



Bogotá D.C., 22 septiembre de 2020.

Doctor
GREGORIO ELJACH PACHECO
Secretario General Senado de la República L.C.

Respetado Doctor,

En mi calidad de congresista y en ejercicio del derecho que establecen los artículos 154 de la Constitución Política de Colombia, 140 y 239 de la Ley 5ª de 1992, y 13 de la Ley 974 de 2005, presentamos a consideración del Honorable Congreso el PRESENTE Proyecto de Ley “Por la cual se establecen incentivos para la adquisición de Segunda Vivienda para estimular la inversión en Colombia, el fortalecimiento de la oferta turística y se dictan otras disposiciones”.

Cordialmente,

CARLOS MANUEL MEISEL VERGARA
Senador de la República



PROYECTO DE LEY _____ 2020

“Por la cual se establecen incentivos para la adquisición de Segunda Vivienda para estimular la inversión en Colombia, el fortalecimiento de la oferta turística y se dictan otras disposiciones”

El Congreso de la República de Colombia

DECRETA:

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

Zona Libre para Segunda Vivienda en Colombia

Artículo 1º. Finalidad. La presente ley establece una normatividad tributaria especial en materia de inversión para la adquisición de segunda vivienda.

Crea las Zonas Libres para Segunda Vivienda en Colombia destinadas a fomentar la localización en el país de personas naturales pensionadas y/o rentistas de capital en el exterior, que se encuentren residentes o no residentes en Colombia, con el objeto de establecer un instrumento efectivo de recepción de esta modalidad de inversión y su integración en la economía nacional con fines de generación de empleo, desarrollo de las áreas geográficas en las cuales se establezcan, mejoramiento de la infraestructura, demanda de bienes y servicios en el territorio colombiano y en general contribuir al desarrollo económico y social del país.

Crea para los jubilados y rentistas de capital en el exterior, residentes o no residentes en Colombia, beneficios en el impuesto sobre la renta por adquirir un inmueble para segunda vivienda en cualquier parte del territorio nacional.



CAPITULO II

Definiciones Generales

Artículo 2º. Zona Libre para Segunda Vivienda en Colombia. La Zona Libre para Segunda Vivienda es el área geográfica continua, determinada y delimitada dentro del territorio nacional, apta para ser dotada de servicios públicos e infraestructura, para que en ella se desarrollen, por parte de personas jurídicas nacionales o de sucursales en Colombia de sociedades extranjeras, proyectos de construcción y desarrollo de infraestructura e inmuebles destinados a vivienda turística de personas residentes o no residentes en Colombia jubiladas en el exterior y/o rentistas de capital en el exterior, quienes en su condición de adquirentes titulares del derecho de dominio, los destinen a su habitación personal en forma temporal, transitoria y permanente bajo una normatividad especial en materia tributaria.

Artículo 3º: Declaratoria. La declaratoria de las Zonas Libres para Segunda Vivienda en Colombia se realizará a solicitud del inversionista desarrollador interesado y se efectuará por parte del Gobierno Nacional a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, previa aprobación de las Entidades Territoriales en concordancia con lo previsto en cada Plan de Ordenamiento Territorial, para lo cual se requiere acto administrativo expedido por la autoridad Distrital o Municipal correspondiente, igualmente la Dirección de Impuestos Nacionales DIAN, previa a la declaratoria de la Zona Libre para Segunda Vivienda y por solicitud expresa del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, conceptualizará sobre la conveniencia o no de la declaratoria con su respectiva argumentación legal y este organismo estatal, facultado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, realizará una evaluación periódica del impacto fiscal que representa la respectiva declaratoria.

La declaratoria de las Zonas Libres para Segunda Vivienda en Colombia deberá realizarse en concordancia con lo previsto en cada Plan de Ordenamiento Territorial y cumplir con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 - Régimen de los Servicios Públicos. En caso de que para el desarrollo de la Zona Libre para Segunda Vivienda se requiera ajustar el Plan de Ordenamiento Territorial, deberán seguirse los procedimientos de modificación excepcional de estos instrumentos previstos en el marco legal vigente.

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo determinará mediante acto administrativo, en cuál de sus áreas estará la responsabilidad de hacer el seguimiento y control a la declaratoria de las Zonas Libres para Segunda Vivienda.

Parágrafo 1º. El monto mínimo de inversión para que se otorgue la declaratoria de Zona Libre de Segunda Vivienda es de \$25 millones de dólares, sobre los cuales el inversionista desarrollador deberá acreditar su disponibilidad efectiva y/o crediticia.



El inversionista desarrollador deberá garantizar que los recursos dispuestos para la realización de cada uno de los proyectos se utilizarán en los términos y condiciones previstos en el proyecto de obra y deberán reflejarse en activos tangibles incorporados al mismo.

Parágrafo 2°. Podrán establecerse Zonas Libres para Segunda Vivienda en cada uno de los departamentos con vocación turística que cumplan con los requisitos establecidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Parágrafo 3°. La declaratoria como Zona Libre de Segunda Vivienda en Colombia será por un término de quince (15) años no prorrogables contados a partir de la finalización del proyecto, entendiéndose como finalizado el proyecto en el momento de la escrituración y registro de la segunda vivienda por parte del constructor al Inversionista. Los beneficios de que trata la presente ley para los inversionistas aplican desde que se realice el acta de entrega material del bien inmueble por parte del desarrollador en la Zona Libre de Segunda Vivienda.

Parágrafo 3°. Una vez efectuada la declaratoria de la Zona Libre para Segunda Vivienda y autorizada por parte del Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, el inversionista desarrollador autorizado tendrá un plazo máximo de cinco años para terminar la construcción del proyecto aprobado, como requisito para que no se extinga la declaratoria de la Zona Libre de Segunda Vivienda y no se pierdan los beneficios adquiridos.

Artículo 4°. Tipos de Inversionistas. Para los efectos previstos en esta Ley, son inversionistas:

- a) **Inversionista jubilado y/o rentista de capital en Zona Libre para Segunda Vivienda.** La persona natural con o sin residencia en Colombia, que tenga la condición de jubilado en el exterior y/o rentista de capital en el exterior, que goce de renta estable, permanente y generada o proveniente del exterior y que adquiera su primer apartamento o su primera casa ubicada en Zona Libre para Segunda Vivienda, la destine a su vivienda personal de manera temporal o transitoria.
- b) **Inversionista jubilado y/o rentista de capital en cualquier lugar del territorio nacional.** La persona natural con o sin residencia en Colombia, que tenga la condición de jubilado en el exterior y/o rentista de capital en el exterior, que goce de renta estable, permanente y generada o proveniente del exterior y que adquiera su primer apartamento o su primera casa ubicada



en cualquier parte del territorio nacional destinada a su vivienda personal de manera temporal o transitoria.

- c) **Inversionista desarrollador.** La persona natural o jurídica nacional o la sucursal en Colombia de sociedad extranjera, cuyo objeto social principal sea la construcción, desarrollo y venta de los inmuebles por ella construidos en Zonas Libres para Segunda Vivienda, que esté debidamente autorizada, para el efecto, por el Gobierno Nacional.

El inversionista desarrollador deberá acreditar la disponibilidad efectiva y/o crediticia de los recursos destinados a la construcción y desarrollo de la Zona Libre de Segunda Vivienda en un monto igual o superior al previsto en el párrafo 1º del artículo 3º de la presente ley.

Parágrafo. Con el fin de propiciar el desarrollo de proyectos de segunda vivienda y brindarle una tranquilidad y transparencia a los inversionistas compradores de los proyectos en las diferentes regiones del país, serán utilizados los mecanismos fiduciarios, a través de encargos fiduciarios o patrimonios autónomos, donde se velará el cumplimiento de los proyectos desde su ejecución hasta la escrituración de las viviendas, al igual que la verificación de los clientes para efectos del control de lavado de activos, modalidad que ya se ha visto operada con excelentes resultados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) en sus diferentes programas de vivienda en el territorio colombiano.

Artículo 5º. Registro Único para Segunda Vivienda. Créase el Registro Único para Segunda Vivienda (RUSVI), con el propósito de acreditar a los titulares de los beneficios contemplados en la presente ley y llevar un control sobre la condición de estos, su cónyuge, personas a cargo, los bienes que adquieran, los que introduzcan al territorio nacional y su enajenación.

El Registro Único para Segunda Vivienda (RUSVI) será administrado por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, entidad que consolidará la información reportada por los inversionistas residentes o no residentes en Colombia y la incorporará al Registro Único Tributario. El Gobierno Nacional reglamentará la materia.

Artículo 6º. Acreditación de Ingresos. Los inversionistas a que se refiere el literal a) y b) del artículo 4º de la presente ley, tendrán que presentar certificación de entidad financiera o fondo de pensiones donde se acrediten los ingresos mensuales



percibidos durante los dos (2) últimos años precedentes a la adquisición del inmueble de que trata la presente ley, para ser auditados por parte de la Unidad de Información y Análisis Financiero UIAF con el fin de prevenir el lavado de activos. La acreditación de Ingresos se realizará ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo mediante la presentación y aprobación de las respectivas certificaciones.

Artículo 7°. Póliza y/o Seguros. Los inversionistas a que se refiere el literal a) y b) del artículo 4° de la presente ley, tendrán que adquirir o demostrar la tenencia de una póliza de seguro o un seguro médico y un seguro exequial vigentes, en caso de accidente, enfermedad o muerte durante el período que se encuentren dentro del territorio colombiano. El Gobierno Nacional reglamentará la materia.

Artículo 8°. Administrador. Es la persona jurídica nacional o la sucursal en Colombia, de sociedad extranjera, cuyo objeto social principal sea la dirección, administración y supervisión de una o varias Zonas Libres para Segunda Vivienda en Colombia. La calidad de administrador se adquiere cuando el Gobierno Nacional expida el acto de autorización para actuar como tal. Toda Zona Libre para Segunda Vivienda deberá contar con un Administrador.

En ningún caso podrá concurrir en una misma persona natural o jurídica o en alguno de sus socios la calidad de inversionista desarrollador y la de administrador de Zona Libre para Segunda Vivienda.

El Administrador se deberá vincular desde el momento en que inicie el desarrollo del proyecto y tendrá entre sus obligaciones el llevar el control del arrendamiento turístico de las viviendas, de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo de dichas viviendas como prestadores de servicios turísticos. El incumplimiento de esta función será sancionado con multas al administrador hasta de 10 salarios mínimos mensuales legales vigentes, recursos que serán destinados al Fondo de Promoción Turística.

Artículo 9. Registro Nacional de Turismo. Los Administradores de las Zonas Libres para Segunda Vivienda deberán inscribirse en el Registro Nacional de Turismo establecido en las leyes 300 de 1996, 1101 de 2006, 1558 de 2012 y en los decretos 019 de 2012, 1074 de 2015, 229 de 2017, 2119 de 2018 y 2063 de 2018. Así mismo, deberán inscribir las viviendas que sean destinadas al arrendamiento turístico y tendrán la calidad de responsables del pago de la contribución parafiscal del turismo a que se refiere las mencionadas leyes. La base gravable será la misma que aplica para las viviendas turísticas y el sujeto pasivo es el Administrador de la Zona Libre de Segunda vivienda.



Artículo 10º. Reglamentación. Para la reglamentación del presente capítulo, el Gobierno Nacional por medio del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo deberá:

1. Determinar lo relativo a la delimitación, requisitos, autorización, funcionamiento y administración de la Zona Libre para Segunda Vivienda en Colombia.
2. Establecer los mecanismos para verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones para autorizar a los inversionistas a que se refiere el literal a) del artículo 4º como beneficiarios del tratamiento consagrado en esta ley respecto de la adquisición inicial efectuada al inversionista desarrollador, así como de los cambios de la titularidad de tales inversiones.
3. Establecer los mecanismos para verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones para calificar a los inversionistas a que se refiere el literal b) del artículo 4º como beneficiarios de los tratamientos consagrados en esta ley, así como de los cambios de la titularidad de tales inversiones.
4. Establecer los mecanismos para verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones para autorizar a los inversionistas a que se refiere el literal c) del artículo 4º.
5. Establecer los mecanismos de Inscripción en el Registro Nacional de Turismo y el pago de la contribución parafiscal en coordinación de la DIAN quien administrará el Registro Único de Segunda Vivienda.

TÍTULO II

RÉGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL

CAPÍTULO I

Tratamiento de los Inversionistas

Artículo 11º Beneficios Tributarios. La primera casa o apartamento ubicado en Zona Libre para Segunda Vivienda, el primer vehículo y la primera embarcación deportiva o de recreo de las clasificables en la partida 89.03 del arancel de aduanas adquiridos por el inversionista a que se refiere el literal a) del artículo 4º de la presente ley, que se encuentren registrados en el Registro Único de Segunda Vivienda RUSVI de que trata el artículo 5º de la presente ley, no integran la base de cálculo de la renta presuntiva por el término de vigencia de la declaratoria de la Zona



Libre para Segunda Vivienda, en el caso en que el inversionista se encuentre obligado a presentar la declaración de impuestos de renta y complementarios en el país.

De igual manera los ingresos percibidos por estos inversionistas, por concepto de arrendamiento turístico del apartamento o casa de habitación, del primer vehículo y la primera embarcación registrados en el RUSVI no serán considerados como ingresos de fuente nacional y no constituyen renta ni ganancia ocasional.

Los inversionistas a que se refiere el literal b) del artículo 4º de la presente ley, que adquieran su primer apartamento o su primera casa ubicados en cualquier parte del territorio nacional destinados a su vivienda personal de manera temporal o transitoria, respecto de esa casa o apartamento, están exceptuados de presentar declaración de renta y complementarios en Colombia en relación con los mismos por un plazo máximo de 10 años sin posibilidad de prórroga de los beneficios.

Parágrafo 1º. La adquisición de los inmuebles para segunda vivienda podrá realizarse por los inversionistas jubilados y/o rentistas de capital en el exterior, residentes o no residentes en Colombia, directamente o a través de contratos de fiducia mercantil, caso en el cual el constituyente deberá ser el mismo beneficiario.

Parágrafo 2º. Las demás actividades que realice el inversionista jubilado y/o rentista de capital en el país en las Zonas Libres para Segunda Vivienda o por fuera, distintas de las descritas en esta ley, serán objeto de los tributos nacionales y territoriales a que haya lugar.

Artículo 12º. El inversionista de que trata el literal a) del artículo 4º de la presente ley estará excluido del pago del Impuesto de Valor Agregado IVA por la adquisición en el territorio colombiano del primer vehículo y la primera embarcación deportiva o de recreo de las clasificables en la partida 89.03 del arancel de aduanas que se registren en el Registro Único de Segunda Vivienda RUSVI de que trata el artículo 5º de la presente ley durante los primeros tres meses después de la adquisición de este. El valor máximo de compra del vehículo y la primera embarcación estarán dadas en Unidades de Valor Tributario (UVT), cuyo valor será reglamentado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, teniendo como referencia los precios de mercado de los vehículos y embarcaciones y las características de uso en el sector turismo.

Parágrafo 1º. El Gobierno Nacional en uso de sus facultades constitucionales y legales definirá la exención de impuestos aduaneros y arancelarios respecto del primer vehículo y la primera embarcación deportiva o de recreo de las clasificables en la partida 89.03 del arancel de aduanas, de uso personal, adquiridos por el inversionista de que trata el literal a) del artículo 4º de la presente ley.



Parágrafo 2º. El vehículo y la embarcación deportiva o de recreo de las clasificables en la partida 89.03 del arancel de aduanas, sobre los cuales los inversionistas a que se refiere el literal a) del artículo 4º se vean favorecidos con los beneficios de la presente Ley, no podrán ser vendidos ni traspasados a terceros, en un plazo de 5 años, a partir de su adquisición o su introducción al país, so pena de cancelar al Estado Colombiano el equivalente al beneficio recibido.

Artículo 13º. Los ingresos percibidos por los inversionistas de que trata el literal a) del artículo 4º de la presente ley y/o su cónyuge, por concepto de enajenación del apartamento o casa de habitación que posean en la Zona Libre para Segunda Vivienda en Colombia, no constituyen renta ni ganancia ocasional siempre y cuando la enajenación se realice después de los quince (15) años siguientes a la obtención del beneficio. En caso en que la enajenación del inmueble ubicado en la Zona Libre para Segunda Vivienda se realice en una fecha anterior al tiempo estipulado, el inversionista de que trata el literal a) del artículo 4º de la presente ley y/o su cónyuge serán sujetos de pago de la retención en la fuente ante la notaria o consulado donde se efectúe la enajenación del inmueble. El Gobierno Nacional reglamentará el pago de la retención en la fuente.

Artículo 14º. Para efectos de la aplicación del régimen tributario especial establecido en la presente ley, el Gobierno Nacional deberá reglamentar la materia.

CAPÍTULO II

De la Visa Temporal Especial

Artículo 15º: Visado. El Gobierno Nacional definirá el régimen de visas para el ingreso y la permanencia en el país de los Inversionistas Jubilados y/o Rentistas de Capital a que se refieren los literales a) y b) del artículo 4º de la presente ley, así como de su cónyuge, compañero(a) permanente, padres e hijos, que dependan económicamente de los mencionados inversionistas.

TÍTULO III

OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 16. Adiciónese el artículo 44-1 al Estatuto Tributario:



Artículo 44-1. La utilidad en la venta de casa o apartamento. Cuando la casa o apartamento hubiere sido adquirido por el contribuyente entre el 2020 y el 2025, no se causará impuesto de renta ni ganancia ocasional por concepto de su enajenación sobre una parte de la ganancia obtenida, en los porcentajes que se indican a continuación:

10% si fue adquirida durante el año 2025.

20% si fue adquirida durante el año 2024.

40% si fue adquirida durante el año 2023.

60% si fue adquirida durante el año 2022.

80% si fue adquirida durante el año 2021.

100% si fue adquirida durante el año 2020.

Artículo 17. Adiciónese un numeral al artículo 207-2 “Otras rentas exentas” del Estatuto Tributario:

13. El arrendamiento de casa o apartamento adquirido por el contribuyente entre los años 2020 y 2025.

Artículo 18º. Vigencia. La presente Ley rige a partir de su publicación.

CARLOS MANUEL MEISEL VERGARA
Senador de la República



EXPOSICION DE MOTIVOS

Antecedentes del proyecto

Este proyecto fue radicado por primera vez en el Congreso de la República en la Legislatura 2007-2008, surtió el trámite correspondiente en Comisión Tercera tanto en Senado como en Cámara de Representantes, pero lamentablemente, no alcanzó a ser aprobado en segundo debate en el término establecido.

Los lineamientos generales de la “Política de Promoción de Mercado de Segunda Vivienda en Colombia” fueron aprobadas por el documento Conpes 3486 de 27 de agosto de 2007.

En la legislatura 2011-2012, los Senadores Juan Lozano Ramírez y Piedad Zuccardi, tomaron la iniciativa de presentar nuevamente el proyecto logrando su trámite en sus dos primeros debates en cámara, pero sin que surtiera los debates correspondientes en senado, por lo cual se archivó.

Reconociendo las enormes posibilidades en el terreno de recuperación económica, generación de empleo y fortalecimiento de la oferta turística nacional que representa esta ley, decidimos recoger los aportes de esta para radicarla nuevamente.

La segunda vivienda es aquella adquirida con el objeto de residir en ella temporal o permanentemente con fines de descanso.

El desarrollo del mercado de este tipo de vivienda ha sido jalonado en los últimos años por los llamados *Baby Boomers*, quienes son las personas que nacieron en Estados Unidos y Europa entre mediados de la década de los cuarenta y mediados de los sesenta, período durante el cual se presentó un crecimiento acelerado del número de nacimientos. Esta población, compuesta por personas generalmente jubiladas o cercanas a esta edad, representa cerca del 27% del total de la población de Estados Unidos, 77 millones, y su ingreso anual promedio *per cápita* es de US\$58.000.

Por otro lado, los nacionales residentes en el extranjero representan también un potencial para el mercado para la segunda vivienda, teniendo en cuenta que los envíos de remesas totales a Colombia han aumentado cerca del 22% desde el año 2005 y para el año 2010 ascendieron a US\$4.023 millones¹, mientras que las remesas destinadas específicamente a la adquisición de viviendas en el país se estima en un rango entre el 3% y 6% del total de remesas enviadas, las cuales para



el año 2010 se ubicaron por encima de los USD\$120 millones.

La experiencia internacional, ha demostrado que las inversiones en las zonas libres para segunda vivienda han desarrollado el turismo y la creación de oferta en los servicios asociados a esta industria, con las consecuentes implicaciones de crecimiento económico.

Las zonas para segunda vivienda en otros países

Una de las regiones en las que más ha proliferado la creación de esta clase de zonas libres, ha sido sin lugar a duda, Centroamérica y el Caribe, las cuales han contribuido al desarrollo económico de estos países.

Tal y como se menciona en los antecedentes del Documento Conpes 3486 de 27 de agosto de 2007, las características buscadas en una segunda vivienda por los denominados *Baby Boomers*, y en general por los pensionados extranjeros, hicieron de Centroamérica uno de los destinos más atractivos, no sólo para el turismo sino para la inversión extranjera en general.

Se menciona igualmente que, desde el año de 1970, los países centroamericanos y del Caribe, comenzaron a ofrecer incentivos, especialmente exenciones tributarias, para el establecimiento, como residentes, a los pensionados y rentistas extranjeros, quienes deben percibir unos ingresos mínimos del exterior.

En este contexto, Costa Rica implementó legalmente la figura, a través de la ley 6990 de 1985, otorgando una serie de exenciones tributarias a los desarrolladores de proyectos turísticos, la cual se complementó con la “Ley de Residentes Pensionados y Residentes Rentistas” de 1993, en la que se concedieron exenciones y franquicias.

A su turno, Panamá, otorgó por medio de la Ley 8ª de 1994, beneficios a los desarrolladores de actividades turísticas tales como exoneración de impuesto de inmuebles, de impuesto de importación de equipos, muebles y vehículos, entre otros, y a través de las Leyes 9ª de 1987 y 6ª de 2005, se extendieron exoneraciones tributarias a los pensionados y rentistas extranjeros.

El estudio adelantado determinó que las exenciones tributarias son uno de estos incentivos y generalmente se aplican a la importación de menaje y artículos personales, la importación de un vehículo y los ingresos generados en el exterior.

Entre los requisitos comunes que se exigen para acceder a los beneficios se cuentan, entre otros, demostrar un nivel de ingresos alto, no ejercer actividades remuneradas en el país y permanecer en el territorio un determinado período de tiempo al año.



Como se mencionó anteriormente, la creación de zonas para segunda vivienda en estos países no sólo desarrolló la industria turística, sino que se notó un incremento generalizado de la inversión extranjera directa, especialmente, en lo relacionado con la creación y desarrollo de las zonas, tal como maquinaria, construcción, dotación, etc.

A este respecto, el caso de la República Dominicana resulta particularmente representativo. En efecto, mediante Ley 158 de 2001, se estableció como beneficio para los desarrolladores de actividades turísticas, entre otros, la exoneración del impuesto a la renta por 10 años, exoneración de impuestos a importación de menaje para el primer equipamiento, exención sobre tributos y retenciones sobre financiación nacional e internacional y deducción de la inversión hasta en un 20%. En relación con los beneficios para los pensionados y rentistas extranjeros, el Decreto 756 de 2003 establecía beneficios tales como la exoneración de aranceles sobre importación de efectos personales y hogar, obtención de residencia en 45 días y exoneración parcial de impuestos sobre vehículos.

Sin embargo, con miras a incrementar la ya considerable inversión extranjera en materia turística en República Dominicana, y consolidar este país como destino de retiro y jubilación para los pensionados rentistas, el Congreso Nacional Dominicano expidió la Ley 171 del 13 de julio de 2007, en la cual se crearon nuevos incentivos en materia tributaria, dentro de los cuales se prevé exención de los impuestos sobre transferencia y tenencia inmobiliaria, exoneración del pago de impuestos sobre los dividendos e intereses generados en el país, exención de impuestos sobre los ingresos declarados por el rentista o pensionado, así como exención parcial del pago del impuesto sobre ganancia de capital.

Es así como en la actualidad, gracias a los diferentes beneficios previstos en el ordenamiento jurídico dominicano, se cuentan con grandes proyectos de inversión en materia turística, como es el caso del proyecto “Cap Cana”, en el cual se han invertido en la actualidad más de USD\$500 millones y se espera una inversión de más de 1.500 millones de dólares en los próximos años.

Potencialidad de Colombia en el mercado de segunda vivienda

Colombia, además de su ubicación geográfica estratégica, tiene una serie de ventajas que le permiten entrar a competir en el mercado para la segunda vivienda, especialmente en el Caribe, en donde, como vimos, está especialmente desarrollado este mercado que ha generado importantes cifras de crecimiento en número de turistas y en inversión extranjera directa.

Tales ventajas se pueden evidenciar en el crecimiento del mercado inmobiliario, la adecuada oferta de servicios conexos, la cercanía con mercados tan



importantes como los Estados Unidos y Canadá, al igual que la consolidación de la seguridad en el territorio nacional lo cual ha permitido un importante crecimiento del número de turistas que llegan al país, así como las políticas de promoción del turismo receptivo y la expedición de la Ley 1101 de 2006 “Por la cual se modifica la Ley 300 de 1996 -Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones”.

En cuanto al crecimiento del sector inmobiliario en Colombia, este ha presentado un comportamiento favorable que se refleja en el comportamiento del PIB de edificaciones y en el incremento sostenido de la oferta anual de vivienda durante los últimos años.

Este comportamiento también ha tenido un impacto positivo en el empleo generado por el sector de la construcción. Es reconocido que el sector de la construcción es intensivo en mano de obra, actualmente registra un número de ocupados promedios de 5.5% respecto a la población económicamente activa y su desempeño está directamente relacionado con el ciclo económico que experimente la economía colombiana.

Por lo tanto, la creación de herramientas que estimulen la inversión extranjera direccionada a sectores como el de la construcción incrementa los niveles de empleo en dicho sector y también en industrias como las de servicios turísticos y conexos.

En lo referente a la oferta de servicios conexos, esta fortalece el potencial del país para el mercado de segunda vivienda. En primer lugar, se cuenta con una buena conectividad aérea con países de Europa y con EE. UU.

En segundo lugar, la oferta privada y pública de servicios de salud en las siete ciudades principales es adecuada y cuenta con el personal idóneo y la tecnología necesaria para garantizar la prestación de los servicios de baja, mediana y alta complejidad.

En tercer lugar, en las 25 principales ciudades del país se tiene una variada oferta de servicios de telecomunicaciones, entre los que se cuenta: telefonía pública básica conmutada local y de larga distancia, servicios de Internet de banda ancha, servicios de Internet inalámbrico (WIMAX), servicios móviles de voz y datos y otros servicios de valor agregado.

En particular, se espera un aumento en la oferta del servicio de larga distancia y una disminución de sus costos, de acuerdo con las medidas adoptadas por el Gobierno nacional de abrir dicho servicio a la competencia.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se llegó a la conclusión de que Colombia tiene un importante potencial para desarrollar zonas libres para segunda



vivienda, pero para su implementación se requiere contar con una serie de instrumentos legales que le permitan tener un marco jurídico que lo haga atractivo y por ende competitivo con los otros destinos de la zona y que se concrete con el desarrollo de zonas que atraigan el mercado de personas jubiladas en el exterior y de rentistas de capital en el exterior con alto poder adquisitivo y que demanden una serie de servicios que generen desarrollo económico.

Es importante resaltar en este punto, que los resultados que la inversión extranjera directa ha dejado en el territorio nacional, generan la necesidad de crear mecanismos de atracción aún más competitivos, con el fin de fomentar determinados sectores económicos que deban ser estimulados por razones de interés común y bienestar general, generando así, nuevas fuentes de ingresos y un mayor desarrollo económico, circunstancias que se adecúan plenamente al cumplimiento de los fines del Estado, consagrados en el artículo 2° de la Constitución Política.

En efecto, el objetivo principal de proyectos como el que nos ocupa es la creación de instrumentos dinámicos que hagan más llamativa la inversión extranjera directa en nuestro país, los cuales permitan el fortalecimiento económico y social, con el fin de lograr la consecución de mejores condiciones sociales para cada uno de los habitantes del territorio nacional.

Temas contenidos en la iniciativa.

Como hemos visto, el desarrollo de las zonas libres para segunda vivienda permitirá incrementar la inversión extranjera directa y la generación de empleo, el desarrollo de las zonas donde se ubiquen y el mejoramiento de la infraestructura del país.

Para ello se requiere, previa las definiciones generales legales necesarias, otorgar incentivos a los inversionistas que se relacionan con las zonas libres para segunda vivienda, a saber, los desarrolladores de los proyectos y los jubilados y/o rentistas de capital en el exterior.

El presente proyecto de ley describe la finalidad de las zonas libres para segunda vivienda y las delimita a áreas continuas aptas para ser dotadas de servicios públicos y de la infraestructura necesaria, con potencialidad de desarrollo turístico y previo estudio de impacto ambiental.

Se contempla, igualmente, que, para ser denominada zona libre para segunda vivienda, el proyecto que se desarrolle debe demandar una inversión mínima y garantizada de US\$200.000.000, esto con el fin de que los proyectos sean de la magnitud requerida para el logro de los objetivos buscados.



De la misma manera, el proyecto contempla la figura del administrador de la Zona Libre para Segunda Vivienda, persona jurídica que deberá ser autorizada para el efecto el Gobierno Nacional, esto con el fin de hacer efectivos los controles que se requieren para que estas Zonas se desarrollen de conformidad con lo que se prevé en este proyecto de ley.

En cuanto a los incentivos que se otorgarán a los inversionistas, estos dependen de la naturaleza de cada uno, tal y como se mencionó anteriormente.

Para el caso del inversionista desarrollador del proyecto, quien deberá ser persona jurídica nacional o sucursal de una extranjera y que cumpla con algunos requisitos, tendrá los siguientes incentivos:

Están exentos del impuesto sobre la renta y complementarios, respecto de las rentas relativas a los ingresos provenientes de la enajenación de inmuebles que hayan construido en la zona libre para segunda vivienda en Colombia y enajenan a los inversionistas a que se refiere el literal a) del artículo 3° de la presente ley.

Están exentos del impuesto sobre la renta y complementarios respecto de las rentas relativas a los ingresos provenientes del arrendamiento a turistas no residentes en Colombia de los inmuebles por ella construidos, que perciban dentro de los diez (10) años contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo mediante el cual se declaró zona libre para segunda vivienda.

El inversionista jubilado y/o rentista de capital, que deberá tener tal condición en el extranjero y que no debe tener residencia en Colombia, tendrá los siguientes incentivos:

Estarán excluidos de renta presuntiva, no estarán obligados a presentar declaración de renta y no serán sujetos pasivos del impuesto al patrimonio por concepto del inmueble ubicado en la zona libre para segunda vivienda, su menaje destinado a la primera dotación de su vivienda, un vehículo, una embarcación deportiva de uso personal introducidos temporalmente en la zona libre para segunda vivienda. La introducción a la zona libre para segunda vivienda del menaje para la primera dotación, un vehículo, una embarcación deportiva de uso personal, del inversionista jubilado y/o rentista de capital, provenientes del exterior no se considera importación. Están exentas del impuesto sobre la renta y complementarios las rentas relativas a los ingresos por concepto de pensiones de jubilación y/o rentas de capital obtenidas en el exterior. De esta forma, el inversionista que, tras haber adquirido la vivienda en la Zona Libre para Segunda Vivienda, así adquiera la calidad de residente en los términos del inciso 2° del artículo 9° del Estatuto Tributario, no deberá tributar por estos conceptos.

Los ingresos percibidos por los inversionistas jubilados o rentistas de capital y/o



su cónyuge, por concepto de enajenación o arrendamiento temporal del apartamento o casa de habitación que posean en la zona libre para segunda vivienda en Colombia, no constituyen renta ni ganancia ocasional en las condiciones previstas en el mismo proyecto.

Con el fin de que las normas contenidas en el proyecto de ley cumplan con su finalidad, se propone que el Gobierno Nacional reglamente los controles frente a los bienes introducidos temporalmente a las zonas libres con el fin de que puedan ingresar al resto del territorio nacional.

Igualmente, se propone que sea objeto de reglamentación, lo relativo a la delimitación, requisitos, autorización y funcionamiento de las zonas; la forma de establecer los mecanismos para verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones para calificar a los inversionistas jubilados y/o rentistas de capital extranjeros, así como de los cambios de la titularidad de la inversión extranjera en los inmuebles ubicados en las zonas libres para segunda vivienda y establecer los mecanismos para verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones para autorizar a los inversionistas desarrolladores como beneficiarios de los tratamientos consagrados en esta ley.

CARLOS MANUEL MEISEL VERGARA
Senador de la República