

# La Vivienda Turística:

# Dinámicas y Propuestas de Regulación

Abril 2024



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INSTITUTO DISTRITAL DE  
**TURISMO**







El uso de unidades de vivienda para el hospedaje de turistas y visitantes en rentas cortas, es un fenómeno creciente a nivel mundial, que ha generado impactos positivos en la economía local, pero que a su vez ha impulsado transformaciones y conflictos en distintas ciudades, así como cambios significativos en la industria turística, particularmente en el sector hotelero. Ante esto, los distintos destinos han desarrollado políticas de regulación, orientadas a limitar sus impactos negativos en el territorio (turistificación, gentrificación, entre otros) y a establecer protecciones frente a los derechos de los usuarios. (Saban, Rodríguez, 2022).

En el caso colombiano, la gran aceptación que han tenido sitios web como Airbnb, ha impactado positivamente el crecimiento del comercio electrónico y la actividad turística del país. Un estudio de Airbnb (2022), estima en \$899 millones de dólares el valor de las reservas realizadas, lo que representó el 14,7% de la actividad turística para esa vigencia. Pese a estos impactos económicos, se evidencian implicaciones en aspectos como la convivencia en copropiedades, desplazamientos de residentes locales y problemáticas asociadas a la Inspección, Vigilancia y Control, debido a esquemas institucionales poco preparados para estas dinámicas.

En el caso de Bogotá, un estudio desarrollado por el Instituto Distrital de Turismo (2022) señala un rápido crecimiento de este fenómeno entre 2016 y 2021, en donde localidades como Suba (promedio de 204,9%), Teusaquillo (promedio de 178,3%), y Engativá (143,3%), sobresalen como las de mayor crecimiento de viviendas de alquiler turístico. Este estudio señala grandes riesgos de gentrificación en localidades como Chapinero, Usaquén y Suba, ante la correlación entre aumento de la oferta de viviendas turísticas y el aumento de los arriendos. En términos del impacto económico, se estima en \$650 millones de dólares las ventas de las rentas cortas para 204 en la ciudad (ASOHOST,2024).

Para entender detalladamente esta dinámica y generar recomendaciones orientadas a aumentar los impactos positivos y reducir los impactos negativos, el presente texto realiza un análisis detallado del fenómeno de la vivienda turística en Bogotá, precisando el alcance del concepto, su dinámica en Colombia, la regulación vigente, los impactos económicos y sociales, experiencias comparadas y finalizando con recomendaciones desde el Instituto Distrital de Turismo, como autoridad turística de Bogotá.



## 01 Marco Teórico

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



## 02 Contexto en Colombia y Bogotá

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%).



## 03 Análisis de la Regulación Vigente en Colombia

En materia de la reglamentación de la prestación del servicio de turismo, es el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, según el parágrafo 3º del artículo 61 de la Ley 300 de 1996, la entidad encargada de establecer la regulación.

Ahora bien, en tanto competente para la reglamentación en materia turística, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, mediante Decreto Nacional No. 2119 de 2018, reglamentó la prestación del servicio de alojamiento turístico, modificando la Sección 12 del Capítulo 4 del Título 4 de la parte 2 de Libro 2 (artículos 2.2.4.4.12.1. y siguientes) del Decreto Nacional No. 1074 de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo”, el cual había compilado, entre otras disposiciones el Decreto 2590 de 2009.

En el este último Decreto se establece que las personas naturales y/o jurídicas que entregue en tenencia un inmueble en un periodo inferior a 30 días, de forma habitual, son prestadores de servicios turísticos y 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.

En el entendido de que la competencia para reglamentar la prestación de los servicios turísticos está en el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, cabe precisar que las plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos fueron consideradas en la Sección 13 del del Capítulo 4 del Título 4 de la parte 2 de Libro 2 (artículos 2.2.4.4.12.1. y siguientes) del Decreto Nacional No. 1074 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo".

En materia sancionatoria, tratándose de las actividades de prestadores de servicios turísticos, debe señalarse que, es el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo 1074 de 2015 el que en el artículo 2.2.4.1.1.1 establece, además del objeto de este Registro Nacional de Turismo, que son las cámaras de comercio las autorizadas para inscribir, actuali-

zar, renovar, suspender, cancelar y reactivar estos registros. De manera especial, el artículo 2.2.4.1.1.3 señala que "los operadores de plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos que se presten y/o disfruten en Colombia domiciliados en el exterior deberán inscribirse en el Registro Nacional del Turismo a través de la Cámara de Comercio de Bogotá".

Ahora bien, la autoridad competente para emitir sanciones de carácter administrativo, que incluyen la cancelación o suspensión del Registro Nacional de Turismo, es la Superintendencia de Industria y Comercio, como lo ordena el artículo 29 de la Ley 2068 de 2020, modificatoria de la Ley General de Turismo. En todo caso, también puede darse la suspensión automática del Registro Nacional de Turismo, que se solicitará al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, como lo señala el artículo 30 de la misma ley citada.

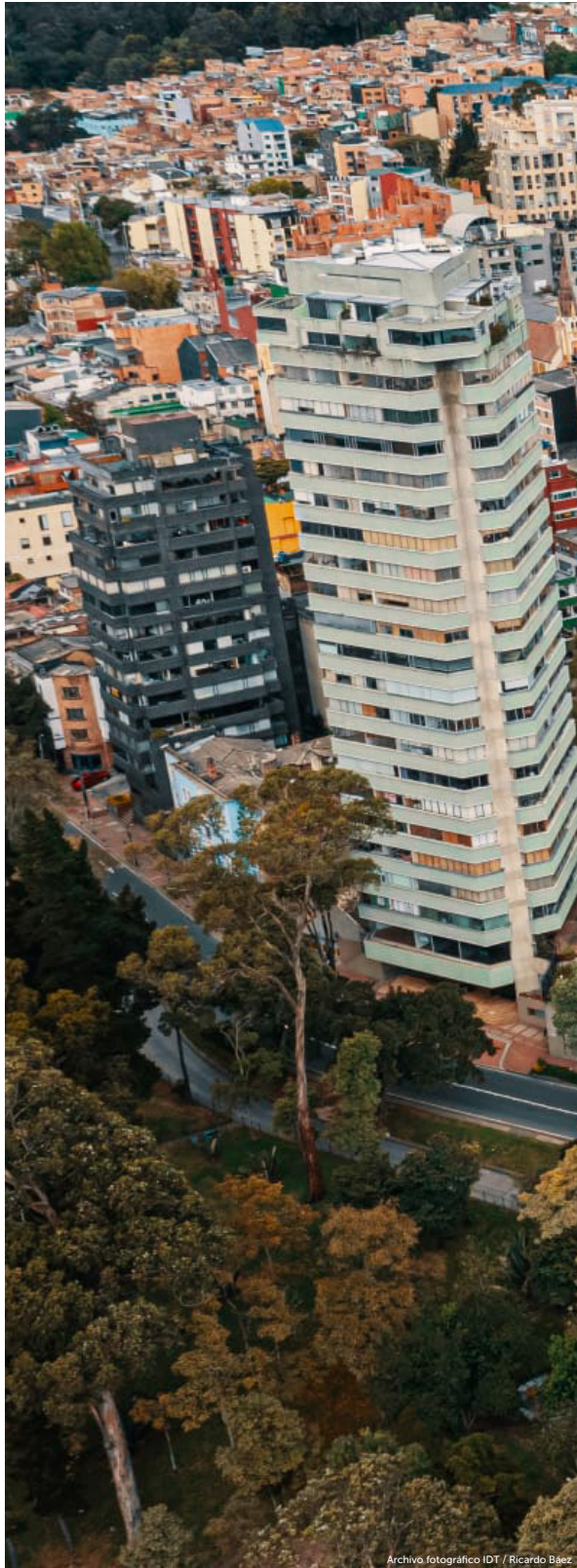
Finalmente, en términos de la inspección vigilancia y control se evidencian las siguientes diferencias entre servicios de alojamiento, hospedaje y turísticos, respecto a la vivienda turística:

**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





Archivo fotográfico IDT / Ricardo Baez

## 04 Impacto Económico y Social

En los impactos económicos positivos, la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos por Medio de Plataformas Digitales (ASOHOST) proyecta un crecimiento del 7% en la industria de rentas cortas y vacacionales en Colombia para el año 2024, con una facturación estimada superior a los \$650 millones de dólares. Se estima que el ingreso promedio anual por propiedad listada en las plataformas digitales en Bogotá es de \$7.300 dólares, mientras que el total facturado en 2023 para rentas cortas y vacacionales alcanzó aproximadamente los \$123 millones de dólares.

En términos de ingresos, las rentas cortas son una fuente de ingreso para miles de colombianos, con un importante énfasis en mujeres y adultos mayores: según ASOHOST se estima que en Colombia la industria de rentas cortas beneficia a más de 62.000 personas, una actividad que ha aportado a la generación de ingresos primarios y adicionales a quienes cadena. Conforme a lo anterior, la vivienda turística es uno de los sectores con mayor participación de mujeres, pues está compuesto por un 53% por ellas; seguido por pensionados (15%) y jóvenes emprendedores (14%).

En lo relacionado con los efectos negativos, la vivienda turística puede representar impactos en saturación turística (overtourism), como resultado de la actividad turística masiva y descontrolada lo cual tiene como consecuencia que se desaten una serie de consecuencias negativas, como la convivencia vecinal afectada por conductas disruptivas; la proliferación de actividades turísticas y de ocio que generan un funcionamiento anómalo en los hábitos del lugar de recepción, por no estar destinadas a población residente; la gentrificación turística, que priva del derecho a la ciudad a sus residentes locales, provocando su desplazamiento a

otras zonas; la transformación social de los barrios a través del deterioro del paisaje urbano; la saturación de las infraestructuras y servicios de la ciudad (Silver y Nichols, 2013, p. 16)

Igualmente, el Instituto Distrital de Turismo (2021) ha señalado algunas alertas sobre el impacto del alquiler de rentas cortas en zonas como la Usaquén, Teusaquillo y Suba, en dónde se evidencian incrementos en los valores de los arriendos, generando las condiciones para el desarrollo de procesos de gentrificación. De otro lado, hay evidencia de que la Explotación Sexual y Comercial de Niños Niñas y Adoles-

centes, también se cometen en el seno de las viviendas turísticas, sin embargo, no hay estimaciones oficiales sobre este fenómeno.

Finalmente, cabe señalar que las rentas cortas tienen un doble impacto en términos tributarios en la industria turística. De un lado, contribuye a una mayor tributación, de parte de los prestadores formalizados, pero, de otro lado puede generar ventajas competitivas diferenciadas respecto a los tributos pagados por la industria hotelera tradicional. Al respecto, a continuación, se realiza una comparación de los procesos de tributación en distintos destinos a nivel mundial.

**Tabla 2: Carga impositiva comparada en destinos a nivel mundial**

PAIS/CIUDAD	HOTELES	VIVIENDAS TURÍSTICAS
<b>MÉXICO</b>	IVA: Retienen el 13% de las compras y ventas realizadas, y estas facturas deben registrarse en el LCV	Impuesto sobre Hospedaje (ISH): En México, los hoteles y viviendas turísticas están sujetos a un impuesto sobre hospedaje. Este impuesto varía según el estado y puede oscilar entre el 2% y el 3% por habitación, por noche
<b>ESPAÑA</b>	Tasa Turística: dos comunidades autónomas Cataluña y Baleares. IVA: En Barcelona se cobra de acuerdo de acuerdo a la categoría del hotel y duración de la estancia, hasta máximo el 21%	En España, las viviendas turísticas se someten a un régimen específico. Si se prestan servicios propios de la industria hotelera (como limpieza periódica, cambio de ropa de cama, etc.), los rendimientos por alquiler se consideran rendimientos de actividades económicas
<b>REINO UNIDO</b>	VAT (Value Added Tax): 20% Impuesto de Renta:	En todas las cuentas de viviendas turísticas se debe incluir un 20% de IVA.
<b>PARÍS</b>	La tasa turística en París es un impuesto obligatorio que los visitantes deben pagar durante su estancia en la ciudad. El importe de la tarifa municipal varía según la categoría del hotel. El sistema de impuestos sobre la renta tiene diferentes tramos impositivos según los ingresos individuales	Las viviendas turísticas también están sujetas a la tasa turística en París. El importe de la tarifa municipal varía desde €0,20 por persona y por noche para los campings hasta €5 para los palacios. Esta tarifa se cobra por persona y por noche
<b>BERLÍN</b>	Las pernoctaciones por motivos profesionales y de negocios dejarán de estar exentas del City Tax como hasta ahora. Se exceptúan los viajes de negocios acordados	La tasa urbana se aplica a todas las pernoctaciones comerciales y privadas. El impuesto representa el 5% del precio neto de la noche

Pais/ciudad	Hoteles	Viviendas Turísticas
<b>NUEVA YORK</b>	Al precio antes de tasas de cualquier hotel de Nueva York, hay que añadirle un 14,75% de impuesto local. . Además, hay que sumarle lo siguiente: 2\$ por habitación y noche (Occupancy room tax). 1,50\$ por habitación y noche (NY State Tax). En total, 3,50\$ por cada noche de hotel.	Impuesto Municipal (City Tax): Al precio antes de tasas de cualquier vivienda turística en Nueva York, hay que añadirle lo siguiente: 8,875%: Impuesto general que se paga en Nueva York. 5,875%: NYC Hotel Occupied Tax. En total, un 14,75%. Además, hay que sumarle lo siguiente: 2\$ por habitación y noche (Occupancy room tax).
<b>AMSTERDAM</b>	El 12.5% de la tarifa nocturna excluyendo el IVA. Los turistas deben pagar el 7% del costo de su alojamiento al llegar a la ciudad	El 12.5% de la tarifa nocturna excluyendo el IVA. Impuesto Municipal (City Tax): Las viviendas turísticas también están sujetas al impuesto turístico en Ámsterdam. El impuesto representa el 7% de la tarifa nocturna excluyendo el IVA.

Fuente: Instituto Distrital de Turismo.

Para el caso colombiano, se evidencia una sustancial diferencia en la carga impositiva de los servicios de alojamiento, hospedaje y turísticos, respecto de la vivienda turística formalizada:

**Tabla 3: Carga impositiva comparada en Colombia**

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

Fuente: Instituto Distrital de Turismo.



## Experiencias Comparadas en Regulación

A continuación, se presentan los aspectos más relevantes de regulación en algunos destinos con alto reconocimiento a nivel mundial.

**Tabla 4: comparación de regulación de destinos a nivel mundial**

Destino	Regulación
<b>Ámsterdam, Países Bajos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema de registro y cuota: Se exige a los propietarios de viviendas turísticas que se registren en el ayuntamiento y obtengan una licencia. El número de licencias disponibles está limitado para cada distrito.</li> <li>• Restricciones de alquiler: Las viviendas turísticas solo se pueden alquilar un máximo de 30 días al año.</li> <li>• Impuesto municipal: Se aplica un impuesto municipal a los ingresos por alquileres turísticos.</li> </ul>
<b>París, Francia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reducción del límite de días: El número máximo de días que se pueden alquilar viviendas turísticas por año se ha reducido de 120 a 60.</li> <li>• Registro obligatorio: Los propietarios de viviendas turísticas deben registrarse en el ayuntamiento y obtener una licencia.</li> <li>• Inspecciones: Se realizan inspecciones regulares para garantizar que las viviendas turísticas cumplan con los estándares de seguridad y calidad.</li> </ul>
<b>Berlín, Alemania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permiso especial: Se requiere un permiso especial para alquilar viviendas turísticas a corto plazo.</li> <li>• Restricciones de vecindario: Las viviendas turísticas están prohibidas en algunos vecindarios.</li> <li>• Límites de tiempo: Las viviendas turísticas solo se pueden alquilar un máximo de 180 días al año.</li> </ul>
<b>Barcelona, España</b>	<p>Zonas de control especial: Se han establecido zonas de control especial donde se restringe el número de viviendas turísticas.</p> <p>Licencias limitadas: Se ha establecido un límite para el número de licencias de viviendas turísticas que se pueden otorgar en cada zona.</p> <p>Requisitos de registro: Los propietarios de viviendas turísticas deben registrarse en el ayuntamiento y obtener una licencia.</p>
<b>Nueva York Estados Unidos:</b>	<p>Prohibición de alquiler a corto plazo: Queda prohibido el alquiler de apartamentos enteros a corto plazo cuando los propietarios no están presentes.</p> <p>Licencias de hotel: Las viviendas turísticas deben obtener una licencia de hotel para operar.</p> <p>Inspecciones: Se realizan inspecciones regulares para garantizar que las viviendas turísticas cumplan con los estándares de seguridad y calidad.</p>

Fuente: Instituto Distrital de Turismo.



## 06 Propuestas y Recomendaciones IDT

### 6.1 Reducción de impactos negativos.

Con base en las competencias como autoridad distrital de turismo, el Instituto Distrital de Turismo realiza las siguientes propuestas, para que a través de actividades de gestión se contribuya a reducir los impactos negativos de las viviendas turísticas.

#### Gobernanza

**6.1.1 Fomentar la autorregulación con ejemplos claros:** Proporcionar a las juntas de copropietarios ejemplos de buenas prácticas y herramientas para desarrollar sus propios reglamentos de alquiler turístico, asegurando un equilibrio entre la actividad comercial y el bienestar de la comunidad.

**6.1.2 Incentivar la integración cultural con iniciativas concretas:** financiar iniciativas culturales que promuevan el intercambio cultural entre turistas y residentes, como eventos gastronómicos, talleres artesanales o recorridos guiados por barrios locales.

**6.1.3 Promover el turismo responsable con campañas pedagógicas:** implementar campañas de sensibilización dirigidas tanto a turistas como a residentes, destacando la importancia de un comportamiento respetuoso con el entorno y la cultura local.

**6.1.4 Cumplimiento de requisitos legales con verificación digital:** Implementar un sistema de verificación digital para que las plataformas turísticas puedan confirmar instantáneamente el cumplimiento de los requisitos legales por parte de las viviendas turísticas.

**6.1.5 Implementar tecnología avanzada con integración a la policía:** conectar los sistemas de seguridad de las viviendas turísticas a la red policial local para permitir una respuesta rápida en caso de incidentes.

**6.1.6 Comunicación clara de políticas con traducción a varios idiomas:** proporcionar a los huéspedes información clara sobre las normas del alojamiento en su idioma nativo, utilizando herramientas de traducción automática o folletos multilingües.

**6.1.7 Colaboración con plataformas digitales para compartir datos:** establecer



acuerdos con plataformas turísticas para compartir datos sobre incidentes de seguridad en viviendas turísticas, permitiendo identificar patrones y tomar medidas preventivas.

**6.1.8 Establecer medidas contra la ESCNNA con protocolos claros:** implementar protocolos claros para la detección y denuncia de casos de explotación sexual de niños, niñas y adolescentes en viviendas turísticas, incluyendo capacitación al personal y colaboración con las autoridades competentes.

## 6.2 Regulación

Con base en las regulaciones de otros destinos a nivel mundial, se propone implementar las siguientes regulaciones, que tienen impacto en lo nacional y distrital:

**6.2.1 Reducción de diferencias en las cargas impositivas entre servicios de alojamiento, hospedaje y turísticos; y las viviendas turísticas:** se debe revisar la exención del IVA de las viviendas turísticas, lo que implicaría su inclusión en el marco de una nueva reforma tributaria que debe ser aprobada por el Congreso de la República. El Distrito Capital debe establecer tasas diferenciales de los prediales residenciales de las viviendas turísticas, con el fin de acercarlas a la carga de los establecimientos comerciales que pagan predial comercial; para las viviendas turísticas que registren alquileres iguales o superiores a los 90 días al año (promedio internacional), se debe establecer pago de impuesto de ICA homologable a la tasa pagada por los establecimientos de hospedaje turístico.

**6.2.2 Desincentivar la gentrificación con mecanismos de control:** ante la tendencia internacional de establecer límites a las zonas en donde se puedan alquilar viviendas turísticas, se sugiere establecer reglamentaciones en los instrumentos de ordenamiento

territorial (jurisdicción distrital), para realizar clasificaciones diferenciadas de zonas de uso residencial (con alta vocación patrimonial) que tengan prohibiciones expresas para las viviendas turísticas. Igualmente, frente a la tendencia de limitar el número de días al año, se sugiere contemplar el promedio internacional de 90 días, esto a través de una norma de carácter nacional.

**6.2.3 Fortalecer la cooperación interinstitucional:** crear una instancia nacional de coordinación y participación (en el marco de la Ley 1757 de 2015) compuesto por representantes de diferentes entidades gubernamentales, incluyendo turismo, hacienda y vivienda, para coordinar las políticas públicas relacionadas con el alquiler turístico. Para el caso del Distrito Capital, se debe adicionar a la resolución 233 de 2020 del IDPAC (Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal), la función del Consejo Consultivo Distrital de Turismo, para asesorar a la administración distrital frente a políticas relacionadas con las viviendas turísticas.

**6.2.4 Fortalecer el esquema institucional de la Inspección, Vigilancia y Control (IVC):** ante las limitaciones de las autoridades territoriales frente al IVC, se debe ampliar la aplicación de las inspecciones en materia laboral y de salud pública a las viviendas turísticas, definir un mayor alcance de las actividades de IVC de la Secretaría Distrital de Gobierno (a nivel distrital y local) sobre las copropiedades (como organizaciones sin ánimo de lucro) en lo referido al cumplimiento de disposiciones sobre convivencia, registro de viviendas turísticas y autorizaciones expresas de operación de las mismas.

**6.2.5 Mecanismos de resolución de conflictos:** para prevenir y tramitar sin necesidad de acudir a instancias judiciales, los conflictos generados por las viviendas turísticas, se debe reglamentar como obligación de las copropiedades que acepten el desarrollo de





Archivo fotográfico IDT / Ricardo Báez

estas actividades en sus estatutos, contar con comités especializados de resolución de conflictos entre turistas y residentes permanentes. A su vez, desde el ámbito distrital se deben generar programas para fortalecer las capacidades de las organizaciones de propiedad horizontal, para la implementación de mecanismos alternativos de solución de conflictos.

**6.2.6 Ampliación de competencias frente al fortalecimiento de organizaciones de propiedad horizontal:** en el ámbito distrital se deben fortalecer las competencias del IDPAC, la Secretaría Distrital de Hábitat, la Secretaría Distrital de Seguridad y el IDT, frente al fortalecimiento de organizaciones de propiedad horizontal, para brindar capacitación y asistencia técnica integral, frente a la gestión efectiva del alquiler turístico en sus comunidades, incluyendo la elaboración de reglamentos, la resolución de conflictos y la comunicación con las autoridades.

07

## Conclusiones

**7.1** 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.

**7.2** 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.

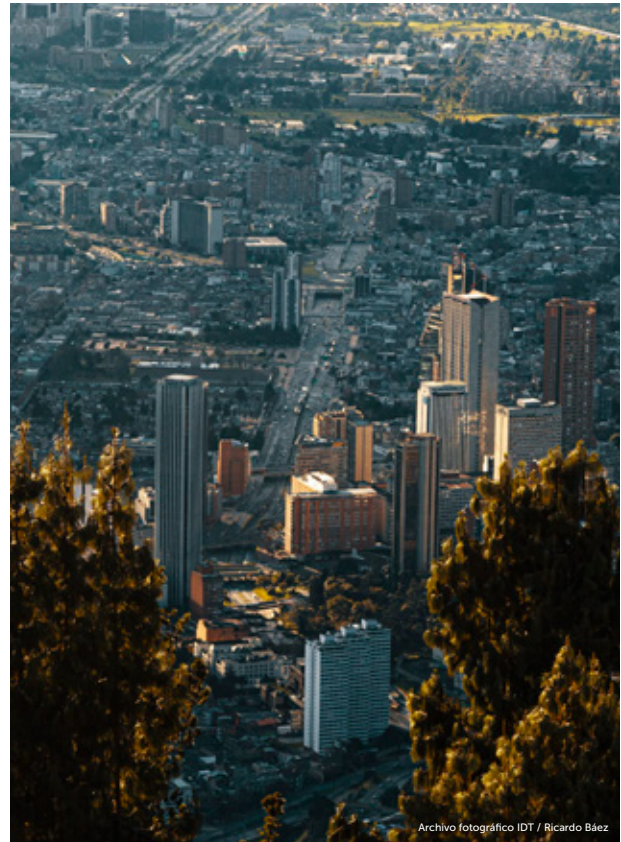
**7.3** Los impactos negativos están asociados al fomento de la gentrificación, la disminución de la oferta de vivienda para arriendo, contribuciones a la turistificación y competencia desleal frente a la industria hotelera.

**7.4** 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.

**7.5** La regulación en Colombia está centralizada en el Viceministerio de Turismo y en la Superintendencia de Industria y Comercio, especialmente en temas como el registro de los arrendatarios como prestadores de servicios turísticos, las sanciones por el incumplimiento de contratos y la incorporación de autorizaciones en las copropiedades. Las autoridades Municipales y Distritales no tienen competencias específicas al respecto.

**7.6** 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.

**7.7** 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.



Archivo fotográfico IDT / Ricardo Báez



## Bibliografía

- Instituto Distrital de Turismo (2021). Caracterización de la oferta AIRBNB Bogotá 2019-2021. Bogotá: IDT
- Instituto Distrital de Turismo (2022). AIRBNB y la gentrificación en Bogotá 2015-2021. Bogotá: IDT.
- Saban, L; Rodríguez, C. (2022). El fenómeno Airbnb bajo la lupa: estudios académicos desde América Latina. Talalli (7), pp 67-90.
- Silver, D. y Nichols, T. (2013). Buzz as an urban resource. Canadian Journal of Sociology, 38(1), 1-32





INSTITUTO DISTRITAL DE  
**TURISMO**



[www.idt.gov.co](http://www.idt.gov.co) | [visitbogota.co](http://visitbogota.co)

 IDTBOGOTA  @bogota\_turismo  @IDTbogota

 @IDTBogotaOficial  @redesidt