

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 21-10-2025 12:45  
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0068579 Fol:0 Anex:0 FA:0  
ORIGEN 71000 DESPACHO DEL VICEMINISTRO DE VIVIENDA  
DESTINO JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA  
ASUNTO CONSIDERACIONES AL PROYECTO DE LEY 190 2025 CÁMARA, "POR MEDIO DEL CUAL SE  
OBS

2025EE0068579



**ASUNTO:** Consideraciones al Proyecto de Ley 190 2025 Cámara, "*Por medio del cual se dictan normas tendientes a fortalecer la gestión integral, planificada y sostenible del turismo con protección de las comunidades residentes 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 primer lugar, es pertinente mencionar que es competencia del Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio la formulación de políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda y financiación de vivienda urbana y rural, ordenamiento territorial en lo de su competencia, desarrollo urbano y territorial, así como los instrumentos normativos para su implementación.

De esta manera, este Ministerio considera importante resaltar que el objetivo del proyecto de ley es valioso y se acopla a muchos de los valores y derechos fundamentales establecidos en la Constitución Política, así como a las directrices contenidas en el Plan Nacional de Desarrollo, especialmente el punto 4, literal "D", numeral 9, sobre el "Turismo en armonía con la vida", de lo que me permito destacar los siguientes párrafos:

*"El turismo se promoverá con Justicia Ambiental e incorporará criterios de economía circular configurándolo como una alternativa para la transición de territorios dependientes de economías extractivas. Para ello, se impulsará y acompañará el desarrollo de infraestructura en aquellos aeropuertos sociales localizados en regiones con gran potencial turístico. Se enfatizará en el desarrollo sostenible del turismo. En las áreas protegidas se diversificarán las*

*experiencias de visita, dando valor a los atractivos, como una estrategia de conservación que contribuya a la valoración y educación de la sociedad.”*

Sin embargo, consideramos necesario que dentro del proyecto de ley se tomen medidas para prevenir y atender los fenómenos de gentrificación. Este fenómeno ha sido definido por el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, en los siguientes términos:

*“La gentrificación sucede cuando un proceso de renovación y reconstrucción urbana se acompaña de un flujo de personas de clase media o alta que suele desplazar a los habitantes más pobres de las áreas de intervención.”<sup>1</sup>*

En ese mismo texto se consignan los retos, restricciones y las oportunidades de mejora adscritas a los fenómenos de gentrificación. La consecuencia negativa que debe llamar con mayor ahínco el interés estatal es el desplazamiento de la población pobre o más vulnerable de aquellos sitios con alto interés turístico.

Así las cosas, nos permitimos sugerir las siguientes modificaciones al texto normativo del proyecto, para que en él se establezcan parámetros expresos para hacer frente a las consecuencias negativas de dicho fenómeno. En todo caso, se considera conveniente invitar mesas de trabajo con los ponentes del proyecto de ley y, en lo posible con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para encontrar alternativas que permitan prevenir y controlar estos potenciales procesos de gentrificación.

## **Consideraciones al articulado:**

### **1. Respeto del artículo 1. Objeto**

Es importante que desde el artículo 1 se establezca como propósito de la regulación normativa, evitar la gentrificación de las poblaciones, barrios o sectores turísticos, en detrimento de los derechos de la ciudadanía más vulnerable.

Nos permitimos proponer una adición a este artículo. Bajo esas condiciones, el proyecto de disposición quedaría de la siguiente manera (se resalta lo agregado):

*Artículo 1. Objeto. La presente ley tiene por objeto modificar y adicionar las Leyes 300 de 1996, 1558 de 2012 y 2068 de 2020, así como establecer disposiciones complementarias orientadas a fortalecer la gestión integral del turismo mediante la adopción de instrumentos de planificación territorial y sostenibilidad en zonas, destinos y atractivos turísticos del país, así como evitar*

---

<sup>1</sup> Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. El fenómeno de la gentrificación. En: <https://onu-habitat.org/index.php/el-fenomeno-de-la-gentrificacion>

*la gentrificación de las poblaciones, barrios o sectores, en perjuicio de los más vulnerables. Asimismo, busca promover la formalización y competitividad del sector mediante el uso regulado de plataformas electrónicas y digitales de servicios turísticos, con el propósito de mejorar la calidad de la oferta, armonizarla con las dinámicas y capacidades locales de cada región, garantizando la protección de los derechos y el bienestar de las comunidades residentes.*

## **2. Respeto del artículo 2. Modificación del artículo 2 de la Ley 300 de 1996.**

Además de la adición del numeral 14 al artículo 2 de la Ley 300 de 1996, se sugiere agregar una frase al segundo inciso del numeral 9 de este mismo artículo, en la que se establezca como propósito adscrito al desarrollo sostenible de la actividad turística, "... y evitando los fenómenos de gentrificación y desplazamiento en perjuicio de la población vulnerable". Bajo estos términos, el párrafo de la norma citada quedaría así (se destaca el texto que se propone agregar):

*"La actividad turística deberá propender por la conservación e Integración del patrimonio cultural, natural y social, y en todo, caso, conducir al mejoramiento de la calidad de vida de la población, especialmente de las comunidades locales o receptoras, el bienestar social y el crecimiento económico, la satisfacción del visitante, sin agotar la base de los recursos naturales en que si sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus necesidad, y evitando los fenómenos de gentrificación y desplazamiento en perjuicio de la población vulnerable."*

## **3. Respeto del artículo 3. Modificación del artículo 38 de la Ley 2068 de 2020. Obligaciones especiales del operador de plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos**

El proyecto podría agregar un deber específico para recaudar y gestionar la información cuando indicadores demuestren un alto impacto sobre las poblaciones. De esta manera sugerimos la modificación del numeral 5 del artículo 38 de la Ley 2068 de 2020, para que los operadores también entreguen información de las zonas o barrios con las cifras más altas y los picos de oferta y demanda de servicios. A su vez, el Ministerio de Comercio podría remitir esta información a las entidades territoriales correspondientes para que tomen medidas para evitar o hacer frente a la gentrificación y el desplazamiento de grupos de población vulnerable.

Se recomienda que en el proyecto normativo se adopten medidas para prevenir externalidades negativas producidas por los servicios de turismo, como procesos de gentrificación, o maneras de hacer que los operadores asuman estos impactos negativos que producen.

Sobre este artículo se sugiere también que se implemente una redacción más clara en el segundo inciso del segundo numeral, para señalar con precisión que se deberá disponer de una licencia urbanística que autorice el uso turístico, así:

*"En el caso de los establecimientos de alojamiento no permanente, la plataforma electrónica o digital deberá habilitar un campo que permita al prestador del servicio turístico adjuntar la licencia urbanística del inmueble, en la que deberá autorizarse un uso compatible con el servicio de turismo a prestar. Cuando el inmueble se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal, deberá adjuntarse, adicionalmente, constancia expedida por la administración de la copropiedad, en la que conste expresamente la autorización para el desarrollo de actividades turísticas. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la información sujeta a reserva legal. El incumplimiento de estos requisitos impedirá la oferta del inmueble a través de plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos".*

#### **4. Respetto del artículo 10. Modificación del artículo 71 de la Ley 300 de 1996.**

Consideramos importante hacer énfasis en el cumplimiento de las licencias urbanísticas y por ello se propone que en la parte final del numeral 10 del artículo 71 de la Ley 300 de 1996 propuesto, se incluya la siguiente frase: "... en contravención de lo establecido en el uso permitido por la licencia urbanística correspondiente, así como las medidas específicas adoptadas para evitar la gentrificación".

#### **5. Respetto del artículo 11. Coordinación en la gestión turística.**

En términos similares a la sugerencia anterior, se propone que en la parte final del artículo 11 del proyecto, se agregue un deber específico en cabeza de las entidades territoriales, que consistiría en lo siguiente (se resalta la frase que se propone agregar): "Estos mecanismos tendrán como objeto la recolección y unificación de información que contribuya al fortalecimiento del sector turístico, la evaluación del impacto de la actividad turística en las comunidades locales y la promoción de la formalización de los prestadores de servicios turísticos, de manera que se evite la gentrificación de las zonas, sectores o barrios, en perjuicio de las comunidades vulnerables o con peligro de desplazamiento".

Sumado a lo anterior, se propone que en la parte final del párrafo primero de la norma en cuestión, se haga referencia al deber de verificar la finalidad de los subsidios de vivienda. Bajo estas condiciones, el párrafo podría incluir el siguiente texto: "Además, los municipios tendrán el deber de verificar que las personas o

familias beneficiarias de un subsidio de vivienda, no utilicen el inmueble para alquiler u otro tipo de usos similares incompatibles con aquel.”

## 6. Respeto del artículo 13. Declaratoria temporal de saturación.

Al proyecto de este artículo se propone agregar un literal c) en el siguiente sentido:

*"c) Se presenten, distingan o evidencien fenómenos de gentrificación o desplazamiento de la población vulnerable."*

Adicionalmente, sugerimos que se revise la facultad establecida en el párrafo segundo de este proyecto de norma, para que cuando se evidencien casos extremos o que afecten de manera grave y masiva los derechos de los residentes, la declaratorio implique la posibilidad de suspender los permisos existentes por máximo 6 meses o un año.

## 7. Respeto del artículo 23. Monitoreo, seguimiento e impacto del desarrollo turístico.


Consideramos necesario que dentro de los parámetros de monitoreo y seguimiento se incluya una referencia a los fenómenos de gentrificación. Este deber o función podría ser incluido en el literal d) del artículo 23 del proyecto, que podría quedar así: "d) La calidad de vida y el bienestar de las comunidades receptoras, así como identificación y prevención de fenómenos de gentrificación y desplazamiento de población vulnerable".

Con los comentarios expuestos, esperamos contribuir en la gestión legislativa y quedamos a su disposición para atender cualquier inquietud.


Cordialmente,

**AYDEÉ MARSIGLIA BELLO**  
Viceministra de Vivienda


**Elaboró:**


EL. Bojacá.   
Contratista  
SPDUT


**Revisó:**

M. Castro   
Contratista  
SPDUT

**Aprobó:**

L. Dueñas   
Subdirector  
SPDUT

Claudia Andrea Ramírez   
Directora de Espacio Urbano y  
Territorial

  
Josefina Acevedo R.  
Contratista  
Viceministerio de Vivienda