

Radicación relacionada: 1-2026-012750

GDFT-2026-138

COLOMBIA, 11 de mayo de 2026

Señor
Usuario Anonimo
jbarco642@gmail.com

Asunto : Respuesta a ciudadano.

En atención a su comunicación radicada en esta entidad, en la que indica: "(...) *Solicitud de explicación: requisitos para renta corta, de una sola propiedad, documentos legales, requisitos, gastos, costos frente al ministerio y si es necesario tener conformada una empresa o puedo solamente ser persona natural (...)*", de manera atenta se procede a dar respuesta a su comunicación desde la competencia que le asiste al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Previo a dar respuesta a su cuestionamiento, debe señalarse que el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, de conformidad con el artículo 1º del Decreto Legislativo 210 de 2003, "Por el cual se determinan los objetivos y la estructura orgánica del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y se dictan otras disposiciones.", tiene como objetivo primordial dentro del marco de su competencia formular, adoptar, dirigir y coordinar las políticas generales en materia de desarrollo económico y social del país, relacionadas con la competitividad, integración y desarrollo de los sectores productivos de la industria, la micro, pequeña y mediana empresa, el comercio exterior de bienes, servicios y tecnología, la promoción de la inversión extranjera, el comercio interno y **el turismo**; y ejecutar las políticas, planes generales, programas y proyectos de comercio exterior. (Negrillas nuestras). En síntesis, políticas públicas sectoriales en las materias de competencia, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindarle la información que solicita hay que tener claridad sobre el concepto de uso del suelo y del régimen de propiedad horizontal en los casos donde se pretenda operar en esta modalidad de inmueble, por ende, es indispensable que revise la Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal), mediante la cual en el numeral primero del artículo 18, obliga a los propietarios de los inmuebles a "usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal (...)". Por otra parte, el inciso de dicho numeral, agrega: "En caso

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto". (Subrayado por fuera del texto original).

Se debe recordar que, la propiedad horizontal se encuentra sujeta a la utilización legítima del suelo, que responde a la normativa urbanística cuyo marco está dado por el Plan de Ordenamiento Territorial, que autoriza la destinación del suelo a diferentes usos o actividades. Así, para conocer en detalle la condición de su inmueble y/o de la copropiedad, le sugerimos elevar la respectiva consulta a la Secretaría de Planeación municipal o distrital o dirigirte a las entidades habilitadas como las curadurías urbanas que son los entes rectores de la materia.

Sobre el uso del suelo, la Ley 388 de 1997, "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones", atinente al Plan de Ordenamiento Territorial (POT), define los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo, que están en cabeza de las autoridades territoriales, para el caso alcalde municipal/distrital, curadurías urbanas. Para ejercer la vivienda turística, la copropiedad requiere licencia de uso del suelo "residencial y comercial simultáneamente, es decir uso mixto del suelo", a efectos que la copropiedad pueda desarrollar actividades para uso residencial y comercial (vivienda turística, locales comerciales, industria, oficinas).

Así las cosas, en el tema turístico para lo cual tiene funciones esta entidad, se informa que, para que un apartamento pueda ser destinado al servicio de vivienda turística, será fundamental la mención explícita de la destinación de los inmuebles a dicho servicio en el reglamento de propiedad horizontal, y por supuesto, que dicho reglamento cobre vida jurídica al ser elevado a escritura pública.

En ese sentido, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo expidió el Decreto 1836 de 2021 "Por el cual se modifica y adiciona el Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, en relación con el Registro Nacional de Turismo y las obligaciones de los operadores de plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos prestados y/o disfrutados en Colombia" y en el párrafo del artículo 2.2.4.1.2.1 del mencionado decreto establece: "La inscripción en el Registro Nacional de Turismo **es uno de los requisitos habilitantes para la prestación de servicios turísticos**, es un instrumento gratuito que establece un sistema de información del sector turístico, y no es un registro documental de actos, contratos o negocios jurídicos." (Subrayas nuestras). Dicho

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

registro se realiza ante la Cámara de Comercio correspondiente donde se encuentre ubicado el domicilio del establecimiento, y la solicitud se realizará en la plataforma electrónica de Confecámaras, a través del siguiente enlace: rnt.confecamaras.co/home.

En este sentido, los requisitos contenidos en la normatividad turística que deben cumplir los prestadores que deseen inscribirse como prestador de servicios turísticos categoría vivienda turística, se encuentran definidos en los **artículos 2.2.4.1.2.2 y 2.2.4.1.2.4, del Decreto 1836 de 2021.**

ARTÍCULO 2.2.4.1.2.2. Requisitos generales para la inscripción y renovación en el Registro Nacional de Turismo. Para la inscripción y renovación en el Registro Nacional de Turismo, todos los prestadores de servicios turísticos cumplirán los siguientes requisitos generales:

- 1. Estar inscritos previamente en el Registro Mercantil cuando se ostente la calidad de comerciante, de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio, salvo que se trate de una sociedad domiciliada en el exterior, o en el registro de entidades sin ánimo de lucro cuando se trate de una entidad sin ánimo de lucro.*
- 2. Diligenciar toda la información solicitada para cada tipo de prestador, a través del formulario electrónico de inscripción, actualización o renovación del Registro Nacional de Turismo, disponible para el efecto en los sitios web de las cámaras de comercio.*
- 3. Diligenciar en el formulario electrónico la capacidad técnica, mediante la relación de los elementos electrónicos, magnéticos y mecánicos puestos al servicio de la empresa o lugar en el que se presta el servicio.*
- 4. Diligenciar en el formulario electrónico la capacidad operativa, mediante la descripción de la estructura orgánica y el número de empleados, con indicación del nivel de formación de cada uno de ellos.*
- 5. Diligenciar en el formulario electrónico la información correspondiente al patrimonio neto de la persona natural o jurídica, según la categoría de prestador, y declarar si presentó los Estados Financieros ante autoridad competente cuando haya lugar a ello.*
- 6. Adherirse al código de conducta que promuevan políticas de prevención y prohíban y eviten la explotación sexual comercial de niños, niñas y adolescentes en su actividad turística, de acuerdo con lo previsto en la Ley 1336 de 2009 y 679 de 2001 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.*
- 7. En caso de prestar servicios turísticos al interior de áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o del Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia, adherirse*

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

al cumplimiento de las normas regulatorias ambientales con el fin de propender por la conservación e integración del patrimonio cultural, natural y social.

8. Cuando se preste el servicio de vivienda turística en inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, deberá declarar que las unidades privadas que lo integran están autorizadas por los reglamentos para la prestación del servicio de alojamiento turístico, de acuerdo con el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012.

9. De acuerdo con el artículo 53 de la Ley 915 de 2004, los prestadores de servicios turísticos con establecimiento, local o inmueble ubicado en el Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, previo al registro ante la cámara de comercio, deberán registrarse y obtener permiso de la Secretaría de Turismo Departamental.

(...)

ARTÍCULO 2.2.4.1.2.4. Inscripción en el Registro Nacional de Turismo de los prestadores del servicio de alojamiento turístico. La inscripción en el Registro Nacional de Turismo de los prestadores del servicio de alojamiento turístico procederá de acuerdo con los requisitos generales establecidos en el artículo 2.2.4.1.2.2. del presente Decreto y de acuerdo con las definiciones previstas en la Sección 12 del Capítulo 4 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del presente Decreto.

Los prestadores deberán indicar la dirección del inmueble en la cual se presta el servicio de alojamiento turístico o la matrícula de la embarcación en la que se presta el servicio hotelero.

Para la inscripción de establecimientos de alojamiento turístico ubicados en Isla Fuerte, Islas del Rosario, Islote Santa Cruz, Múcura, Ararca, Barú, Santana, Bocachica, Caño del Oro, Punta Arena y Tierrabomba en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, la cámara de comercio verificará con la Alcaldía Distrital que el establecimiento cuente con el uso del suelo respectivo. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo podrá determinar otros lugares en que esta verificación se requiera.

Tenga presente que, en los casos que se presten servicios turísticos en las viviendas que estén sometidas al régimen de propiedad horizontal, se debe cumplir con el lleno del requisito del numeral 8 artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1836 de 2021, el cual menciona lo siguiente:

"8. Cuando se preste el servicio de vivienda turística en inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, **deberá declarar que las unidades privadas que lo integran están autorizadas por los reglamentos para la prestación del servicio de alojamiento turístico**, de acuerdo con el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012." (Negrillas propias). En ese orden de ideas, deben contar con la autorización por parte de

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

la asamblea de copropietarios con la correspondiente inscripción de tal autorización en el reglamento de propiedad horizontal, registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al inmueble, donde se debe indicar que se autoriza prestar servicios turísticos de alojamiento turístico en tal copropiedad.

El incumplimiento de lo anterior implica la obligación del administrador de la denuncia ante la **Superintendencia de Industria y Comercio (SIC)** de la destinación irregular del inmueble, en cumplimiento del artículo 144 del Decreto 2106 de 2019, que modificó el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012. En línea con lo anterior, si el administrador incumple con este deber, y de acuerdo al párrafo primero del artículo 144 en comento, le será impuesta una sanción de hasta tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento del pago. De acuerdo con lo expuesto, la dirección electrónica y física a la que deberá reportar las quejas y la prestación de servicios turísticos sin el lleno de los requisitos legales con los respectivos soportes, es a la Carrera 13 No. 27-00 Edificio Bochica en la ciudad de Bogotá D.C., o al correo electrónico contactenos@sic.gov.co, señalando en el asunto: "Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor".

En concordancia con lo anterior, el artículo 144 del Decreto 2106 de 2019 dispone:

"ARTÍCULO 144. Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal. El artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 quedará así: **ARTÍCULO 34. Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal.** Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo de Promoción Turística.

Al prestador del servicio de vivienda turística que opere sin la previa autorización en los reglamentos de propiedad horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, le serán impuestas las sanciones contempladas en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el procedimiento establecido en dicha ley. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se derivan de la no inscripción en el Registro Nacional de Turismo. (Subrayas nuestras).

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

Adicionalmente, se informa que es deber del prestador de servicios turísticos cumplir, con lo establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.4.1.2.2 que menciona lo siguiente: "1. **Estar inscritos previamente en el Registro Mercantil cuando se ostente la calidad de comerciante, de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio, salvo que se trate de una sociedad domiciliada en el exterior, o en el registro de entidades sin ánimo de lucro cuando se trate de una entidad sin ánimo de lucro**". (Negrillas nuestras). De igual manera, se debe dar cumplimiento a lo contenido en el artículo 87 de la Ley 1801 del 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana", el cual menciona lo siguiente: "Artículo 87. **Requisitos para cumplir actividades económicas. Es obligatorio, para el ejercicio de cualquier actividad: comercial, industrial, de servicios, social, cultural, de recreación, de entretenimiento, de diversión; con o sin ánimo de lucro, o que, siendo privadas, trasciendan a lo público; que se desarrolle o no a través de establecimientos abiertos o cerrados al público, además de los requisitos previstos en normas especiales, cumplir previamente a la iniciación de la actividad económica los siguientes requisitos:**

(...)

Durante la ejecución de la actividad económica deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

(...)

3. Las condiciones de seguridad, sanitarias y ambientales determinadas en el régimen de Policía. (Subrayas nuestras).

(...)"

En este sentido, las viviendas turísticas deberán contar con las condiciones de seguridad y sanitarias mencionadas en el numeral 3 del artículo 87 de la Ley 1801 de 2016, lo cual deberá ser certificado por las autoridades territoriales competentes. También, se debe considerar el cumplimiento a la Resolución 2357 de 2020 "por la cual se establecen los criterios para el cumplimiento de obligaciones migratorias y el procedimiento sancionatorio de la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia." En su artículo 2º, numeral 2.1 establece lo siguiente:

"Artículo 2o. **Ámbito De Aplicación.** La presente Resolución aplica a las personas naturales o jurídicas en el territorio colombiano, así como las actividades que a continuación se relacionan: 2.1. **Sujetos de Verificación Migratoria.** Son sujetos de Verificación Migratoria en el territorio nacional, todas las personas naturales (extranjeros o nacionales) y jurídicas, con vínculo o relación con extranjeros, ya sea de

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

naturaleza civil, contractual, de servicio, cooperación o relación académica y, en general cualquier actividad que genere beneficio".

Además, el artículo 3 de dicha resolución menciona:

"ARTÍCULO 3o. SISTEMA DE INFORMACIÓN PARA EL REPORTE DE EXTRANJEROS (SIRE). En desarrollo a lo dispuesto en el párrafo transitorio del artículo 2.2.1.11.5.1 del Decreto número 1067 de 2015, los reportes de vinculación, contratación, empleo, admisión, matrícula, desvinculación, retiro, ingreso, alojamiento y hospedaje, atención médica de hospitalización o urgencias, realización de espectáculos artísticos, culturales o deportivos dentro del territorio nacional, y del transporte nacional e internacional de extranjeros se realizarán a través del Sistema de Información para el Reporte de Extranjeros (SIRE)". (Subrayas propias).

El acceso al SIRE se obtendrá mediante la autenticación que realicen las personas naturales o jurídicas obligadas ante la autoridad migratoria, a través de la página electrónica, diligenciando el formulario en línea, adjuntando los documentos requeridos (www.migracioncolombia.gov.co)".

Los establecimientos que prestan servicios de hospedaje y alojamiento, así como clínicas y hospitales que se encuentren registrados en el SIRE, no les será exigible registro físico (libro). Migración Colombia solamente dará apertura a libros físicos en las excepciones previstas en la presente Resolución, sin que por ello se realicen cobros por ese concepto."

Por otro lado, es obligatorio para todos los prestadores de servicios de alojamiento turístico diligenciar la **Tarjeta de Registro de Alojamiento (TRA)**. De acuerdo al artículo 22 de la Ley 2068 de 2020, "Por el cual se modifica la Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones.", dispone: "los prestadores de servicios de alojamiento turístico deberán llevar el registro de los huéspedes, a través del diligenciamiento de la Tarjeta de Registro de Alojamiento en el sistema que, para todos los efectos disponga el Gobierno Nacional". Sobre la implementación de la TRA, se invita a consultar las Resoluciones 700 de 2021 y 409 de 2022 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. (tramincit.gov.co/normatividad).

Continuando con los lineamientos establecidos en la Ley 2068 de 2020, es obligación constituir la póliza de seguro por parte de los prestadores de servicios de alojamiento turístico dentro de los cuales se encuentra la categoría de vivienda turística. El artículo 32 de la ley en mención preceptúa: "**ARTÍCULO 32. PÓLIZAS DE SEGURO.** Los prestadores de servicios de alojamiento turístico deberán contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. La póliza mencionada deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21



alojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos".

De igual manera, si el operador cuenta con empleados, deberá dar cumplimiento con lo contenido en la normatividad laboral (Código Sustantivo del Trabajo y el Decreto 1072 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo) así como con la normatividad migratoria (Resolución 2357 de 2020). También, al cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes, ya sean de orden nacional o territorial. Para impuestos de orden nacional, el prestador deberá verificar con la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) sus obligaciones; y en el caso de impuestos de orden territorial, deberá acudir a la secretaria de Hacienda, o la entidad que haga sus veces dentro del municipio o distrito correspondiente.

En cuanto a la contribución parafiscal, la misma también tiene origen en la ya mencionada Ley general de turismo, artículo 3 de la Ley 1101 de 2006, modificado por el artículo 37 de la Ley 2068 de 2020, contiene el listado de los sujetos pasivos de la contribución en mención, donde el numeral 1 considera como tales a los Prestadores de Servicios Turísticos. Su tarifa es del 2.5 por mil sobre los ingresos operacionales. Finalmente, se deberá dar cumplimiento a las normas en materia de protección al consumidor (Ley 1480 del 2011 – Estatuto al Consumidor).

En relación al incumplimiento de obligaciones frente al Registro Nacional de Turismo, el artículo 2.2.4.1.3.5 del Decreto 1836 de 2021 establece: *"Quien preste el servicio sin estar inscrito en el Registro Nacional de Turismo, o el prestador de servicios turísticos que incumpla su obligación de renovarlo, u omita o incluya en esta información falsa o inexacta, quedará sujeto a las sanciones previstas en la ley".*

Por último, como prestador turístico de viviendas turísticas no es exclusiva de personas jurídicas, esta actividad también puede ejercerse como personal natural siempre y cuando se dé cumplimiento previo a todos los requerimientos establecidos en la normatividad turística aplicable, debidamente enunciados en el presente oficio.

Finalmente, es fundamental el conocimiento de la Ley 300 de 1996 modificada por la ley 2068, que es la Ley Marco del Sector Turismo. En ella también podrá encontrar pluralidad de conceptos y particularidades del sector, debiéndose también destacar el contenido de sus artículos 71 y 72 (modificados por los artículos 28 y 29 de la Ley 2068 de 2020, respectivamente), los que contienen las infracciones por las cuales podrán ser objeto sanción los prestadores de servicios turísticos; y las sanciones de carácter administrativo, hoy día en cabeza de la Superintendencia de Industria y Comercio, desde el 1º de enero de 2012 a través del artículo 3 del Decreto 4176 de 2011.

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

Esta petición se atiende bajo los parámetros contenidos en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, esto es, bajo el entendido que las mismas no comprometen la responsabilidad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo ni son de obligatorio cumplimiento ni ejecución, en concordancia con el pronunciamiento de la H. Corte Constitucional en sentencia C-542 de 2005 de fecha 24 de mayo de 2005, M.P. Magistrado Humberto Antonio Sierra Porto.

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.
Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



MARTHA ARCOS ORDONEZ
COORDINADORA GRUPO DE FORMALIZACIÓN TURISTICA
GRUPO DE FORMALIZACIÓN TURÍSTICA

Folios:9

Revisó: CARLOS ARTURO CAICEDO TORRENEGRA - CONT
Elaboró: CARLOS ARTURO CAICEDO TORRENEGRA - CONT
Aprobó: MARTHA ARCOS ORDONEZ

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21