo anterior así le serán exigibles una serie de requisitos para la obra de construcción que desee adelantar y para lo cual es fundamental que este en concordancia con lo que tenga dispuesto en su respectivo plan de ordenamiento territorial el municipio en el que se ha de realizar dicha construcción.

Así las cosas, tanto para la construcción de un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal con fines exclusivos de vivienda o residencial, así como comercial y sus diferentes tipologías debe cumplirse lo indicado en los planes de ordenamiento territorial como lo dispuesto en otras normas de construcción como por ejemplo el decreto 1077 de 2015 conocido como decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio.

**4.- Igualmente, así como ocurre con el tema específico de la infraestructura o la construcción de la obra civil, tratándose de servicios o actividades a desarrollar en un inmueble por ejemplo de usos comerciales, varias normas en Colombia determinan requisitos para ello por temas de seguridad, convivencia de sus usuarios u ocupantes, a saber:**



4.1. En el código de convivencia y seguridad ciudadana ley 1801 de 2016 entre otros en su artículo 87 determina requisitos previos a la actividad y durante la actividad.

#### Artículo 87. Requisitos para cumplir actividades económicas

Es obligatorio, para el ejercicio de cualquier actividad: comercial, industrial, de servicios, social, cultural, de recreación, de entretenimiento, de diversión; con o sin ánimo de lucro, o que, siendo privadas, trasciendan a lo público; se desarrolle o no a través de establecimientos abiertos o cerrados al público, además de los requisitos previstos en normas especiales, cumplir previamente a la iniciación de la actividad económica los siguientes requisitos:

- Las normas referentes al uso del suelo, destinación o finalidad para la que fue construida la edificación y su ubicación.
- Mantener vigente la matrícula mercantil de la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción donde se desarrolle la actividad.
- La comunicación de la apertura del establecimiento, al comandante de estación o subestación de Policía del lugar donde funciona el mismo, por el medio más expedito o idóneo, que para tal efecto establezca la Policía Nacional.
- Para la comercialización de equipos terminales móviles se deberá contar con el permiso o autorización expedido por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones o su delegado.

Durante la ejecución de la actividad económica deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- Las normas referentes a los niveles de intensidad auditiva.
- Cumplir con los horarios establecidos para la actividad económica desarrollada.
- 3. Las condiciones de seguridad, sanitarias y ambientales determinadas en el régimen de policía.
- El objeto registrado en la matrícula mercantil y no desarrollar otra actividad diferente.
- Para aquellos establecimientos donde se ejecuten públicamente obras musicales causantes de pago, protegidas por las disposiciones legales

vigentes sobre derechos de autor, mantener y presentar el comprobante de pago al día.

- Para ofrecer los servicios de alojamiento al público u hospitalidad, se debe contar con el registro nacional de turismo.

**Parágrafo 1º.** Los anteriores requisitos podrán ser verificados por las autoridades de policía en cualquier momento, podrán ingresar por iniciativa propia a los lugares señalados, siempre que estén en desarrollo de sus actividades económicas.

**Parágrafo 2º.** Ninguna autoridad podrá exigir licencia, permiso o requisito adicional de funcionamiento, para el desarrollo de actividades económicas salvo lo previsto en la ley.

**5.- Adicional a lo dispuesto en norma de carácter general y cuyo objetivo es el ordenamiento de la realización de las actividades, como la de los servicios turísticos, tienen como se le ha indicado al inicio de este documento reglamentaciones especiales, que para el caso en concreto corresponden a las leyes 300 de 1996, 1558 del 2012, 2068 del 2020 y el decreto único reglamentario del sector comercio y turismo entre otros.**

## **B. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS**

Entrando entonces en el texto puntual del proyecto en comento solicitamos respetuosamente lo siguiente:

1.- 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 tienen zonas específicas para bancos, 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.

Las preguntas son: ¿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. Este tema ya ha sido expresado por el gobierno nacional en los distintos foros y audiencias sobre el proyecto de ley.

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

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 en 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, sin planificación, sin control, puedan ser usados para el alojamiento turístico generará como se ha documentado en muchos países y ciudades del mundo, el encarecimiento de la vivienda con fines exclusivamente residenciales; tanto para su adquisición como para el arrendamiento; 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. Recordemos que el 40% de los colombianos según el DANE vive en arriendo y los efectos serán devastadores para quienes aspiran a poseer vivienda en el país.

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?, 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, se debe mantener la obligación de esas comercializadoras, enlaces de agencias virtuales, plataformas o como se quieran denominar a los intermediarios que deben publicar y comercializar servicios legales y formales.

Consideramos que la norma per se, 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 precarizará 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- Tiene un problema aun mayor dicho artículo y es el por qué deben someterse a los copropietarios que compraron vivienda habitacional o residencial al pago de impuestos, tasas o contribuciones a la copropiedad que cambiarán 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?



- 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, violentando además la autonomía territorial y las facultades de las entidades territoriales para planificar su desarrollo.

### **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 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 el 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 establecidas en las leyes especiales de turismo. En tal sentido se propone un numeral 23 que indique:

“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, porque 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**

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

11.2. 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 aplicarán 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.

Quedamos atentos a sus comentarios o cualquier información que requieran. Gracias por la atención.

Cordialmente,



**JOSÉ ANDRÉS DUARTE GARCÍA**  
Presidente Ejecutivo

c.c. Honorables miembros comisión Primera Cámara Representantes

Proyectó: Claudia Barreto – Directora Jurídica  
Revisó: José Duarte – Presidente Ejecutivo