

Cartagena, diciembre 17 de 2025

Doctora
DIANA MARCELA MORALES ROJAS
Ministra
Ministerio de Comercio Industria y Turismo
República de Colombia
Bogotá

Asunto: Defensa de la importante iniciativa gestada por el ministerio a su cargo, con el proyecto de decreto que debe regular las plataformas digitales y las rentas cortas en la Industria Turística Colombiana

Respetada señora Ministra:

En mi calidad de Presidente de la Confederación Nacional de Turismo –CONFETUR–, y en representación de la Micro, pequeña y Mediana Industria Turística nacional, la **MASA CRITICA DEL TURISMO NACIONAL**, me permito expresar nuestro decidido apoyo a la importante iniciativa de regular equilibradamente las obligaciones de los operadores de plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos y rentas cortas en relación con el Registro Nacional de Turismo y el marco normativo que compete a los empresarios de la industria turística nacional, así:

1. MARCO LEGAL VIGENTE

En Colombia existe una base legal que ya regula parte del turismo y servicios digitales:

- **Ley 2068 de 2020 (Ley General de Turismo):** Define qué es una plataforma digital turística y establece la obligación de que tanto las plataformas como los prestadores (anfitriones) estén inscritos en el **Registro Nacional de Turismo (RNT)**. Además, responsabiliza a las plataformas por publicidad engañosa si permiten servicios sin registro válido.
- **Decreto 1836 de 2021:** Exigió inscribir en el RNT a los prestadores y contribuyó a que plataformas como Airbnb aparezcan formalmente.

Este marco busca formalizar la oferta turística y garantizar derechos del consumidor, pero **no ha sido suficiente ni completo** para la realidad del mercado digital actual.

2. CARENCIAS IMPORTANTES EN LA REGULACIÓN ACTUAL

A. Formalización insuficiente y falta de control efectivo

A pesar de la obligación de registro, **existe una gran cantidad de viviendas turísticas que operan sin cumplir requisitos**, afectando la competencia con la hotelería tradicional y reduciendo ingresos tributarios formales

B. Falta de herramientas tecnológicas y métodos de verificación

La exigencia de que plataformas verifiquen el cumplimiento de requisitos antes de publicar anuncios tiene dificultades **técnicas y operativas**, especialmente si no hay interfaces robustas con el RNT o sistemas automatizados.

C. Obstáculos en regulaciones locales y de suelo

Algunos requisitos —como permisos de uso de suelo o certificaciones locales— son difíciles de obtener o no están claramente definidos, lo que complica la formalización **de viviendas en zonas rurales o en ciertos barrios**.

D. Carencia de regulaciones sobre convivencia y urbanismo

La legislación actual **no aborda con claridad la convivencia con vecinos, límites en zonas saturadas o la interacción con normas de propiedad horizontal**, lo que genera conflictos sociales y gentrificación en ciudades turísticas.

E. Fiscalización y sanciones ineficientes

Aunque hay multas previstas, **su aplicación es débil o dispersa** por falta de coordinación entre entidades nacionales y territoriales.

3. ¿Cómo equilibrar la balanza?

Para equilibrar los beneficios del turismo digital con la formalidad, la convivencia y la sostenibilidad, una regulación eficaz debería considerar:

A. Formalización con apoyo tecnológico

Obligar a plataformas y anfitriones a estar en el RNT, pero con herramientas digitales que permitan:

- **Integración en tiempo real** entre las plataformas y el sistema del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
- Verificación automática de requisitos mínimos antes de publicar un anuncio.
- Transparencia para turistas con información clara sobre cumplimiento legal.

Esto evitaría que haya oferta “informal” y fortalecería la recaudación tributaria.

B. Reglas claras para zonas urbanas y de convivencia

Regulaciones territoriales que incluyan:

- Límites por barrios o zonas cuando hay saturación de turistas (basado en capacidad y convivencia).
- Requisitos básicos de seguridad, convivencia y respeto a normas de propiedad horizontal.
- Procedimientos para solucionar conflictos entre vecinos y visitantes.

C. Fiscalización eficaz y sanciones proporcionadas

- Cooperación entre autoridades nacionales y locales para identificar y sancionar incumplimientos.
- Multas claras y operativas para plataformas que publiquen servicios sin cumplir requisitos.
- Incentivos para que los anfitriones se formalicen (asistencia técnica y reducción temporal de trámites).

D. Justicia tributaria

- Asegurar que plataformas y anfitriones paguen impuestos equivalentes a otros sectores turísticos, **sin distorsiones competitivas** entre hoteles y casas turísticas.
- Transparencia en la contribución parafiscal que financia el desarrollo turístico

E. Protección del derecho de propiedad sin excesos

- La regulación debe equilibrar **el derecho de los propietarios a ofrecer su inmueble para turismo** con **responsabilidades legales y de convivencia**, sin imponer trámites imposibles o injustificados.

PRINCIPALES ASPECTOS A RESOLVER HOY

A. El cargo tributario en los hoteles, es aproximado del 45%, mientras que las AIRBNB el cargo es 0%, este sólo índice amerita una acción contundente de parte del estado

B. Requisitos de ley: Los hoteles, entre documentación legal, protocolo, y otros deben cumplir 126 requisitos, y los AIRBNB, no tienen que cumplir ninguno, han ocasionado **la mayor implosión de la para hotelería en toda la historia de la industria turística nacional. Y con su accionar tienen quebrada a la micro, pequeña y mediana industria turística.**

C. Los hoteles y establecimientos transversales al sector de turismo, velamos día a día por cumplir las leyes y jurisprudencia en torno a la protección de niños, niñas y adolescentes e inclusive, la trata de personas, mientras que los espacios de rentas cortas "no hay control" en lo absoluto de este servicio de alojamiento.

CONFETUR ha venido denunciado desde hace 3 años en diferentes foros y congresos que es en estos alojamientos ilegales y rentas cortas donde ha florecido LA NUEVA MATRIZ CRIMINAL DEL TURISMO, que es el empaquetamiento de producto turístico entorno a las drogas, la prostitución y toda suerte de rentas ilícitas como principales componentes del viaje, por la evidente y clara falta de autoridad, regulación y control sobre los mismos. Fenómeno este que se manifiesta en las principales ciudades receptoras del turismo internacional

D. Los establecimientos legales son generadores de empleo mientras que las rentas no generan empleo formal, ya que todo se maneja virtualmente.

E. Hoy con la competencia existente de las AIRBNB Vs. Hoteles, hay una diferencia abismal en todo sentido: tributaria, legal, documental y control de la gobernanza, esto está llevando a que los establecimientos formales de alojamiento, en poco tiempo o la tendencia es a "desaparecer", del mercado ya que hoy trabajamos por una línea muy delgada de utilidad, e inclusive a pérdida, o en el peor de los casos, es volvernos informales o AIRBNB o COLIVING, como ya esta sucediendo en Colombia, lo cual es una alerta temprana para los tributos de la nación

F. AIRBNB y las rentas cortas han convertido la industria del alojamiento en **un negocio inmobiliario con toda suerte de publicidad engañosa hacia el consumidor final, y por falta de unas reglas de juego equilibradas están llevando a la quiebra sin miramiento alguno a la micro, pequeña y mediana industria turística nacional**

G. Las regulaciones planteadas sobre temas de suelo POT, convivencia y urbanismo son indispensables para tener una identidad de criterio en el otorgamiento de permisos de construcción que hoy se entregan al garete en todas las principales ciudades del país. Un solo

ejemplo a manera de ilustración: En la joya de la Corona del Turismo nacional e internacional Cartagena de Indias, hay en curso 30 proyectos inmobiliarios de rentas cortas vs la propuesta de un solo hotel formal. No es fácil entonces deducir cual será el futuro de los pequeños empresarios que durante décadas hemos apostado a la construcción de una industria turística formalizada, sostenible, innovadora y competitiva

Con sentimientos gremiales de consideración y respeto,

Cordialmente,



RUDESINDO MORENO

Presidente Nacional

Confederación de la Industria Turística de Colombia – CONFETUR

C.c. Junta Directiva Nacional y afiliados

Gremios nacionales

Medios de comunicación