

REFORMAR O NO REFORMAR LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA LOS PUNTOS CLAVE DE LA REFORMA A LA LEY 675 DE 2001 VIVIENDA TURISTICA y/o DE RENTAS CORTAS (PARTE 3)

Quienes como actores nos dedicamos a la gestión de Administración, al estudio, consultoría, asesoría, a hacer análisis temáticos y desarrollo de material informativo sobre el mundo de la Propiedad Horizontal (PH), a través de distintos medios de información y comunicación para el sector; creemos que uno de los temas más delicados que se incluya en la reforma es el del presente escrito (La vivienda Turística y/o de Rentas Cortas en Propiedad Horizontal Residencial) y que está mimetizada en parte del Artículo 4° (literal 4°); el 5° (en el párrafo 3°) y el Artículo 54 del Proyecto de Ley (PL) y que configura el Artículo 100 del Proyecto 397, que paradójicamente lo dejan al final; donde nadie quizás lo leerá y pase desapercibido siendo un tema de importancia transversal para las comunidades PH.

Resulta pertinente hacer una revisión y análisis para proponer ajustes de actualización a las nuevas realidades sociales, económicas y de operaciones al interior de esas comunidades y copropiedades y de los posibles nuevos actores (emprendedores) del turismo de corto tiempo; para regular muy bien este tema en particular con enfoque a salvaguardar la seguridad e integridad de las personas (en especial de los niños, niñas y adolescentes menores de edad) que viven en PH residencial y más allá de eso; garantizar la seguridad jurídica de unos y otros, el patrimonio de unos y otros o las posibilidades de lucro de unos en detrimento de los derechos civiles y la tranquilidad de otros con el argumento de que los dueños del capital o de un patrimonio puedan en su beneficio económico lograr una mejor gestión de sus capitales o patrimonios cuando los tienen en ese amplio mundo que es la sociedad organizada y patrimonial bajo el régimen de Propiedad Horizontal Residencial.

Empecemos por definir a la luz de alguna normativa qué es la Vivienda Turística:

“El Decreto 1074 de 2015 define las viviendas turísticas como:

“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.

Pertencen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas, casas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición”.”

El fenómeno de la vivienda turística es creciente desde hace algunos años a nivel mundial porque ofrece beneficios económicos importantes a sus actores directos o indirectos; al punto que ha incidido en la transformación del paisaje urbano del hospedaje en muchas ciudades del mundo en especial en las ciudades capitales, como en Colombia y por supuesto, se incluye, a Bogotá.

En contexto de lo anterior y a medida que las personas conocen de estas posibilidades y oportunidades de obtener lugares más económicos para quedarse en sus viajes de turismo o de negocios respecto a los hoteles tradicionales; Pues crece la popularidad y por eso plataformas como Erving y otras surgieron por la alta demanda de opciones con distintas características en temas de oportunidad facilidad de acceso economía Pero eso ha Implicado para las administraciones municipales Enfrentar nuevos retos como el

aumento del costo de la tierra Para vivienda y la misma vivienda en sí por una York demanda enfocada a darle ese uso Turístico y no para la vivienda de hogares estables.

Eso también está generando la alteración del tejido social en las comunidades que se ven impactadas negativamente e incididas e influenciadas por estas nuevas formas de promover el turismo. Y el uso de las unidades habitacionales de vivienda; que ya no sería para tal uso estable, lo cual la alta rotación de inquilinos (los usuarios turísticos) generará problemas de seguridad interna, riesgos por la delincuencia común u organizada; ante fenómenos delictivos como la explotación sexual de menores de edad, la trata de personas, el microtráfico de drogas alucinógenas y por su puesto en la gobernanza y la inequidad tributaria entre otros problemas no solamente de orden material sino psico-social.

Por lo anterior, si el tema avanza en el Congreso para su implementación, surge la necesidad de una regulación cuidadosa y estricta para asegurar el balance entre el interés gubernamental por el desarrollo económico y el legítimo interés de lucro de los propietarios de esas unidades de vivienda; pero así mismo la legítima defensa de los derechos de las comunidades en materia de seguridad ciudadana, tranquilidad bienestar y calidad de vida de los residentes y sus familias en las viviendas de propiedad horizontal que decidan aceptar la vivienda turística y/o rentas cortas dentro de esas comunidades de PH.

Veamos algunos datos estadísticos de la Vivienda Turística en Colombia:

“Según los datos del Registro Nacional de Turismo, actualizados al 22 de abril de 2024, en Colombia hay 71.068 establecimientos de hospedaje y alojamiento con Registro activo, de los cuales 53.248 son viviendas turísticas, lo que equivale al 74,9 % de la oferta de alojamiento en el país. Antioquía (24,1%), Bogotá (11,9%) y Bolívar (10,9%) aportan el mayor porcentaje de este tipo de establecimientos.

En el caso de Bogotá, la cantidad de Prestadores de Servicios Turísticos – PST registrados en la Cámara de Comercio de Bogotá- CCB, con Registro Nacional de Turismo- RNT en 2023, aumentó 18,2 % en comparación con 2022. Por su parte, el número de viviendas turísticas aumentó en 59,6 % entre el mismo periodo, mientras que, la categoría de otros tipos de hospedaje turísticos no permanentes (inmuebles que no son establecimientos de comercio), presentó una caída del 98,0 % en los registros. Esta diferencia indica, que más de 900 alojamientos no permanentes se establecieron como viviendas turísticas.”

Según la Cámara de Comercio de Bogotá, la ciudad cuenta con 6.882 viviendas turísticas, esto representa el 56,9% del total de Prestadores de Servicios Turísticos con RNT de Bogotá. La mayoría de estas viviendas se encuentran en Chapinero (28,1%), Usaquén (17,9%), Santa Fe (12,5%), Teusaquillo (9,7%) y Suba (7,1%). *Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Bogotá D.C. - Año 2024.*

En el caso de Bogotá se estima que las ventas en 2023, estuvieron por el orden de los \$123 millones de dólares.

Los impactos positivos a nivel nacional de las viviendas turísticas, se relacionan con el beneficio a cerca de 62.000 personas. Así mismo, una estimación en ventas de \$650 millones de dólares en Colombia para 2024.

Quién es un Prestador Turístico de Rentas Cortas?

Según el Ministerio de Industria y Turismo y de acuerdo con las normativas emitidas por él como autoridad competente (en el Decreto Nacional No. 1074 de 2015) define al prestador turístico en los siguientes términos:

“Las personas naturales y/o jurídicas que entreguen en tenencia un inmueble en un periodo inferior a 30 días, de forma habitual, son prestadores de servicios turísticos y deben estar inscritos en el Registro Nacional de Turismo.”

Así mismo, se establece que el contrato derivado entre el prestador y la persona que alquila la vivienda, es de hospedaje.

Igualmente, se señala que cuando estas viviendas están en el régimen de propiedad horizontal, se debe autorizar expresamente este uso y reportarlo al Viceministerio de Turismo, en caso con que no se encuentre inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

Finalmente, el Decreto insta a las autoridades Municipales y Distritales a colaborar en el cumplimiento de dichas disposiciones.” *Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Bogotá D.C. - Año 2024.*

También resulta interesante conocer, en las siguiente tablas, además de los aspectos ya indicados que han hecho que el tema de vivienda turística haya sido un fenómeno social de alta demanda, el por qué ha sido creciente la oferta en cualquier parte del país y en particular en Bogotá por parte de esos nuevos actores oferentes para aprovechar la oportunidad de negocio que resulta ser la vivienda turística en Bogotá; ciudad conocida desde hace décadas, y desde el punto de vista turístico, intelectual y cultural, como la Atenas de América y que se ha convertido en un lugar destino de turistas tanto nacionales como internacionales de gran aceptación y gusto por visitar.

Tabla 1: comparativo de la aplicación de Inspección, Vigilancia y Control

Tipo de Inspección, Vigilancia y Control	Servicios de Alojamiento, Hospedaje Y Turísticos	Viviendas Turísticas
Salud Pública	SI	NO
Cumplimiento de normas técnicas	SI	NO
Laboral	SI	NO
Cumplimiento de normas comerciales (facultades jurisdiccionales SIC)	SI	SI (aplicado solamente a aplicaciones intermediarias)

Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Bogotá D.C. - Año 2024.

Tabla 3: Carga de Impuestos al Sector Turismo en Bogotá D.C.

Impuesto	Servicio de Alojamiento, Hospedaje y Turísticos	Vivienda Turística Formalizada
Impuesto al Valor Agregado	19%	0%
Impuesto de renta hotelero	9%	0%
Impuesto sobre la renta	33%-39%	No aplican como personas jurídicas
Impuesto Municipal (Predial)	Comercial	Residencial
Impuesto Municipal (ICA)	13.8 por mil	0
Contribución parafiscal	2.5 por mil de los ingresos operacionales	0
OTROS	Retención en la fuente	

Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Bogotá D.C. - Año 2024.

En contexto de las tablas anteriores resulta lógico, muy pertinente y por tanto aprovechable que los oferentes se vuelquen a invertir en vivienda turística y ya no en otras formas de promoción del turismo porque no hay cargas laborales, ni tributarias, no les exigen normas comerciales, sanitarias, ni de turismo en general como a los otros actores; no hay vigilancia ni control y por tanto, seguramente, no hay sistema sancionatorio para que se apliquen sanciones ejemplarizantes a los que se comportan mal a efecto de que se les obligue a ajustarse en equidad a competencial leal y pues así es muy rentable invertir en ello: independiente a las consideraciones de gran impacto negativo y de alto riesgo de tipo social como alteraciones de orden público por delincuencia común u organizada de diversa índole en los entornos de la PH y mucho menos al interior de las comunidades de la Propiedad Horizontal.

Al respecto, aprovecharemos referirnos de forma concreta a conceptos de entidades competentes que tienen como responsabilidad social y regulatoria revisar estas materias como las siguientes:

“Concepto del Mininterior sobre la Vivienda Turística en Propiedad Horizontal

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

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

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

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

Desarrollo local: La vivienda turística puede estimular el desarrollo económico en áreas que no son tradicionalmente turísticas. Al ofrecer opciones de alojamiento en lugares menos conocidos, se pueden atraer turistas a regiones que podrían beneficiarse de la actividad turística y que pueden tener recursos naturales, culturales o históricos interesantes para los visitantes.

“Conceptos del Instituto Distrital de Turismo sobre la Vivienda Turística en PH de Bogotá D.C.

“El fenómeno de alquiler de viviendas de interés turístico es una realidad que obliga a repensar la industria turística y sus formas de regulación, los cuales deben estar alineadas con la economía colaborativa y el fomento a la cuarta revolución industrial.”

“Los impactos negativos están asociados al fomento de la gentrificación, la disminución de la oferta de vivienda para arriendo y por tanto su encarecimiento de los cánones de arrendamiento, no solo en la vivienda turística sino en las demás del sector donde ella opera; contribuciones a la turistificación y competencia desleal frente a la industria hotelera.”

“Las tendencias internacionales indican el aumento de políticas regulatorias orientadas a reglamentar aspectos como los seguros, número de días al año en los que se permite el alquiler de viviendas para estancias cortas, pago de impuestos de las aplicaciones, entre otros. Sin embargo, algunos destinos han optado por no generar regulaciones”.

“Las recomendaciones en materia de gestión se centran en el mejoramiento de la gobernanza a través del fomento a la autorregulación, la integración cultural y la pedagogía a residentes del destino. En materia de seguridad, se centran en cooperación entre copropiedades y Policía, interoperabilidad de datos y protocolos exigentes en materia de prevención de la ESCNNA.”

“Las recomendaciones frente a la regulación se proponen medidas para disminuir las brechas tributarias entre establecimientos hoteleros y de alojamiento, con las viviendas turísticas; desincentivar la gentrificación con mecanismos de ordenamiento territorial y control de días permitidos para el alquiler (tendencia internacional); el fortalecimiento de la cooperación interinstitucional a través de órganos consultivos; el fortalecimiento del esquema de Inspección, Vigilancia y Control; incentivos a los mecanismos de resolución de conflictos; ampliación de competencias frente al fortalecimiento de organizaciones de propiedad horizontal.”

“Los impactos positivos de las viviendas turísticas, se relacionan con el beneficio a cerca de 62.000 personas. Así mismo, una estimación en ventas de \$650 millones de dólares en Colombia para 2024. En el caso de Bogotá se estima que las ventas en 2023, estuvieron por el orden de los \$123 millones de dólares.” Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Bogotá D.C. - Año 2024.

En contexto de todo lo conceptuado, los datos estadísticos informados y los conceptos de las dos entidades competentes para regular cada quien en su fuero de cobertura geográfica se observa que están como dispuestas a promover la vivienda turística; pero no les inquieta demasiado las problemáticas que eso puede genera en particular en la PH.

Desde la Organización **SERFINPROH** ponderamos los distintos puntos de vista y en función a nuestras experiencias compartidas con otros actores de la gestión integral de PH con quienes hemos analizado este y los otros temas nos permitimos manifestar:

La vivienda turística o de rentas cortas ya tiene de por sí suficiente reglamentación; insuficiente en partes, inequitativa tributariamente; pero que desde el punto de vista del impacto negativo social sobre la PH es prácticamente inocua y por tanto éstas comunidades están expuestas a múltiples problemáticas negativas si desde un plumazo en el Congreso se aprueba su ejecución.

Como dice uno de mis mentores en estos temas apasionantes del mundo de la gestión de PH; el legislativo no puede vulnerar los principios básicos constitucionales del derecho a la vivienda digna, a la paz, a la tranquilidad, a la seguridad, al bienestar y calidad de vida en contexto de un patrimonio que no tenga que estar sometido a un nuevo esquema de lucro de minorías en detrimento de mayorías; desconociendo así el principio básico de la democracia y la constitución. De otra parte, sabemos que el Regimen Especial de la Propiedad Horizontal es Auto-Regulable; entonces por qué se quiere, por parte de algunos legisladores que cohonestan con unos pocos inversionistas, ciudadanos también, con hogares y familias,, que quizás también vivan en PH, que quieren lucrarse; pero someter a riesgos sociales a mayorías?.

Pensar que por reformar una norma rectora, que sí se requiere que sea ajustada en algunos aspectos; pero no debe ser para atender la intención de oferta de esta clase de servicios por el lucro que genera a tan solo 74.000 oferentes de vivienda turística y que de ser así subiría a los 100.000 o más en corto plazo; en detrimentos de millones de personas generando múltiples problemas en temas de seguridad, convivencia y someterlos a riesgos diversos no es razonable, ni pertinente ni justificable; si del tal plumazo en el legislativo se da que cualquier propietario, de una vivienda en PH Residencial, decida usarla como oferta de hospedaje turístico y que luego sea la Asamblea que, muy seguramente ante problemas de convivencia por ese ejercicio, se tenga que reunir para decidir cancelar el desarrollo de ese servicio / negocio.

Lo que debe proceder, de avanzar ese aspecto de la vivienda turística en el proyecto de reforma a la ley, es que el potencial emprendedor primero deba presentar la idea de su caso a la Administración y al Consejo de Administración de la PH respectivo y estos a su vez lo sometan a evaluación en Asamblea General y si la Asamblea lo aprueba que así sea; pero que se hagan las cosas al derecho, no al revés.

Finalmente, es lamentable que las entidades rectoras del turismo organizado (nacional o distrital) que reciben ingentes impuestos se hagan los de la vista gorda y la oreja mocha sobre las demandas, solicitudes que les hacen las entidades agremiadas y que en lugar de promover esos servicios que si pagan impuestos, lo dejan suelto en particulares que no generan empleo, ni pagan impuestos; pues lo que sí hacen es desincentivar el crecimiento del sector turismo organizado y casi que estén cohonestando con esa nueva forma de promover y hacer turismo desleal y sin los beneficios tributarios y más aun desconociendo los altos riesgos de impactos negativos en lo social y orden público en las comunidades PH y sus entornos.

Sin más por ahora, hasta una nueva oportunidad.

Giovanny López Franco

Administrador de Propiedad Horizontal

Director de **SERFINPROH**

Contactos para Servicios Profesionales

Celular 3142944426 E-mail: serfinproh@hotmail.com