



2018EE0047918



MINVIVIENDA

Bogotá, D.C.,

Señora

PATRICIA E. TORRES C.

Dirección electrónica: recoletasandiego@gmail.com

Asunto: Consulta – Viviendas Turísticas.

Radicado 2018ER0049139 del 30 de mayo de 2018.

Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 31/05/2018.

Cordial Saludo,

En atención a la consulta del asunto, en la cual formula una serie de interrogantes relativos a lo relacionado con viviendas turísticas, a continuación le presento algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta por tratarse de materias a cargo de este Ministerio, para lo cual se cuenta con el término de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo², sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSULTA:

"(...) En desarrollo de la asamblea, el quorum inicial fue del 74% de coeficientes; la votación en términos de porcentaje de coeficientes a favor de la implementación de la

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

² "Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción." (...)

Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co

Página 1 de 4





vivienda turística fue de 39.632% y en contra de dicha implementación del 37.241% para un total de 76.873% de coeficientes.

En este orden de ideas, y dado que la determinación implicaría una reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad, de manera respetuosa, solicito a ustedes su concepto a fin de conocer si con el porcentaje de votación anteriormente citado quedo aprobada la vivienda turística en la copropiedad" (Sic)

En relación al tema de consulta, debemos decir que el Decreto 1074 de 2015³ en su artículo 2.2.4.4.12.1 señala:

"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."

Se observa que una vivienda turística es aquella que se entrega para el uso y goce de una o más personas por lapsos inferiores a treinta (30) días a cambio de una contraprestación monetaria, por lo que se diferenciaría de un arriendo de bien inmueble convencional en la duración del mismo.

Ahora bien, el artículo 2.2.4.4.12.3 del Decreto 1074 de 2015 enuncia el régimen de la vivienda turística en la propiedad horizontal, así:

"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."

Por la normatividad descrita la vivienda turística pueda funcionar en una copropiedad, se necesita que en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad se establezca el funcionamiento de las mismas, sin embargo esto no es suficiente, toda vez que esta Oficina advierte que se deberá revisar el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio respectivo, con el fin de cerciorarse si dicha actividad económica es permitida en la zona donde se ubica el inmueble, si el uso del suelo lo

³ "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo."





permite, de no ser así, esta oficina considera que no se podrá llevar a cabo el uso de vivienda turística dentro de la copropiedad.

Teniendo en cuenta lo anterior y en relación al cambio de uso del bien inmueble, el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, dice lo siguiente:

"Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes: (...)3. Adecuación. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a permanencia total o parcial del inmueble original. (...)"

Es de advertir que si bien la norma relativa a las viviendas turísticas no lo menciona, este Oficina considera importante que para el cambio de uso del bien inmueble se debe tramitar una licencia de construcción en la modalidad de adecuación, toda vez que hay un cambio de uso del bien inmueble.

Por todo lo anteriormente mencionado, es relevante traer a colación el numeral 8 del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, que estipula:

"Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto: (...)

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. (...)"

De la norma transcrita se puede inferir que se requerirá el 70% de los coeficientes de copropiedad, tal y como claramente lo dice la norma, para tomar la decisión de cambio de destinación del inmueble, en este caso, de vivienda turística.





En conclusión, la vivienda turística no solo debe cumplir con los requisitos mencionados por la ley, también se deberá relacionar lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial sobre el uso del suelo, en el sentido de establecer si es permitida la actividad comercial y contar con la respectiva licencia de adecuación, sino que también debe ser adoptada únicamente con el voto positivo del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto.

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2018ER0049139, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁴ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,

CLAUDIA ELISA GARZÓN SOLER
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboro: Carlos Fernando Miranda Villamizar-OAJ
Revisó: Nadia Lorena Rodríguez Piñeros -OAJ
Fecha: 19/06/2018

⁴ "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho fundamental a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

