

Bogotá D.C.

Secretario

**JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA**

Secretario General de la Cámara de Representantes

[secretaria.general@camara.gov.co](mailto:secretaria.general@camara.gov.co)

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 09-10-2025 16:00  
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0065913 Fol:0 Anex:0 FA:0  
ORIGEN 71000 DESPACHO DEL VICEMINISTRO DE VIVIENDA  
DESTINO JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA  
ASUNTO JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA  
OBS CONCEPTO SOBRE EL PROYECTO DE LEY NO. 029 DE 2025 CÁMARA "POR MEDIO DE LA  
CUAL SE REGULAN LOS NÓMADAS DIGITALES Y SE ESTABLECEN ESTRATEGIAS PARA  
2025EE0065913 

**ASUNTO:** Concepto sobre el Proyecto de Ley No. 029 de 2025 Cámara *"Por medio de la cual se regulan los nómadas digitales y se establecen estrategias para fortalecer las economías locales, desarrollar acciones para la conectividad urbana y rural en el territorio nacional y se dictan otras disposiciones"*

Honorable Secretario, reciba un cordial saludo.

Hemos recibido el Proyecto de Ley del asunto, con el propósito de conceptuar en lo referente a lo que sea de interés para esta cartera ministerial. En atención a la solicitud, procedemos a dar respuesta en el marco de las competencias asignadas a este Ministerio establecidas en el Decreto 3571 de 2011, modificado por el Decreto 1604 de 2020 y Decreto 0128 de 2023, en los siguientes términos:

## **CONSIDERACIONES GENERALES**

En atención al Proyecto de Ley del asunto y en ejercicio de nuestras facultades legales, procedemos a emitir nuestro concepto técnico, el cual incorpora las observaciones y sugerencias detalladas que este Ministerio considera fundamentales para el éxito y la equidad de la iniciativa.

Reconocemos que la regulación de los nómadas digitales es una necesidad apremiante. Sin embargo, para que esta regulación genere verdaderos beneficios sociales y económicos, debe ser robusta en la prevención de sus externalidades negativas, particularmente aquellas que impactan el mercado de vivienda y el desarrollo urbano.

## **CONSIDERACIONES AL ARTICULADO:**

**"Artículo 7. Prevención de procesos de gentrificación y protección del tejido social urbano.** Con el fin de evitar procesos de exclusión y desplazamiento derivados del asentamiento de nómadas digitales, las entidades territoriales, en el marco de sus competencias, propenderán por implementar políticas y programas enfocados en la protección a moradores (propietarios, poseedores y arrendatarios) así como las actividades productivas en zonas con alta presencia de nómadas digitales.

**Parágrafo 1.** En ningún caso las estrategias de promoción del país como destino para nómadas digitales podrán comprometer el derecho a la vivienda digna, el acceso

*equitativo al territorio y la permanencia de las comunidades locales en sus lugares de origen.*

**Parágrafo 2.** *Las entidades territoriales podrán destinar recursos generados por el desarrollo económico derivado de la llegada de nómadas digitales a programas de regeneración urbana en zonas periféricas, deterioradas o subutilizadas, priorizando la generación de vivienda, espacio público y/o equipamientos que fortalezcan el tejido social."*

Este Ministerio considera que el objetivo de este artículo es central para la política de vivienda y hábitat. No obstante, su redacción actual puede ser limitada. Si bien es crucial atender las zonas con alta concurrencia de nómadas digitales, las políticas deben ser proactivas, permitiendo mitigar los impactos negativos antes de que estos se consoliden en el territorio.

Por lo tanto, sugerimos modificar la redacción del inciso principal de la siguiente manera:

*"Con el fin de evitar procesos de exclusión y desplazamiento derivados del asentamiento de nómadas digitales, las entidades territoriales, en el marco de sus competencias, propenderán por implementar políticas y programas enfocados en la protección a moradores (propietarios, poseedores y arrendatarios), así como las actividades productivas, teniendo en cuenta las relaciones sociales, económicas y los distintos encadenamientos productivos, especialmente en las zonas con alta presencia de nómadas digitales".*

En cuanto al parágrafo 1, coincidimos plenamente con la protección del derecho a la vivienda. Sin embargo, para que esta protección sea efectiva, es indispensable hacer explícitos los mecanismos de control sobre los precios, que son el principal canal a través del cual se materializan los efectos de la gentrificación. En este sentido, consideramos necesario que la ley oriente a las entidades territoriales a implementar políticas que impidan alzas desproporcionadas en el mercado inmobiliario. Estas políticas deben considerar los distintos segmentos del mercado de vivienda, como el precio de la vivienda nueva, los cánones de arrendamiento, el precio de la vivienda usada y los insumos para la construcción.

Adicionalmente, se debe atender a la tendencia de reducción del tamaño de las viviendas. Para evitar una oferta inmobiliaria sesgada hacia hogares unipersonales (aparta estudios), la política debe preservar y promover la oferta de vivienda para hogares de diversos tamaños, garantizando un desarrollo urbano inclusivo.

En cuanto al parágrafo 2, la redacción actual del parágrafo resulta ambigua al referirse a "*recursos generados por el desarrollo económico*". Para que el objetivo de redistribuir los beneficios sea viable, es fundamental especificar los mecanismos de captura de valor. Dejarlo a la discreción de las entidades territoriales sin una guía

clara puede hacer que la norma sea ineficaz. Por tal razón, se propone una redacción que habilite explícitamente el uso de herramientas fiscales. Por ejemplo:

*"Las entidades territoriales podrán usar mecanismos tributarios o fiscales, como sobretasas a plataformas digitales de alojamiento, contribuciones por mayor valor generado o tasas impositivas, de manera que se logre recibir ingresos adicionales provenientes de la dinámica de los nómadas digitales y destinar dichos recursos a los programas de regeneración urbana y fortalecimiento del tejido social mencionados".*

**"Artículo 9. Política Pública de Nómadas Digitales.** El Gobierno Nacional, a través del Departamento Nacional de Planeación, y con el apoyo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el Ministerio de Relaciones Exteriores, el Ministerio del Trabajo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, y las entidades territoriales que se consideren pertinentes, formularán, en un plazo máximo de un (1) año a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, la Política Pública de Nómadas Digitales.

*Esta política tendrá como objetivo promover el aprovechamiento de los beneficios económicos, sociales y culturales derivados de la presencia de nómadas digitales en el país, garantizando al mismo tiempo la protección de los derechos de las comunidades locales y el desarrollo territorial sostenible.*

*La Política Pública deberá incluir, como mínimo, los siguientes componentes:*

- 1. Medidas para el aseguramiento en salud y la protección laboral y social de los nómadas digitales que así lo requieran.*
- 2. Evaluación y eventual adopción de incentivos tributarios orientados a atraer nómadas digitales e incentivar su permanencia en el país.*
- 3. Estrategias para mitigar aumentos desproporcionados en los precios de bienes y servicios en las zonas de interés turístico o con alta presencia de nómadas.*
- 4. Fortalecimiento de las políticas habitacionales y mecanismos para prevenir impactos negativos en los precios de arrendamiento y adquisición de vivienda, especialmente en zonas con alta presencia de nómadas o con alta presión inmobiliaria.*
- 5. Programas con enfoque territorial y diferencial que prioricen el desarrollo económico local, la inclusión social, el intercambio cultural y la generación de empleo digno.*
- 6. Estrategias para prevenir la explotación sexual de niños, niñas y adolescentes, y cualquier otra forma de abuso o afectación a derechos fundamentales.*

**Parágrafo.** *La mesa interinstitucional que se cree para la formulación, implementación y seguimiento de esta política, podrá contar con el apoyo técnico del*

*Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones en el marco de sus competencias y funciones.”*

Respecto al numeral 4, si bien estamos de acuerdo con el fortalecimiento de las políticas habitacionales, es imperativo ir más allá de la simple mención. La política pública debe contemplar la creación e implementación de mecanismos concretos, por lo que se propone la siguiente redacción:

*“(…)*

*4. Fortalecimiento de las políticas habitacionales y mecanismos para prevenir impactos negativos en los precios de arrendamiento y adquisición de vivienda, especialmente en zonas con alta presencia de nómadas o con alta presión inmobiliaria. La Política Pública deberá incluir, como mínimo, los siguientes componentes:*

*I. Mecanismos tributarios: Impuestos o sobretasas a los arrendamientos de corta y mediana estancia o a la adquisición de segunda vivienda por parte de no residentes en zonas de alta presión.*

*II. Regulaciones de uso del suelo: Establecer duraciones mínimas o máximas para los alquileres, regular el tamaño y los requisitos de dotación de servicios de los nuevos proyectos de vivienda en zonas de alta presencia de nómadas digitales para asegurar que contribuyan al equipamiento urbano general.*

*III. Equidad territorial y transporte: Para que los beneficios económicos no se concentren exclusivamente en enclaves gentrificados, es fundamental que la política pública exija la inversión en sistemas de transporte público eficientes y asequibles. Esto permitirá que los hogares de menores ingresos puedan acceder a las oportunidades de empleo y servicios que se generen en estas zonas, promoviendo una ciudad más integrada y equitativa. (...)*

No obstante los aportes anteriores, es importante resaltar que conforme al Decreto Ley 3571 de 2011 y, considerando las atribuciones que en materia de política pública le han sido dadas a esta Cartera, se encuentra que lo pretendido en el proyecto de ley, en particular, lo señalado en el artículo 7 y el numeral 3 del artículo 9, se enmarca dentro de una estrategia más amplia atinente a la protección de moradores y prevención de la gentrificación, la cual atañe directamente a actividades de turismo; en consecuencia, se sugiere revisar la inclusión de este Ministerio en los artículos previamente referidos, para evitar que generen incoherencias con el marco normativo que se está estructurando desde esta Cartera para hacer frente a dicho fenómeno.

Se reitera que este Ministerio valora la iniciativa legislativa como una oportunidad para ordenar una dinámica social y económica en crecimiento. Para fortalecer el proyecto y asegurar su impacto positivo, reiteramos nuestra plena disposición para colaborar en las mesas técnicas que se requieran para enriquecer este proyecto de

ley, con el fin de construir una normativa que promueva un desarrollo urbano equilibrado y justo para todos los habitantes del territorio nacional.

Cordialmente,

**AYDEÉ MARSIGLIA BELLO**  
**Viceministra de Vivienda**

**Elaboró:** *Nathaly Castro R.*  
Nathaly Castro  
Contratista  
DSH

**Revisó:** *Julian Villamil*  
Julian Villamil  
Contratista  
DSH

*Josefina Acevedo*  
Josefina Acevedo  
Contratista Viceministerio de Vivienda

**Aprobó**  
Alejandro Bayona Chaparro *Alejandro Bayona Chaparro*  
Director del Sistema Habitacional

*Claudia Andrea Ramirez*  
Claudia Andrea Ramirez  
Directora de Espacio Urbano y Territorial

H. Molina, V. *H. Molina, V.*  
Mamian, J. Tafur  
Contratistas  
SPDUT

M. Castro *M. Castro*  
Contratista  
SPDUT

L. Dueñas  
Subdirector  
SPDUT

J. Cabrera *J. Cabrera*  
Contratista  
DEUT