

CITYFRACTION · GUÍA · RIESGOS

Registro Nacional de Turismo: la regla de la vivienda turística en Colombia

La Ley 2068 de 2020 obligó a las plataformas a retirar anuncios sin Registro Nacional de Turismo. Explicamos la norma y el debate actual.

4 min de lectura · cityfraction.com/blog/rnt-vivienda-turistica-colombia

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-LK5L-JHTW · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-LK5L-JHTW

PUNTOS CLAVE

• Inscribirse en el Registro Nacional de Turismo (RNT) es requisito para ofrecer vivienda turística en Colombia.

• El artículo 38 de la Ley 2068 de 2020 obliga a las plataformas a no publicar anuncios sin RNT vigente.

• Según el sector, desde esa ley el número de inscritos en el RNT creció más de 109 %.

• El Gobierno discute un nuevo decreto con más controles; la formalidad es un activo para el inversionista.

Qué es el Registro Nacional de Turismo

El Registro Nacional de Turismo (RNT) es la inscripción obligatoria de los prestadores de servicios turísticos en Colombia. Lo administra el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo con el apoyo de las cámaras de comercio. Para ofrecer una vivienda turística, es decir, un inmueble que se alquila por días a viajeros, el propietario o el operador deben estar inscritos.

La obligación viene de la Ley General de Turismo y de sus decretos reglamentarios, en particular el Decreto 1074 de 2015, y se reforzó con la Ley 2068 de 2020.

El cambio de la Ley 2068 de 2020

La Ley 2068 de 2020 dio un paso clave: su artículo 38 obliga a los operadores de plataformas digitales a no publicar, o a retirar, los anuncios de prestadores que no tengan una inscripción activa y vigente en el RNT. El plazo para cumplirlo se extendió hasta el 24 de agosto de 2022.

En otras palabras, la responsabilidad de verificar el registro ya no recae solo en las autoridades: las plataformas también deben hacerlo. Según cifras citadas por el sector, desde la expedición de esa ley el número de inscritos en el RNT creció más de 109 %, lo que duplicó la cantidad de prestadores formalizados.

El debate actual

El Ministerio publicó un proyecto de decreto para modificar el Decreto 1074 de 2015 en lo relativo al RNT y a las obligaciones de las plataformas. Según una relatoría de la Universidad Externado de 2026, la propuesta contempla exigir el registro a los propietarios de viviendas turísticas no hoteleras y crear mecanismos de verificación con apoyo de las cámaras de comercio.

Algunos actores del sector han criticado el borrador porque, a su juicio, convertiría el registro en un sistema de licenciamiento y exigiría el registro mercantil, además de que los planes de ordenamiento y los reglamentos de propiedad horizontal autoricen la actividad. Al momento de escribir este artículo el debate seguía abierto, por eso conviene revisar la norma vigente en cada caso.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-LK5L-JHTW · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-LK5L-JHTW

Hitos de la regulación de la vivienda turística	
Norma o hito	**Qué establece**
Decreto 1074 de 2015	Reglamento del sector comercio, industria y turismo
Ley 2068 de 2020, art. 38	Las plataformas no pueden publicar anuncios sin RNT vigente
24 de agosto de 2022	Plazo final para que las plataformas cumplan
Proyecto de decreto (2025-2026)	Más controles y verificación con cámaras de comercio

Fuentes: Universidad Externado (relatoría 2026) y Portafolio.

Por qué la formalidad tiene valor

Un alojamiento sin RNT puede ser retirado de las plataformas, que son el canal principal de reservas de la renta corta. También puede recibir sanciones de las autoridades de turismo. Un alojamiento formal, en cambio, puede operar con tranquilidad, facturar, pagar sus impuestos y construir una reputación estable.

Además, la formalidad suele ir de la mano de mejor gestión: seguros, contabilidad ordenada, cumplimiento de las normas de la copropiedad y atención profesional al huésped. Todo eso reduce riesgos para quien invierte.

La propiedad horizontal también cuenta

En Colombia, los edificios y conjuntos se rigen por su reglamento de propiedad horizontal. Ese reglamento puede permitir, limitar o prohibir el uso turístico de las unidades. Y las ciudades, a través de sus planes de ordenamiento territorial, definen en qué zonas está permitida la actividad. Un análisis serio de un activo revisa las tres capas: RNT, reglamento del edificio y uso del suelo.

- Inscripción vigente en el Registro Nacional de Turismo.
- Reglamento de propiedad horizontal que permita el uso turístico.
- Uso del suelo compatible según el plan de ordenamiento de la ciudad.
- Pago de impuestos y contribuciones parafiscales del turismo.

Riesgos regulatorios

Las reglas de la renta corta cambian en todo el mundo, y Colombia no es la excepción. Un cambio normativo puede subir costos, exigir nuevos trámites o limitar la actividad en ciertas zonas. Diversificar entre ciudades y países reparte ese riesgo.

Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida de capital. Las rentabilidades de los activos de CityFraction son estimadas y no están garantizadas.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-LK5L-JHTW · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-LK5L-JHTW

Conclusión

La vivienda turística en Colombia está pasando de la informalidad a la formalidad. Para el inversionista, eso es una buena noticia si elige activos que ya cumplen y que tienen una gestión capaz de adaptarse. Antes de invertir, revisa en la ficha del activo su situación regulatoria.

Preguntas frecuentes

¿Necesito RNT para alquilar por días en Colombia?

Sí. La inscripción en el Registro Nacional de Turismo es requisito para ofrecer vivienda turística.

¿Airbnb puede publicar un alojamiento sin RNT?

No. El artículo 38 de la Ley 2068 de 2020 obliga a las plataformas a no publicar anuncios sin RNT vigente.

¿La regulación puede cambiar?

Sí. El Gobierno discute un nuevo decreto con más controles; por eso conviene revisar la norma vigente.

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos