



INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 230 DE 2024 CÁMARA

*“POR LA CUAL SE ESTABLECEN INCENTIVOS PARA LA ADQUISICIÓN DE
SEGUNDA VIVIENDA PARA ESTIMULAR LA INVERSIÓN EN COLOMBIA, EL
FORTALECIMIENTO DE LA OFERTA TURÍSTICA Y SE DICTAN OTRAS
DISPOSICIONES”*

Bogotá, D.C., diciembre de 2024

Doctora

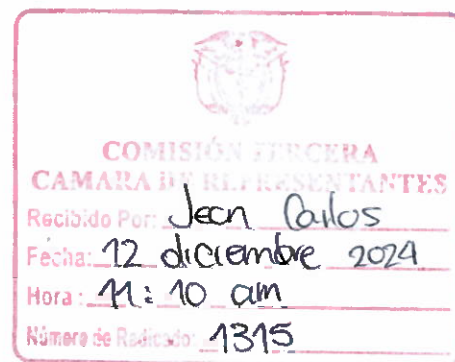
KELYN JOHANA GONZÁLEZ DUARTE

Presidente

Comisión Tercera Constitucional Permanente

Hacienda y Crédito Público

Cámara de Representantes



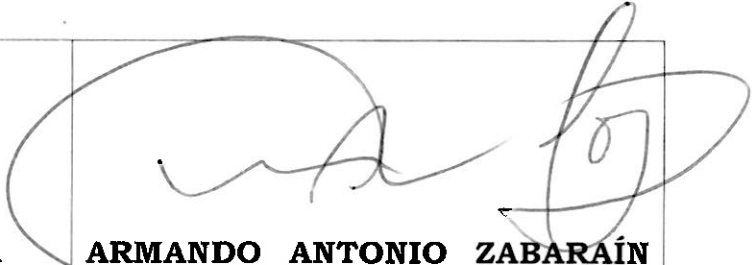
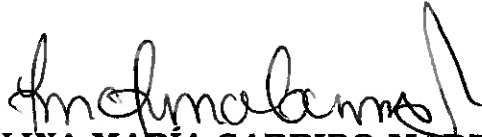
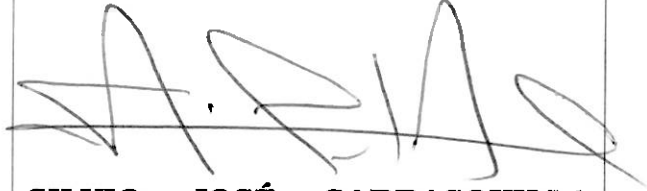
Referencia: Informe de ponencia para Primer Debate al Proyecto de Ley número 230 de 2024 Cámara *“Por la cual se establecen incentivos para la adquisición de segunda vivienda para estimular la inversión en Colombia, el fortalecimiento de la oferta turística y se dictan otras disposiciones”*.

Honorable doctora González,

En cumplimiento con las instrucciones impartidas por la Mesa Directiva de la Comisión Tercera Constitucional Permanente de la Honorable Cámara de Representantes y de los deberes establecidos en la Ley 5 de 1992, presentamos a continuación informe de ponencia para Primer Debate al Proyecto de Ley número 230 de 2024 Cámara *“Por la cual se establecen incentivos para la adquisición de segunda vivienda para estimular la inversión en Colombia, el fortalecimiento de la oferta turística y se dictan otras disposiciones”*.



Atentamente,

 ÓSCAR DARÍO PÉREZ PINEDA Representante a la Cámara Coordinador Ponente	 ARMANDO ANTONIO ZABARAÍN D'ARCE Representante a la Cámara Ponente
 LINA MARÍA GARRIDO MARTÍN Representante a la Cámara Ponente	 SILVIO JOSÉ CARRASQUILLA TORRES Representante a la Cámara Ponente



INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 230 DE 2024 CÁMARA

***“POR LA CUAL SE ESTABLECEN INCENTIVOS PARA LA ADQUISICIÓN DE
SEGUNDA VIVIENDA PARA ESTIMULAR LA INVERSIÓN EN COLOMBIA, EL
FORTALECIMIENTO DE LA OFERTA TURÍSTICA Y SE DICTAN OTRAS
DISPOSICIONES”***

Por instrucción de la Mesa Directiva de la Comisión Tercera Constitucional Permanente de la Honorable Cámara de Representantes, conforme a lo establecido en la Ley 5 de 1992, presentamos informe de ponencia positiva para Primer Debate del Proyecto de Ley número 230 de 2024 Cámara *“Por la cual se establecen incentivos para la adquisición de segunda vivienda para estimular la inversión en Colombia, el fortalecimiento de la oferta turística y se dictan otras disposiciones”*.

El siguiente informe de ponencia se estructura de la siguiente manera:

1. Competencia
2. Trámite legislativo y antecedentes
3. Sobre el Proyecto
4. Objeto del Proyecto
5. Justificación del Proyecto de Ley
6. Breve marco normativo del Proyecto
7. Relación de posibles conflictos de interés
8. Proposición
9. Articulado

I. COMPETENCIA

La Comisión Tercera Constitucional Permanente, por disposición normativa, es competente para conocer del presente Proyecto de Ley, de conformidad con lo establecido por el Artículo 2° de la Ley 3 de 1992, por cuanto versa sobre: *“hacienda y crédito público; impuesto y contribuciones; exenciones tributarias; régimen monetario; leyes sobre el Banco de la República; sistema de banca central; leyes sobre monopolios; autorización de empréstitos; mercado de valores; regulación económica; Planeación Nacional; régimen de cambios, actividad financiera, bursátil, aseguradora y de captación de ahorro”*.



II. TRÁMITE DE LA INICIATIVA Y ANTECEDENTES

Durante la actual legislatura, el pasado 21 de agosto del año en curso, fue radicado ante la Secretaría General de la Cámara de Representantes por el Honorable Senador Carlos Manuel Meisel Vergara el Proyecto de Ley número 230 de 2024 Cámara *“Por la cual se establecen incentivos para la adquisición de segunda vivienda para estimular la inversión en Colombia, el fortalecimiento de la oferta turística y se dictan otras disposiciones”*.

Dada su naturaleza en materia de tributación, la Honorable Comisión Tercera Constitucional Permanente de la Honorable Cámara de Representantes ha nombrado a los congresistas Óscar Darío Pérez Pineda, Lina María Garrido Martín, Silvio José Carrasquilla Torres, y Armando Antonio Zabaraín D’arce, para que rindan informe de ponencia para Primer Debate del mencionado Proyecto de Ley.

III. SOBRE EL PROYECTO

Naturaleza	Proyecto de Ley
Consecutivo	No. 230 de 2024 (Cámara)
Título	Por la cual se establecen incentivos para la adquisición de segunda vivienda para estimular la inversión en Colombia, el fortalecimiento de la oferta turística y se dictan otras disposiciones.
Materia	Tributación
Autor	H.S. Carlos Manuel Meisel Vergara
Ponentes	Coordinador ponente H.R. Óscar Darío Pérez Pineda Ponentes H.R. Lina María Garrido Martín H.R. Silvio José Carrasquilla Torres H.R. Armando Antonio Zabaraín D’arce
Origen	Cámara de Representantes
Radicación	21 de agosto de 2024
Tipo	Ordinaria
Estado	Pendiente de dar primer debate



IV. OBJETO DEL PROYECTO

De conformidad con lo expuesto por su autor, la presente iniciativa legislativa tiene por objeto establecer una normatividad tributaria especial en materia de inversión para la adquisición de segunda vivienda.

V. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LEY

Comencemos por aclarar el concepto de la segunda vivienda, que es aquella adquirida con el objeto de residir en ella temporal o permanentemente con fines de descanso.

El desarrollo del mercado de este tipo de vivienda ha sido jalonado en los últimos años por los llamados *Baby Boomers*, quienes son las personas que nacieron en Estados Unidos y Europa entre mediados de la década de los cuarenta y mediados de los sesenta, período durante el cual se presentó un crecimiento acelerado del número de nacimientos. Esta población, compuesta por personas generalmente jubiladas o cercanas a esta edad, representa cerca del 27% del total de la población de Estados Unidos, 77 millones, y su ingreso anual promedio per cápita es de US\$58.000.

Por otro lado, los nacionales residentes en el extranjero representan también un potencial para el mercado para la segunda vivienda, teniendo en cuenta que los envíos de remesas totales a Colombia han aumentado cerca del 22% desde el año 2005 y para el año 2010 ascendieron a US\$4.023 millones 1, mientras que las remesas destinadas específicamente a la adquisición de viviendas en el país se estima en un rango entre el 3% y 6% del total de remesas enviadas, las cuales para el año 2010 se ubicaron por encima de los USD\$120 millones.

La experiencia internacional, ha demostrado que las inversiones en las zonas libres para segunda vivienda han desarrollado el turismo y la creación de oferta en los servicios asociados a esta industria, con las consecuentes implicaciones de crecimiento económico.

Las zonas para segunda vivienda en otros países

Una de las regiones en las que más ha proliferado la creación de esta clase de zonas libres, ha sido sin lugar a duda, Centroamérica y el Caribe, las cuales han contribuido al desarrollo económico de estos países.

Tal y como se menciona en los antecedentes del Documento Conpes 3486 de 27 de agosto de 2007, las características buscadas en una segunda



vivienda por los denominados *Baby Boomers*, y en general por los pensionados extranjeros, hicieron de Centroamérica uno de los destinos más atractivos, no sólo para el turismo sino para la inversión extranjera en general.

Se menciona igualmente que, desde el año de 1970, los países centroamericanos y del Caribe, comenzaron a ofrecer incentivos, especialmente exenciones tributarias, para el establecimiento, como residentes, a los pensionados y rentistas extranjeros, quienes deben percibir unos ingresos mínimos del exterior.

En este contexto, Costa Rica implementó legalmente la figura, a través de la ley 6990 de 1985, otorgando una serie de exenciones tributarias a los desarrolladores de proyectos turísticos, la cual se complementó con la "Ley de Residentes Pensionados y Residentes Rentistas de 1993, en la que se concedieron exenciones y franquicias.

A su turno, Panamá, otorgó por medio de la Ley 8 de 1994, beneficios a los desarrolladores de actividades turísticas tales como exoneración de impuesto de inmuebles, de impuesto de importación de equipos, muebles y vehículos, entre otros, y a través de las Leyes 9 de 1987 y 6 de 2005, se extendieron exoneraciones tributarias a los pensionados y rentistas extranjeros.

El estudio adelantado determinó que las exenciones tributarias son uno de estos incentivos y generalmente se aplican a la importación de menaje y artículos personales, la importación de un vehículo y los ingresos generados en el exterior.

Entre los requisitos comunes que se exigen para acceder a los beneficios se cuentan, entre otros, demostrar un nivel de ingresos alto, no ejercer actividades remuneradas en el país y permanecer en el territorio un determinado periodo de tiempo al año.

La segunda vivienda como fenómeno comercial

Como se mencionó anteriormente, la creación de zonas para segunda vivienda en estos países no sólo desarrolló la industria turística, sino que se notó un incremento generalizado de la inversión extranjera directa, especialmente, en lo relacionado con la creación y desarrollo de las zonas, tal como maquinaria, construcción, dotación, etc.

A este respecto, el caso de la República Dominicana resulta particularmente representativo. En efecto, mediante Ley 158 de 2001, se estableció como beneficio para los desarrolladores de actividades turísticas, entre otros, la



exoneración del impuesto a la renta por 10 años, exoneración de impuestos a importación de menaje para el primer equipamiento, exención sobre tributos y retenciones sobre financiación nacional e internacional y deducción de la inversión hasta en un 20%. En relación con los beneficios para los pensionados y rentistas extranjeros, el Decreto 756 de 2003 establecía beneficios tales como la exoneración de aranceles sobre importación de efectos personales y hogar, obtención de residencia en 45 días y exoneración parcial de impuestos sobre vehículos.

Sin embargo, con miras a incrementar la ya considerable inversión extranjera en materia turística en República Dominicana, y consolidar este país como destino de retiro y jubilación para los pensionados rentistas, el Congreso Nacional Dominicano expidió la Ley 171 del 13 de julio de 2007, en la cual se crearon nuevos incentivos en materia tributaria, dentro de los cuales se prevé exención de los impuestos sobre transferencia y tenencia inmobiliaria, exoneración del pago de impuestos sobre los dividendos e intereses generados en el país, exención de impuestos sobre los ingresos declarados por el rentista o pensionado, así como exención parcial del pago del impuesto sobre ganancia de capital.

Es así como en la actualidad, gracias a los diferentes beneficios previstos en el ordenamiento jurídico dominicano, se cuentan con grandes proyectos de inversión en materia turística, como es el caso del proyecto "Cap Cana", en el cual se han invertido en la actualidad más de USD\$500 millones y se espera una inversión de más de 1.500 millones de dólares en los próximos años.

Potencialidad de Colombia en el mercado de segunda vivienda

Colombia, además de su ubicación geográfica estratégica, tiene una serie de ventajas que le permiten entrar a competir en el mercado para la segunda vivienda, especialmente en el Caribe, en donde, como vimos, está especialmente desarrollado este mercado que ha generado importantes cifras de crecimiento en número de turistas y en inversión extranjera directa.

Tales ventajas se pueden evidenciar en el crecimiento del mercado inmobiliario, la adecuada oferta de servicios conexos, la cercanía con mercados tan importantes como los Estados Unidos y Canadá, al igual que la consolidación de la seguridad en el territorio nacional lo cual ha permitido un importante crecimiento del número de turistas que llegan al país, así como las políticas de promoción del turismo receptivo y la expedición de la



Ley 1101 de 2006 "Por la cual se modifica la Ley 300 de 1996 -Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones".

En cuanto al crecimiento del sector inmobiliario en Colombia, este ha presentado un comportamiento favorable que se refleja en el comportamiento del PIB de edificaciones y en el incremento sostenido de la oferta anual de vivienda durante los últimos años.

Este comportamiento también ha tenido un impacto positivo en el empleo generado por el sector de la construcción. Es reconocido que el sector de la construcción es intensivo en mano de obra, actualmente registra un número de ocupados promedios de 5.5% respecto a la población económicamente activa y su desempeño está directamente relacionado con el ciclo económico que experimente la economía colombiana.

Por lo tanto, la creación de herramientas que estimulen la inversión extranjera direccionada a sectores como el de la construcción incrementa los niveles de empleo en dicho sector y también en industrias como las de servicios turísticos y conexos.

En lo referente a la oferta de servicios conexos, esta fortalece el potencial del país para el mercado de segunda vivienda. En primer lugar, se cuenta con una buena conectividad aérea con países de Europa y con EE.UU.

En segundo lugar, la oferta privada y pública de servicios de salud en las siete ciudades principales es adecuada y cuenta con el personal idóneo y la tecnología necesaria para garantizar la prestación de los servicios de baja, mediana y alta complejidad.

En tercer lugar, en las 25 principales ciudades del país se tiene una variada oferta de servicios de telecomunicaciones, entre los que se cuenta: telefonía pública básica conmutada local y de larga distancia, servicios de Internet de banda ancha, servicios de Internet inalámbrico (WIMAX), servicios móviles de voz y datos y otros servicios de valor agregado.

En particular, se espera un aumento en la oferta del servicio de larga distancia y una disminución de sus costos, de acuerdo con las medidas adoptadas por el Gobierno nacional de abrir dicho servicio a la competencia.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se llegó a la conclusión de que Colombia tiene un importante potencial para desarrollar zonas libres para segunda vivienda, pero para su implementación se requiere contar con una serie de instrumentos legales que le permitan tener un marco jurídico que lo haga atractivo y por ende competitivo con los otros destinos de la zona y que se concrete con el desarrollo de zonas que atraigan el mercado de personas jubiladas en el exterior y de rentistas de capital en el exterior con alto poder



adquisitivo y que demanden una serie de servicios que generen desarrollo económico.

Es importante resaltar en este punto, que los resultados que la inversión extranjera directa ha dejado en el territorio nacional, generan la necesidad de crear mecanismos de atracción aún más competitivos, con el fin de fomentar determinados sectores económicos que deban ser estimulados por razones de interés común y bienestar general, generando así, nuevas fuentes de ingresos y un mayor desarrollo económico, circunstancias que se adecúan plenamente al cumplimiento de los fines del Estado, consagrados en el artículo 2° de la Constitución Política.

En efecto, el objetivo principal de proyectos como el que nos ocupa es la creación de instrumentos dinámicos que hagan más llamativa la inversión extranjera directa en nuestro país, los cuales permitan el fortalecimiento económico y social, con el fin de lograr la consecución de mejores condiciones sociales para cada uno de los habitantes del territorio nacional.

Temas contenidos en la iniciativa

Como hemos visto, el desarrollo de las zonas libres para segunda vivienda permitirá incrementar la inversión extranjera directa y la generación de empleo, el desarrollo de las zonas donde se ubiquen y el mejoramiento de la infraestructura del país.

Para ello se requiere, previa las definiciones generales legales necesarias, otorgar incentivos a los inversionistas que se relacionan con las zonas libres para segunda vivienda, a saber, los desarrolladores de los proyectos.

El presente proyecto de ley describe la finalidad de las zonas libres para segunda vivienda y las delimita a áreas continuas aptas para ser dotadas de servicios públicos y de la infraestructura necesaria, con potencialidad de desarrollo turístico y previo estudio de impacto ambiental.

Se contempla, igualmente, que, para ser denominada zona libre para segunda vivienda, el proyecto que se desarrolle debe demandar una inversión mínima y garantizada cuyo monto fijará el gobierno nacional, esto con el fin de que los proyectos sean de la magnitud requerida para el logro de los objetivos buscados.

De la misma manera, el proyecto contempla la figura del administrador de la Zona Libre para Segunda Vivienda, persona jurídica que deberá ser autorizada para el efecto el Gobierno Nacional, esto con el fin de hacer efectivos los controles que se requieren para que estas Zonas se desarrollen de conformidad con lo que se prevé en este proyecto de ley.



En cuanto a los incentivos que se otorgarán a los inversionistas, estos dependen de la naturaleza de cada uno, tal y como se mencionó anteriormente.

Para el caso del inversionista desarrollador del proyecto, quien deberá ser persona jurídica nacional o sucursal de una extranjera y que cumpla con algunos requisitos, tendrá los siguientes incentivos:

Están exentos del impuesto sobre la renta y complementarios, respecto de las rentas relativas a los ingresos provenientes de la enajenación de inmuebles que hayan construido en la zona libre para segunda vivienda en Colombia y enajenan a los inversionistas a que se refiere el literal a) del artículo 3° de la presente ley.

VI. BREVE MARCO NORMATIVO DEL PROYECTO

La Sentencia ¹C-379 de 1996 de la Corte Constitucional, al respecto sobre el desarrollo económico en relación con la inversión extranjera, expresa que (...) *Las disposiciones preliminares están acordes con la Constitución, pues no sólo desarrollan los objetivos contenidos en el preámbulo del Estatuto Máximo, ya que se dirigen a garantizar un orden económico y social justo, sino también a lograr una mayor integración latinoamericana, lo cual es ciertamente plausible. En un mundo como el actual, caracterizado por la globalización de la economía y la interdependencia de los Estados, el logro de mayores flujos de inversión extranjera que complementen el ahorro nacional, financien grandes proyectos de infraestructura y apoyen la expansión industrial, es una necesidad indispensable para alcanzar niveles adecuados de desarrollo económico y bienestar social. En este entorno los preceptos convencionales en revisión, que delimitan el ámbito de aplicación, los sujetos y la clase de inversiones a los que se refiere el Tratado, y que imponen a las partes el deber de promover mutuamente las inversiones, resultan necesarios para la correcta aplicación del Instrumento internacional y para conseguir los objetivos que se propone (...)*.

En el mismo instrumento jurisprudencial, la Honorable Corte Constitucional manifiesta, referente a la repatriación de las inversiones, que (...) *La realidad económica determina que todo capital proveniente del extranjero generalmente permite desarrollar una empresa lucrativa y, en consecuencia, resultaría inviable cualquier intento de atraer dichos capitales si en la práctica se impidiera repatriar el producto de lo invertido. Ahora bien: dado que la inversión extranjera y la transferencia de capitales al exterior son*

¹ Corte Constitucional, agosto veintidós (22) de mil novecientos noventa y seis (1996), Magistrado Ponente Carlos Gaviria Díaz, Expediente L.A.T. 061



operaciones típicas del mercado cambiario, es necesario verificar que la reglamentación consignada en el Tratado no viole las competencias que, por mandato de la Constitución, le corresponden exclusivamente a la Junta Directiva del Banco de la República en materia de política cambiaria y manejo de las reservas internacionales (...).

Ahora, sobre la promoción y protección de la inversión extranjera, el Órgano Rector de nuestra Carta expresa en la Sentencia ²C-008 de 1997 que (...) *La Corte encuentra las disposiciones acordes con la Constitución, pues no sólo desarrollan los objetivos contenidos en el preámbulo de la Carta, ya que se dirigen a garantizar un orden económico y social justo, sino también a lograr una mayor integración latinoamericana, lo cual es ciertamente plausible. Por ello, los preceptos convencionales en revisión, que delimitan el ámbito de aplicación, los sujetos y la clase de inversiones a los que se refiere el Tratado, y que imponen a las partes el deber de promover mutuamente las inversiones, resultan necesarios para la correcta aplicación del Instrumento internacional y para conseguir los objetivos que se propone. En cuanto a la protección que el Tratado otorga a las inversiones legalmente celebradas antes o después de su entrada en vigor, ello no contraría ninguna norma constitucional y, por el contrario, constituye un legítimo desarrollo del principio de igualdad, pues como lo señaló esta Corporación "se trata de garantías otorgadas por los Estados a los inversionistas tanto para iniciar como para mantener la inversión y, además, en términos de seguridad, a idéntico riesgo está sometido el empresario antiguo como el nuevo, de donde resulta que la igualdad real se realiza mejor con los términos acordados en la cláusula examinada que con una referencia tajante a las inversiones futuras (...).*

VII. RELACIÓN DE POSIBLES CONFLICTOS DE INTERÉS

Con base en el artículo 3° de la Ley 2003 de 2019, según el cual “El autor del proyecto y el ponente presentarán en el cuerpo de la exposición de motivos un acápite que describa las circunstancias o eventos que podrían generar un conflicto de interés para la discusión y votación del proyecto, de acuerdo al artículo 286. Estos serán criterios guías para que los otros congresistas tomen una decisión en torno a si se encuentran en una causal de impedimento, no obstante, otras causales que el Congresista pueda encontrar”.

A continuación, se pondrán de presente los criterios que la Ley 2003 de 2019 contempla para hacer el análisis frente a los posibles impedimentos

² Corte Constitucional, veintitrés (23) de enero de mil novecientos noventa y siete (1997), Magistrado Ponente Alejandro Martínez Caballero, Expediente L.A.T.-074.



que se puedan presentar en razón a un conflicto de interés en el ejercicio de la función congresional, entre ellas la legislativa.

“Artículo 1º. El artículo 286 de la Ley 5ª de 1992, quedará así: (...)

a) Beneficio particular: Aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.

b) Beneficio actual: Aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.

c) Beneficio directo: Aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

Para todos los efectos se entiende que no hay conflicto de interés en las siguientes circunstancias:

a) Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores.

b) Cuando el beneficio podría o no configurarse para el congresista en el futuro.

c) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que establezcan sanciones o disminuyan beneficios, en el cual, el congresista tiene un interés particular, actual y directo. El voto negativo no constituirá conflicto de interés cuando mantiene la normatividad vigente.

d) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que regula un sector económico en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo, siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual.

e) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo que tratan sobre los sectores económicos de



quienes fueron financiadores de su campaña siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual para el congresista. El congresista deberá hacer saber por escrito que el artículo o proyecto beneficia a financiadores de su campaña. Dicha manifestación no requerirá discusión ni votación.

f) Cuando el congresista participa en la elección de otros servidores públicos mediante el voto secreto. Se exceptúan los casos en que se presenten inhabilidades referidas al parentesco con los candidatos (...). (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Frente al Proyecto de Ley 230 de 2024 Cámara “*Por la cual se establecen incentivos para la adquisición de segunda vivienda para estimular la inversión en Colombia, el fortalecimiento de la oferta turística y se dictan otras disposiciones*”, se considera que pueden existir conflictos de interés relacionados con: - El interés particular, actual y directo de los congresistas derivado de que su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sean los titulares de las descripciones normativas que hacen parte del texto, y que menciona el proyecto de ley.

Finalmente, sobre los conflictos de interés resulta importante recordar lo señalado por el Consejo de Estado (2019): “*No cualquier interés configura la causal de desinvestidura en comento, pues se sabe que sólo lo será aquel del que se pueda predicar que es directo, esto es, que per ser el alegado beneficio, provecho o utilidad encuentre su fuente en el asunto que fue conocido por el legislador; particular, que el mismo sea específico o personal, bien para el congresista o quienes se encuentren relacionados con él; y actual o inmediato, que concorra para el momento en que ocurrió la participación o votación del congresista, lo que excluye sucesos contingentes, futuros o imprevisibles*”.

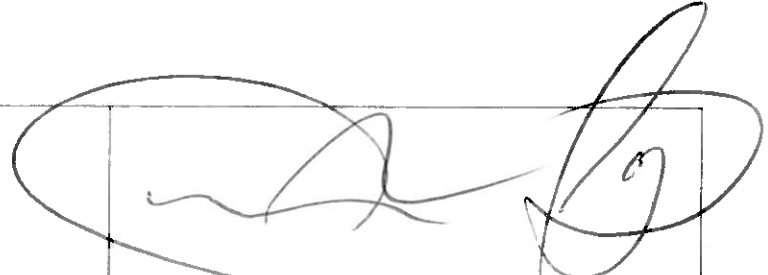
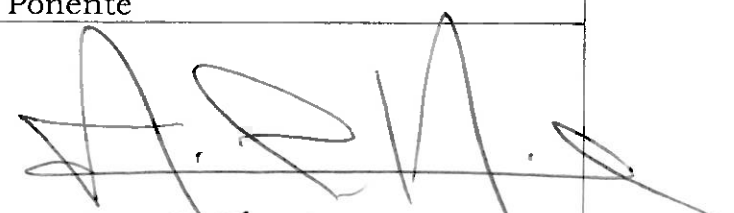
Se recuerda que la descripción de los posibles conflictos de interés que se puedan presentar frente al trámite de la presente iniciativa, conforme a lo dispuesto en el artículo 291 de la Ley 5a de 1992, no exime del deber del Congresista de identificar otras causales adicionales.



VIII. PROPOSICIÓN

Con fundamento en las razones anteriormente expuestas, y conforme a lo establecido en la Ley 5 de 1992, nos permitimos rendir Informe de Ponencia de Primer Debate **POSITIVA**, y en consecuencia solicitarles a los honorables miembros de la Comisión Tercera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes, **APROBAR** en Primer Debate el Proyecto de Ley número 230 de 2024 Cámara *“Por la cual se establecen incentivos para la adquisición de segunda vivienda para estimular la inversión en Colombia, el fortalecimiento de la oferta turística y se dictan otras disposiciones”*, conforme al texto que se anexa.

Atentamente,

 ÓSCAR DARÍO PÉREZ PINEDA Representante a la Cámara Coordinador Ponente	 ARMANDO ANTONIO ZABARAÍN D'ARCE Representante a la Cámara Ponente
 LINA MARÍA GARRIDO MARTÍN Representante a la Cámara Ponente	 SILVIO JOSÉ CARRASQUILLA TORRES Representante a la Cámara Ponente



IX. ARTICULADO

PROYECTO DE LEY NÚMERO 230 DE 2024 CÁMARA

"Por la cual se establecen Incentivos para la adquisición de Segunda Vivienda para estimular la Inversión en Colombia, el fortalecimiento de la oferta turística y se dictan otras disposiciones"

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

DECRETA:

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

Zona Libre para Segunda Vivienda en Colombia

Artículo 1°. Finalidad. La presente ley establece una normatividad tributaria especial en materia de inversión para la adquisición de segunda vivienda.

Crea las Zonas Libres para Segunda Vivienda en Colombia destinadas a fomentar la localización en el país de personas naturales, que se encuentren residentes o no residentes en Colombia, con el objeto de establecer un instrumento efectivo de recepción de esta modalidad de inversión y su integración en la economía nacional con fines de generación de empleo, desarrollo de las áreas geográficas en las cuales se establezcan, mejoramiento de la infraestructura, demanda de bienes y servicios en el territorio colombiano y en general contribuir al desarrollo económico y social del país.

Crea para las personas naturales, residentes o no residentes en Colombia, beneficios en el impuesto sobre la renta por adquirir un inmueble para segunda vivienda en cualquier parte del territorio nacional.



CAPITULO II

Definiciones Generales

Artículo 2°. Zona Libre para Segunda Vivienda en Colombia. La Zona Libre para Segunda Vivienda es el área geográfica continua, determinada y delimitada dentro del territorio nacional, apta para ser dotada de servicios públicos e infraestructura, para que en ella se desarrollen, por parte de personas jurídicas nacionales o de sucursales en Colombia de sociedades extranjeras, proyectos de construcción y desarrollo de infraestructura e inmuebles destinados a vivienda turística de personas residentes o no residentes en Colombia jubiladas en el exterior y/o rentistas de capital en el exterior, quienes en su condición de adquirentes titulares del derecho de dominio, los destinen a su habitación personal en forma temporal, transitoria y permanente bajo una normatividad especial en materia tributaria.

Artículo 3°. Declaratoria. La declaratoria de las Zonas Libres para Segunda Vivienda en Colombia se efectuará por parte del Gobierno Nacional a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, previa solicitud de las Entidades Territoriales con autorización de los respectivos concejos municipales en concordancia con lo previsto en cada Plan de Ordenamiento Territorial, para lo cual se requiere acto administrativo expedido por la autoridad Distrital a Municipal correspondiente.

La declaratoria de las Zonas Libres para Segunda Vivienda en Colombia deberá realizarse en concordancia con lo previsto en cada Plan de Ordenamiento Territorial y cumplir con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 -

Régimen de los Servicios Públicos. En caso de que para el desarrollo de la Zona Libre para Segunda Vivienda se requiera ajustar el Plan de Ordenamiento Territorial, deberán seguirse los procedimientos de modificación excepcional de estos instrumentos previstos en el marco legal vigente.

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo determinará mediante acto administrativo, en cuál de sus áreas estará la responsabilidad de hacer el seguimiento y control a la declaratoria de las Zonas Libres para Segunda Vivienda.

Parágrafo 1°. El monto mínimo de inversión para que se otorgue la declaratoria de Zona Libre de Segunda Vivienda será fijado por el gobierno



nacional, sobre los cuales el inversionista deberá acreditar su disponibilidad efectiva y/o crediticia.

El inversionista deberá garantizar que los recursos dispuestos para la realización de cada uno de los proyectos se utilizarán en los términos y condiciones previstos en el proyecto de obra y deberán reflejarse en activos tangibles incorporados al mismo.

Parágrafo 2°. Podrán establecerse Zonas Libres para Segunda Vivienda en cada uno de los departamentos con vocación turística que cumplan con los requisitos establecidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Parágrafo 3°. La declaratoria como Zona Libre de Segunda Vivienda en Colombia será por un término de quince (10) años no prorrogables contados a partir de la finalización del proyecto, entendiéndose como finalizado el proyecto en el momento de la escrituración y registro de la segunda vivienda por parte del constructor al Inversionista. Los beneficios de que trata la presente ley para los inversionistas aplican desde que se realice el acta de entrega material del bien inmueble por parte del desarrollador en la Zona Libre de Segunda Vivienda.

Parágrafo 4°. Una vez efectuada la declaratoria de la Zona Libre para Segunda Vivienda y autorizada por parte del Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, el inversionista autorizado tendrá un plazo máximo de cinco años para terminar la construcción del proyecto aprobado, como requisito para que no se extinga la declaratoria de la Zona Libre de Segunda Vivienda y no se pierdan los beneficios adquiridos.

Artículo 4°. Inversionistas. Para los efectos previstos en esta Ley, son inversionistas, las Personas naturales o jurídicas, que se encuentren residentes o no residentes en Colombia, que goce de renta estable y permanente, proveniente o no del exterior y que adquiera su primer apartamento o su primera casa ubicada en Zona Libre para Segunda Vivienda, la destine a su vivienda personal de manera temporal o transitoria.

Inversionista desarrollador. La persona natural o jurídica nacional o la sucursal en Colombia de sociedad extranjera, cuyo objeto social principal sea la construcción, desarrollo y venta de los inmuebles por ella construidos en Zonas Libres para Segunda Vivienda, que esté debidamente autorizada, para el efecto, por el Gobierno Nacional.

El inversionista desarrollador deberá acreditar la disponibilidad efectiva y/o crediticia de los recursos destinados a la construcción y desarrollo de la



Zona Libre de Segunda Vivienda en un monto igual o superior al que determine el gobierno nacional de acuerdo a lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 3° de la presente ley.

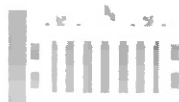
Parágrafo. Con el fin de propiciar el desarrollo de proyectos de segunda vivienda y brindarle una tranquilidad y transparencia a los inversionistas compradores de los proyectos en las diferentes regiones del país, serán utilizados los mecanismos fiduciarios, a través de encargos fiduciarios o patrimonios autónomos, donde se velará el cumplimiento de los proyectos desde su ejecución hasta la escrituración de las viviendas, al igual que la verificación de los clientes para efectos del control de lavado de activos, modalidad que ya se ha visto operada con excelentes resultados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) en sus diferentes programas de vivienda en el territorio colombiano.

Artículo 5°. Registro Único para Segunda Vivienda. Créase el Registro Único para Segunda Vivienda (RUSVI), con el propósito de acreditar a los titulares de los beneficios contemplados en la presente ley y llevar un control sobre la condición de estos, su cónyuge, personas a cargo, los bienes que adquieran, los que introduzcan al territorio nacional y su enajenación.

El Registro Único para Segunda Vivienda (RUSVI) será administrado por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, entidad que consolidará la información reportada por los inversionistas residentes o no residentes en Colombia y la incorporará al Registro Único Tributario. El Gobierno Nacional reglamentará la materia.

Artículo 6°. Acreditación de Ingresos. Los inversionistas a que se refiere el literal a) y b) del artículo 4° de la presente ley, tendrán que presentar certificación de entidad financiera o fondo de pensiones donde se acrediten los ingresos mensuales percibidos durante los dos (2) últimos años precedentes a la adquisición del inmueble de que trata la presente ley, para ser auditados por parte de la Unidad de Información y Análisis Financiero UIAF con el fin de prevenir el lavado de activos. La acreditación de Ingresos se realizará ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo mediante la presentación y aprobación de las respectivas certificaciones.

Artículo 7°. Póliza y/o Seguros. Los inversionistas a que se refiere el literal a) y b) del artículo 4° de la presente ley, tendrán que adquirir o demostrar



la tenencia de una póliza de seguro o un seguro médico y un seguro exequial vigentes, en caso de accidente, enfermedad o muerte durante el período que se encuentren dentro del territorio colombiano. El Gobierno Nacional reglamentará la materia.

Artículo 8°. Administrador. Es la persona jurídica nacional o la sucursal en Colombia, de sociedad extranjera, cuyo objeto social principal sea la dirección, administración y supervisión de una o varias Zonas Libres para Segunda Vivienda en Colombia. La calidad de administrador se adquiere cuando el Gobierno Nacional expida el acto de autorización para actuar como tal. Toda Zona Libre para Segunda Vivienda deberá contar con un Administrador.

En ningún caso podrá concurrir en una misma persona natural o jurídica o en alguno de sus socios la calidad de inversionista desarrollador y la de administrador de Zona Libre para Segunda Vivienda.

El Administrador se deberá vincular desde el momento en que inicie el desarrollo del proyecto y tendrá entre sus obligaciones el llevar el control del arrendamiento turístico de las viviendas, de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo de dichas viviendas como prestadores de servicios turísticos. El incumplimiento de esta función será sancionado con multas al administrador hasta de 10 salarios mínimos mensuales legales vigentes, recursos que serán destinados al Fondo de Promoción Turística.

Artículo 9. Registro Nacional de Turismo. Los Administradores de las Zonas Libres para Segunda Vivienda deberán inscribirse en el Registro Nacional de Turismo establecido en las leyes 300 de 1996, 1101 de 2006, 1558 de 2012 y en los decretos 019 de 2012, 1074 de 2015, 229 de 2017, 2119 de 2018 y 2063 de 2018. Así mismo, deberán inscribir las viviendas que sean destinadas al arrendamiento turístico y tendrán la calidad de responsables del pago de la contribución parafiscal del turismo a que se refiere las mencionadas leyes. La base gravable será la misma que aplica para las viviendas turísticas y el sujeto pasivo es el Administrador de la Zona Libre de Segunda vivienda.

Artículo 10°. Reglamentación. Para la reglamentación del presente capítulo, el Gobierno Nacional por medio del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo deberá:



1. Determinar lo relativo a la delimitación, requisitos, autorización, funcionamiento y administración de la Zona Libre para Segunda Vivienda en Colombia.
2. Establecer los mecanismos para verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones para autorizar a los inversionistas a que se refiere el literal a) del artículo 3° como beneficiarios del tratamiento consagrado en esta ley respecto de la adquisición inicial efectuada al inversionista desarrollador, así como de los cambios de la titularidad de tales inversiones.
3. Establecer los mecanismos para verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones para calificar a los inversionistas a que se refiere el literal b) del artículo 4° como beneficiarios de los tratamientos consagrados en esta ley, así como de los cambios de la titularidad de tales inversiones.
4. Establecer los mecanismos para verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones para autorizar a los inversionistas a que se refiere el literal c) del artículo 4°.

TÍTULO II

RÉGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL

CAPÍTULO I

Tratamiento de los Inversionistas

Artículo 11° Beneficios Tributarios. La primera casa o apartamento ubicado en Zona Libre para Segunda Vivienda adquiridos por el inversionista a que se refiere el literal a) del artículo 4° de la presente ley, que se encuentren registrados en el Registro Único de Segunda Vivienda RUSVI de que trata el artículo 5° de la presente ley, no integran la base de cálculo de la renta presuntiva por el término de vigencia de la declaratoria de la Zona Libre para Segunda Vivienda, en el caso en que el inversionista se encuentre obligado a presentar la declaración de impuestos de renta y complementarios en el país.

Los inversionistas a que se refiere el literal b) del artículo 4° de la presente ley, que adquieran su primer apartamento o su primera casa ubicados en cualquier parte del territorio nacional destinados a su vivienda personal de manera temporal o transitoria, respecto de esa casa o apartamento, están exceptuados de presentar declaración de renta y complementarios en Colombia en relación con los mismos por un plazo máximo de 10 años sin posibilidad de prórroga de los beneficios.



Parágrafo 1°. La adquisición de los inmuebles para segunda vivienda podrá realizarse por los inversionistas, residentes o no residentes en Colombia, directamente o a través de contratos de fiducia mercantil, caso en el cual el constituyente deberá ser el mismo beneficiario.

Parágrafo 2°. Las demás actividades que realice el inversionista en el país en las Zonas Libres para Segunda Vivienda o por fuera, distintas de las descritas en esta ley, serán objeto de los tributos nacionales y territoriales a que haya lugar.

Artículo 12°. Las entidades territoriales podrán determinar exención del Impuesto predial unificado hasta por 10 años, a las áreas geográficas de su jurisdicción a las que hayan solicitado la declaratoria como Zonas libres para segunda vivienda, previa autorización de los concejos municipales.

Artículo 13° Para efectos de la aplicación del régimen tributario especial establecido en la presente ley, el Gobierno Nacional deberá reglamentar la materia.

CAPÍTULO II

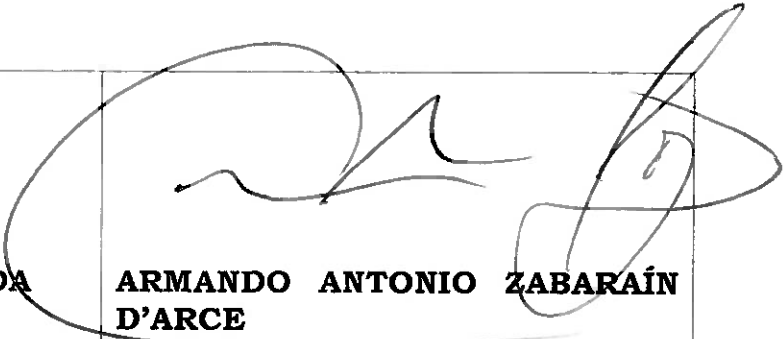
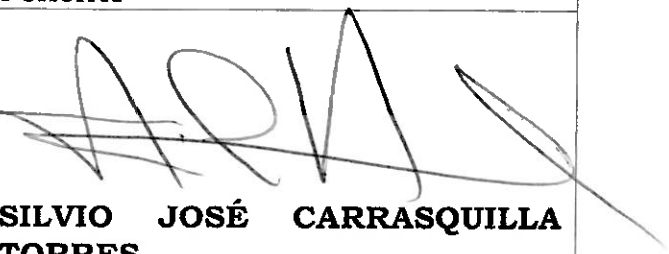
De la Visa Temporal Especial

Artículo 14°: Visado. El Gobierno Nacional definirá el régimen de visas para el artículo 4° de la presente ley, así como de su cónyuge, compañero(a) permanente, padres e hijos, que dependan económicamente de los mencionados inversionistas.

Artículo 15°. **Vigencia.** La presente Ley rige a partir de su promulgación.



Atentamente,

 ÓSCAR DARÍO PÉREZ PINEDA Representante a la Cámara Coordinador Ponente	 ARMANDO ANTONIO ZABARAÍN D'ARCE Representante a la Cámara Ponente
 LINA MARÍA GARRIDO MARTÍN Representante a la Cámara Ponente	 SILVIO JOSÉ CARRASQUILLA TORRES Representante a la Cámara Ponente