

Bogotá D.C., 22 de julio de 2026

Secretario

DIEGO ALEJANDRO GONZALEZ

Senado de la República

Asunto: Radicación Proyecto de Ley No. 069 del 2026 Senado ***"Por medio de la cual se crea la Defensoría del Consumidor Inmobiliario y se dictan otras disposiciones"***

Respetado Secretario.

En mi condición de Congresista, me permito radicar ante esta Corporación el presente Proyecto de Ley que crea la Defensoría del Consumidor Inmobiliario, como una dependencia adscrita a la Superintendencia de Industria y Comercio, la cual tiene como finalidad proteger, informar y resolver las quejas y reclamaciones que presenten los consumidores inmobiliarios ante las actuaciones de las constructoras, agentes, promotores inmobiliarios y demás actores que participen en la relación contractual.

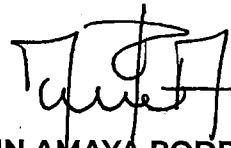
En consideración de lo anterior, presentamos el presente proyecto a consideración del Honorable Senado de la República, para iniciar el trámite correspondiente y cumplir con las exigencias dictadas por la Ley.

Adjuntamos original y dos (2) copias del documento, así como una copia a los correos electrónicos.

De las y los Honorables Congresistas,



DUVALIER SÁNCHEZ ARANGO
Senador de la República
Partido Alianza Verde



JOHN AMAYA RODRÍGUEZ
Senador de la República
Partido Alianza Verde

AQÚIVIVE LA DEMOCRACIA

PROYECTO DE LEY No. _____ 2026 SENADO

"Por medio de la cual se crea la Defensoría del Consumidor Inmobiliario y se dictan otras disposiciones"

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA

Artículo 1. Creación de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario. Créese la Defensoría del Consumidor Inmobiliario como una dependencia de la Superintendencia de Industria y Comercio -SIC-, la cual actuará en coordinación con las secretarías de infraestructura y vivienda municipales, distritales y departamentales, las constructoras e inmobiliarias.

Esta Defensoría tendrá alcance nacional, y su objetivo será proteger, informar y resolver las quejas y reclamaciones que presenten los consumidores inmobiliarios ante las actuaciones de las constructoras, agentes, promotores inmobiliarios y demás actores que participen en la relación contractual.

Artículo 2. Consumidor inmobiliario y alcance de la Defensoría del futuro propietario. Las competencias de la Defensoría aplican sobre transacciones de compra y venta de viviendas nuevas, usadas, VIS, VIP y NO-VIS; donde se verifique la existencia de una relación de consumo entre un comprador, persona natural o jurídica, y un vendedor persona jurídica cuya dedicación habitual y profesional sea comprobada en los términos de la ley 1480 del 2011 que se identifiquen como constructoras, agentes, promotores inmobiliarios o intermediarios de la relación contractual.

Parágrafo: La Defensoría no tramitará quejas o reclamaciones de proceso de compraventa de una vivienda entre personas naturales, dado que esta relación contractual es netamente civil.

Artículo 3. Funciones de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario. La Defensoría tendrá funciones de acompañamiento en todas las etapas de relación contractual entre el consumidor inmobiliario y el vendedor, entre ellas, la etapa precontractual, contractual y poscontractual del negocio inmobiliario y la relacionada con la defensa de derechos con respecto a la garantía del inmueble. Algunas funciones son:

AQUÍVIVE LA DEMOCRACIA

1. Verificar la calidad y validez de la información ofertada y prometida por las constructoras.
2. Garantizar la atención eficaz, eficiente y oportuna a los consumidores inmobiliarios de todo el país, a través de la coordinación con las entidades del orden territorial.
3. Acompañar a los futuros propietarios en el estudio de las condiciones contractuales para su mayor beneficio.
4. Verificar que el consumidor inmobiliario sea debidamente informado sobre los subsidios y formas de financiación a los que puede acceder.
5. Conocer, dar trámite y resolver en el tiempo que se establezca para tal fin y de forma objetiva y gratuita las quejas y reclamaciones que presenten los consumidores, ante los posibles incumplimientos, falta de información, no aplicación de garantías o la existencia de cláusulas engañosas por parte de los constructoras, agentes o promotores inmobiliarios, entre otros participantes de la relación contractual.
6. Requerir información a las constructoras e inmobiliarias sobre el estado y cronograma de los proyectos y la relación contractual con el consumidor inmobiliario.
7. Garantizar cuando sea necesario la existencia de soluciones a favor del consumidor inmobiliario, así como la implementación por parte de las constructoras, agentes o promotores inmobiliarios de medidas de mejoramiento para evitar que la conducta se vuelva a repetir.
8. Mediar y promover mejores relaciones de coordinación del sector inmobiliario para beneficio del consumidor.
9. Diseñar los mecanismos necesarios para realizar la articulación con las secretarías de infraestructura y vivienda municipales, distritales y departamentales, las constructoras e inmobiliarias.
10. Celebrar convenios con instituciones educativas para el apoyo jurídico y psicológico del consumidor inmobiliario.
11. Realizar recomendaciones a las constructoras, agentes, promotores inmobiliarios y/o intermediarios sobre la información que deben brindar al consumidor inmobiliario y los servicios que ofrece la entidad.
12. Presentar anualmente al Congreso de la República un informe sobre sus actividades, en el que se relacione el número de quejas y/o reclamaciones recibidas, el trámite y estado de cada una de ellas y las acciones realizadas por la entidad para apoyar al consumidor inmobiliario.
13. Las demás que le sean asignadas por parte del Gobierno Nacional y que tengan como propósito proteger de forma integral al consumidor inmobiliario.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Artículo 4. Temas que no serán de competencia de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario. No serán de competencia de la Defensoría, los siguientes asuntos:

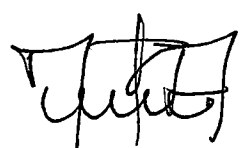
1. Aquellos que se encuentren en trámite judicial o arbitral o sobre los que ya exista sentencia en firme por estas vías.
2. Aquellos que se refieran a hechos que tuvieron ocasión cinco (05) años o más de anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.
3. Aquellos que tengan por objeto hechos que fueron de conocimiento previo de la Defensoría.
4. Aquellos que versen sobre compra y venta entre personas naturales.
5. Aquellos que tengan cuantías superiores a doscientos (200) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.
6. Los demás que defina el Gobierno Nacional.

Artículo 5. Financiación. La Defensoría se financiará con los recursos que asigne y apropie el Ministerio de Industria y Comercio para el pleno cumplimiento de sus funciones y la contratación del personal necesario para brindar el apoyo y acompañamiento en toda las etapas de la relación contractual del consumidor inmobiliario, de conformidad con el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Artículo 6. Planta de Personal. La Superintendencia de Industria y Comercio podrá determinar la infraestructura necesaria para el funcionamiento de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario; garantizando la existencia de funcionarios que tengan entre sus funciones articular con los entes territoriales para atender las quejas y reclamaciones que estos reciben.

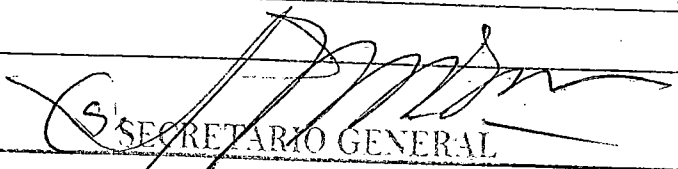
Artículo 7. Reglamentación. Dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, la Superintendencia de Industria y Comercio definirá el procedimiento para la presentación y resolución de quejas y reclamaciones por parte de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario.

De las y los Honorables Congresistas,

 DUVALIER SÁNCHEZ ARANGO Senador de la República Partido Alianza Verde	 JOHN AMAYA RODRÍGUEZ Senador de la República Partido Alianza Verde
---	---

SENADO DE LA REPÚBLICA
SECRETARÍA GENERAL

EL día 22 de Julio del año 2026
Ha sido presentado en este despacho el
Proyecto de ley ____ Acto legislativo ____
No. 069/26 Con su correspondiente
Exposición de Motivos, suscrito Por:
S. Duvalier Sánchez y
otros


SECRETARIO GENERAL

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Identificación de la problemática.

La protección del consumidor inmobiliario requiere de adecuaciones normativas y fortalecimiento institucional. Las cifras de la Superintendencia de Industria y Comercio -SIC- identifica el aumento en las quejas en este tipo de relaciones contractuales, señalando que: en el 2023 de 982 denuncias¹ presentadas por consumidores respecto de personas naturales y/o jurídicas que actúan en calidad de promotores inmobiliarios y/o constructores, *"motivadas por la presunta vulneración de las normas de protección al consumidor con ocasión de las disposiciones contractuales dispuestas en los contratos de adhesión denominados ofertas de compraventa, promesas de compraventa y actas de entrega que presuntamente tienen el carácter de abusivas"*.

Cifras que han venido en aumento, dado que en el 2018 se recepcionaron 330 denuncias por presuntas vulneración al régimen de protección al consumidor inmobiliario presentándose sanciones por publicidad engañosa, calidades de las obras y la existencia de cláusulas abusivas y similares.

Cabe señalar de forma general que se crea la Defensoría del Consumidor Inmobiliario como una entidad adscrita a la Superintendencia de Industria y Comercio, toda vez, que está en la encargada en los términos del Decreto 4886 de 2011, modificado por el Decreto 092 de 2022, de:

17. Velar por la observancia de las disposiciones sobre protección al consumidor y dar trámite a las reclamaciones o quejas que se presenten, cuya competencia no haya sido asignada a otra autoridad, con el fin de establecer las responsabilidades administrativas del caso y ordenar las medidas que resulten pertinentes.

(...)

55. Impartir instrucciones en materia de protección al consumidor, protección de la competencia, propiedad industrial, administración de datos personales

¹ Superintendencia de Industria y Comercio, Circular Externa 004 de 2023. Recuperado de: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=152382&dt=S>

y en las demás áreas propias de sus funciones, fijar criterios que faciliten su cumplimiento y señalar los procedimientos para su cabal aplicación”.

Es necesaria la existencia de un equipo fuerte y multidisciplinario que permitan acompañar al consumidor inmobiliario en cada una de las etapas del negocio jurídico y buscar orientar a los consumidores y garantizar que estos reciban información veraz, que tomen decisiones informadas y que se adaptan a las normas necesarias para la protección del consumidor en una relación asimétrica como esta.

II. Consideraciones.

1. ¿Quiénes han adquirido vivienda nueva en el país?

Las mujeres² son decisivas en la compra de vivienda nueva por diversas razones:

- Aquellas que son jefas de hogar buscan un espacio propio para su familia, respaldadas financieramente por sus parejas.
- Mujeres solteras menores de 30 años que buscan su primera vivienda.

Según investigaciones, las mujeres más interesadas en adquirir una vivienda tienen entre 25 y 35 años. Los criterios más importantes para su elección son la ubicación, que debe ofrecer seguridad, tranquilidad, zonas verdes y otros atributos específicos, así como el precio y tamaño del inmueble.

En Bogotá, las mujeres prefieren adquirir vivienda en áreas como Suba, Bosa y Fontibón, donde esperan encontrar servicios como supermercados, estaciones de Transmilenio, centros comerciales y parques. Además, son las principales usuarias de sitios web para buscar ofertas de vivienda.

En el año 2023, el 62% de los créditos hipotecarios fueron otorgados a mujeres, lo que indica una reducción notable en las brechas de acceso a este tipo de financiamiento entre hombres y mujeres.

El 74%³ de los compradores de vivienda tienen entre 25 y 45 años. Las viviendas adquiridas tienen un valor promedio de aproximadamente 241 millones de pesos y un tamaño que oscila entre 60m² y 65m². Además, el 92% de estos compradores

² Mujeres, las más interesadas en comprar vivienda nueva. (2024). Estrenar vivienda. <https://www.estrenarvivienda.com/blog/noticias-del-sector/mujeres-las-mas-interesadas-en-comprar-vivienda-nueva>

³ En Colombia el 74% de los compradores de vivienda tienen entre 25 y 45 años. (2022). Revista Semana. <https://www.semana.com/finanzas/ahorro-e-inversion/articulo/en-colombia-el-74-de-los-compradores-de-vivienda-tienen-entre-25-a-45-anos/202230/>

utilizó algún tipo de plan de financiamiento, como créditos hipotecarios o leasing habitacional. En cuanto a la distribución por edad, los compradores de 25 años representan el 11%, al igual que aquellos entre 46 y 55 años, mientras que solo el 5% corresponde a personas mayores de 56 años.

2. ¿Cómo se puede adquirir una vivienda en Colombia?

En Colombia⁴ existen diversas acciones para adquirir vivienda, entre las que se encuentran:

- **Manifestar el deseo de compra a la entidad:** Una vez seleccionado el inmueble, es crucial contactar con la constructora, inmobiliaria o propietario. Las dos primeras se encargarán de guiar al comprador en temas relacionados con pagos, financiamiento, elección del piso y opciones de acabados, entre otros aspectos.

Por otro lado, si la compra se realiza directamente con el propietario, es necesario clarificar detalles como el método de pago, fecha de entrega y los pasos a seguir para concretar la compra. Todos estos acuerdos deben ser formalizados en la promesa de compraventa (Valois, 2020).

- **Asegurar el inmueble:** El constructor o propietario del inmueble solicitará una cuota de reserva para asegurar la propiedad. Esta cuota suele ser moderada y a veces ayuda a cubrir los gastos administrativos necesarios. En caso de que el comprador decida no continuar con la compra, este monto por lo general no es reembolsable (Valois, 2020).
- **Acceder a un préstamo para la adquisición de vivienda:** En Colombia, es común que los compradores de vivienda opten por obtener un préstamo financiero. En este proceso, la constructora trabaja con una compañía financiera o banco donde se debe solicitar el préstamo. Esta entidad financiera establecerá condiciones como estabilidad laboral, nivel educativo y estructura familiar del solicitante (Valois, 2020).

En el caso específico de un crédito hipotecario, la entidad financiera puede requerir la contratación de una póliza de aseguramiento de hogar y un seguro de vida para el responsable del crédito. Estos seguros también pueden ser

⁴ Valois, M. (2020). ¿Cuál es el proceso para comprar una casa? Pérez Lara.
<https://perezlara.com/proceso-para-comprar-una-casa/>

contratados a través de un intermediario de seguros, no necesariamente con el banco (Valois, 2020).

El préstamo puede cubrir hasta el 90% del valor total del inmueble. Aquellas personas que dispongan de ahorros para cubrir una cuota inicial pueden optar por pagar al contado y solicitar un préstamo por un monto menor. Es importante destacar que, a mayor cuota inicial pagada, menor será la cuota mensual a pagar (Valois, 2020).

- **Pagar la cuota inicial y solicitar el desembolso del préstamo:** Generalmente se requiere que la cuota inicial sea del 30% del valor total del inmueble. Si la persona tiene esta cantidad disponible sin necesidad de recurrir a un préstamo, debe realizar el depósito directamente en el banco o entidad financiera correspondiente (Valois, 2020).
- **Firmar las escrituras:** Cuando se adquiere una vivienda mediante un préstamo, el primer paso es firmar el encargo fiduciario. Este documento establece que el inmueble pasa de ser propiedad del vendedor a ser propiedad de la entidad fiduciaria que otorgó el préstamo (Valois, 2020).

El vendedor redactará y firmará la promesa de compraventa. Antes de proceder con la firma, es fundamental revisar detalladamente el contrato para asegurarse de que todos los términos estén correctos, incluyendo la fecha de entrega, los nombres y los documentos pertinentes (Valois, 2020).

- **Registrar la vivienda:** Para realizar la inscripción de la escritura del inmueble en el Registro de Instrumentos Públicos en Colombia, la persona debe seguir varios pasos:
 - Presentar el trámite de escrituración en una notaría.
 - Presentar el certificado de tradición y libertad del inmueble.
 - Autenticar la promesa de compraventa en notaría.
 - Pagar el impuesto de retención en la fuente correspondiente (Valois, 2020).
- **Documentación:** Para la compra de una casa en Colombia, en líneas generales se necesitan los siguientes documentos y procesos:
 - Estudio de crédito hipotecario.
 - Escrituración en la notaría.
 - Certificado de tradición y libertad del inmueble.
 - Promesa de compraventa formalizada en notaría.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

- Registro de la escritura en la Oficina de Instrumentos Públicos (Valois, 2020).
- **Subsidios:** Antes de iniciar el proceso de compra de una vivienda, es crucial verificar si se puede aplicar a alguno de los subsidios de financiación de vivienda ofrecidos por el gobierno o las cajas de compensación familiar (Valois, 2020).

3. ¿Cuántas personas han adquirido vivienda nueva en Colombia?

En el año 2022, el 39% de las personas residían en vivienda propia, ya sea pagada de forma total o parcial. Esta cifra marcó una caída significativa respecto al 46,2% registrado en 2019, lo que representa una disminución de 7,2 puntos porcentuales en el indicador⁵. Expertos atribuyen este fenómeno a la pandemia del Covid-19, que resultó en pérdidas de empleo y una recuperación económica gradual, llevando a muchas personas a abandonar la propiedad propia y optar por el arriendo.

Además, se observó un aumento en los precios de la vivienda. A finales de 2022, los costos de producción de vivienda aumentaron más del 13%, mientras que los precios de las viviendas crecieron entre un 8% y un 8,5%. Esta situación ha dificultado aún más el acceso a la vivienda para los colombianos. También influyó el endurecimiento de las condiciones financieras para los hogares, derivado del incremento en la tasa de interés de política monetaria por parte del Banco de la República, que pasó del 1,75% en 2021 al 12,75% a fines de 2022 (Langebaek, 2023 citado por Salazar, 2023).

4. La importancia de crear la Defensoría del Futuro Propietario

a) ¿Qué defensorías existen en el país y cómo funcionan?

- **Defensoría del pueblo:** Entidad encargada de defender, promover, proteger y divulgar los derechos humanos, las garantías y libertades de los habitantes del territorio nacional y de los colombianos residentes en el exterior. Su labor incluye responder ante actos, amenazas o acciones ilegales, injustas, irrazonables, negligentes o arbitrarias tanto por parte de autoridades como de particulares. Junto con la Procuraduría General de la Nación y las personerías municipales, la Defensoría del Pueblo forma parte del Ministerio Público en Colombia⁶.

⁵ Salazar, C. (2023). En panorama de vivienda, de cada 10 hogares en Colombia, cuatro viven en arriendo. La República. <https://www.larepublica.co/economia/de-cada-10-hogares-en-colombia-cuatro-viven-en-arriendo-3598505>

⁶ Defensoría del Pueblo. (s.f.). ¿Qué hacemos? Recuperado de: <https://www.defensoria.gov.co/que-hacemos>

Sus funciones principales son:

- Organizar y dirigir la Defensoría Pública según lo establecido por la ley.
 - Presentar informes al Congreso de la República sobre el cumplimiento de las funciones de la Defensoría Pública.
 - Interponer acciones populares en casos dentro de su competencia.
 - Promover la divulgación de los derechos humanos y recomendar políticas para su enseñanza.
 - Proponer proyectos de ley sobre temas relacionados con su ámbito de actuación.
 - Ejercer el derecho de Hábeas Corpus y presentar acciones de tutela, respetando los derechos de los interesados.
- *Defensorías universitarias:* El Defensor Universitario actúa como garante dentro de la institución, asegurando que se cumplan efectivamente los derechos y deberes de la comunidad estudiantil en todos los órganos que la conforman. Su rol incluye la prevención y resolución de conflictos, ofreciendo alternativas y soluciones dentro de las normativas de la Universidad. Su labor se centra en acompañar, mediar o intervenir según sea necesario, siempre buscando mantener relaciones equitativas dentro de la comunidad universitaria⁷.

Sus funciones principales son:

- Promover una convivencia sana y el respeto por los derechos a través de acciones internas.
- Asegurar un trato digno, cordial y equitativo para todos los estudiantes.
- Servir como un canal efectivo de comunicación para que los estudiantes expresen sus inquietudes y reciban orientación en trámites ante cualquier instancia académica o administrativa.
- Evaluar las acciones de la comunidad educativa y los órganos institucionales en relación con los derechos y deberes de los estudiantes.
- Gestionar soluciones para situaciones que afecten el proceso formativo de los estudiantes en la Universidad.
- Formular recomendaciones para mejorar las políticas de relación estudiante-institución y verificar su efectividad.

⁷ Universidad EAN. (s.f). Defensor Universitario. Recuperado de: <https://universidadean.edu.co/estudiantes/defensor-universitario>

- Apoyar a los estudiantes en el proceso disciplinario conforme al Reglamento Estudiantil vigente.
- Facilitar la resolución de conflictos en el entorno universitario mediante el diálogo y la conciliación.

b) ¿Por qué es necesario que en Colombia exista una defensoría exclusivamente para los propietarios?

A pesar de la diversidad de conceptos, los derechos humanos se constituyen como una herramienta que facilita la coexistencia de los seres humanos en un mundo tan diverso y cambiante. Este respaldo permite abordar diversos asuntos en favor de forjar una mejor calidad de vida en distintas etapas. Por ello, la vivienda digna se erige como un derecho fundamental para la dignidad humana, garantizado por el artículo 51 de la constitución política de Colombia y desarrollado a fondo por otras normativas jurisprudenciales.

Con este derecho asegurado, es crucial proporcionar a las personas las herramientas y mecanismos necesarios para garantizar una vivienda digna. Esto implica:

- A pesar de la existencia de una amplia normativa que protege a aquellos que aspiran a adquirir una nueva vivienda, la defensoría podría desempeñar un papel fundamental en asegurar su eficaz cumplimiento, colaborando con otros actores responsables y fortaleciendo la vigilancia.
- Podría ofrecer estrategias y mecanismos especializados para asesorar de manera argumentada e imparcial a quienes buscan adquirir vivienda por primera vez. Dado el amplio sector poblacional interesado en este objetivo, esto se vuelve fundamental para evitar el desconocimiento y posibles dificultades en trámites, procedimientos o documentos, reduciendo así el riesgo de engaños.
- Emitiría opiniones fundamentadas sobre los proyectos de ley relacionados con el sector de vivienda que se discuten en el congreso, enriqueciendo los análisis con puntos de vista unificados o de expertos y académicos involucrados en la materia.
- Facilitaría el acceso equitativo y gratuito a estos mecanismos y servicios para todos los colombianos, asegurando igualdad de oportunidades.

III. MARCO NORMATIVO.

Fundamentos constitucionales.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso - Carrera 7 #8-62, oficina 505 B.
Teléfonos: 3823000 - correo electrónico: duvalier.sanchez@camara.gov.co

El **artículo 51** de la Constitución Política reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y dispone que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, promoviendo planes de vivienda, sistemas adecuados de financiación y formas asociativas para su ejecución.

De esta manera, la garantía del derecho a la vivienda no se limita al acceso material al inmueble, sino que comprende la existencia de mecanismos institucionales que aseguren que el proceso de adquisición se desarrolle bajo condiciones de transparencia, seguridad jurídica e información suficiente para el comprador.

El **artículo 78** establece que la ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización. Igualmente, determina que quienes produzcan o comercialicen bienes y servicios serán responsables cuando atenten contra la salud, la seguridad o el adecuado aprovisionamiento de consumidores y usuarios.

Este mandato constitucional constituye el principal fundamento de la intervención estatal en las relaciones de consumo y justifica el fortalecimiento institucional mediante la creación de una entidad especializada en la protección del consumidor inmobiliario, sector caracterizado por una marcada asimetría de información entre constructores y compradores.

El **artículo 333** garantiza la libertad económica y la libre iniciativa privada, pero establece expresamente que la empresa tiene una función social que implica obligaciones y que el Estado intervendrá por mandato de la ley para racionalizar la economía y proteger el interés general.

En consecuencia, la actividad inmobiliaria, aunque desarrollada por particulares, debe ejercerse respetando los derechos de los consumidores, bajo criterios de buena fe, transparencia y responsabilidad social.

Fundamentos legales.

Al revisar el marco normativo, se observan diversas normativas que buscan establecer protecciones para el comprador de vivienda desde lo financiero, hasta la perfección del negocio jurídico. No obstante, en el marco jurídico no existen disposiciones claras sobre la ruta de atención y una figura propia para defender al comprador de vivienda quien es la parte débil de la relación contractual.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

El marco normativo se establece así:

- **Ley 1328 de 2009**⁸: La Ley 1328 de 2009 introduce un conjunto de normas para proteger a los consumidores financieros. Su objetivo es reforzar las regulaciones existentes, promover un equilibrio justo entre las partes involucradas y evitar desigualdades en la información. Las entidades financieras están obligadas a implementar un Sistema de Atención a los Consumidores Financieros (SAC) que fomente una cultura interna de atención y respeto hacia los consumidores, provea información clara, fortalezca los procedimientos para manejar quejas y reclamos, y proteja sus derechos, además de educarnos financieramente. El cumplimiento de estas normativas busca asegurar un ambiente donde se priorice la atención adecuada y la protección de los consumidores financieros, siguiendo los principios delineados en la ley.
- **Ley 1480 de 2011**⁹: Conocida como el Estatuto del Consumidor en Colombia desde abril de 2012, es fundamental para proteger a los consumidores frente a productos y servicios insatisfactorios. La Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) juega un papel crucial en asegurar el entendimiento y la aplicación de esta ley, así como en proporcionar los medios para que los consumidores hagan valer sus derechos. Entre los principios de la ley se encuentran la protección contra riesgos para la salud y seguridad, el derecho a información adecuada para tomar decisiones informadas, la educación del consumidor, la libertad de formar organizaciones de consumidores y la protección especial para niños, niñas y adolescentes como consumidores. Esta ley busca beneficiar a todos los colombianos asegurando que puedan hacer elecciones fundamentadas y seguras en el mercado.
- **Decreto 282 del 2019**: Se encarga de regular los artículos 8° y 9° de la Ley 1796 de 2016, los cuales protegen los daños patrimoniales y establecen los requisitos para su cumplimiento efectivo. "Antes de realizar la primera transferencia de dominio de nuevas unidades de vivienda en proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias o loteos que generen cinco o más unidades habitacionales, se debe establecer un mecanismo para cubrir

⁸ Fundación Microfinanzas BBVA. (2016). Colombia Proyecto SFC – Sistema de Atención a Consumidores Discapacitados. Revista Progreso.
<https://www.fundacionmicrofinanzasbbva.org/revistaprogreso/wp-content/uploads/2016/11/colombia-proyecto-sfc-sistema-atencion-consumidores-discapacitados-1.pdf>

⁹ Superintendencia de Industria y Comercio. (s.f). Estatutos del consumidor.
<https://www.sic.gov.co/estatutos-consumidor>

posibles daños ocurridos si la construcción parece o amenaza ruina total o parcialmente dentro de los diez años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación”¹⁰.

Estos "mecanismos de amparo" son opciones proporcionadas por entidades financieras y aseguradoras para que el constructor o vendedor de la vivienda nueva cumpla con compensar los daños patrimoniales ocasionados al propietario del inmueble (Legis, 2023).

Además, el decreto establece que en los contratos de fiducia donde se constituyan patrimonios autónomos o se adhieran personas jurídicas para la ejecución de planes de vivienda, se debe identificar al constructor o vendedor responsable de cubrir los perjuicios patrimoniales (Legis, 2023).

IV. IMPACTO FISCAL.

El Congreso de la República tiene la posibilidad de incluir en el trámite legislativo órdenes o disposiciones que impliquen ciertos costos o gastos, sin que ello signifique adición o modificación del Presupuesto General de la Nación. Ello bajo el entendido de que está en cabeza del Gobierno decidir si se incluyen o no en el presupuesto anual las apropiaciones requeridas para materializar el deseo del legislativo.

La Corte Constitucional lo expresó en Sentencia C-508 de 2008 en los siguientes términos:

“El Congreso tiene la facultad de promover motu proprio proyectos de ley que decreten gastos, sin que ello implique adicionar o modificar el Presupuesto, por cuanto esas leyes solamente constituyen el título para que luego el Gobierno decida si incluye o no las apropiaciones respectivas en el proyecto de ley anual de presupuesto que se somete a consideración del Congreso. Lo que no puede es consagrar un mandato para la inclusión de un gasto, es decir, establecer una orden de imperativo cumplimiento. Por su parte, está vedado al Gobierno hacer gastos que no hayan sido decretados por el Congreso e incluidos previamente en una ley. En otras palabras, el Congreso tiene la facultad de decretar gastos públicos, pero su incorporación en el presupuesto queda sujeta a una suerte de voluntad del Gobierno, en la medida en que tiene la facultad de proponer o no su inclusión en la ley”.

¹⁰ Comprador de vivienda nueva: medidas de protección. (2023). Legis.
<https://blog.legis.com.co/juridico/comprador-de-vivienda-nueva-medidas-de-proteccion>

En este orden de ideas se tiene que el presente proyecto de ley no vulnera la Constitución en cuanto su intención no es conminar u ordenar de manera imperativa un gasto.

En consecuencia, las disposiciones contenidas en la presente ley constituyen un marco de acción habilitante para la promoción e implementación de las medidas previstas, cuya ejecución podrá adelantarse mediante la articulación institucional, el uso de recursos existentes y la gestión de las diversas fuentes de financiación que se encuentran contenidas en el ordenamiento jurídico y que se establecen en el artículo 14 de la presente Ley.

Lo anterior sin perjuicio de que el Gobierno Nacional, en ejercicio de sus competencias, pueda incluir las apropiaciones necesarias en el Presupuesto General de la Nación, de acuerdo con la disponibilidad fiscal, el Marco Fiscal de Mediano Plazo y las prioridades de política pública.

V. CONFLICTO DE INTERESES.

Según lo establecido en el artículo 3 de la Ley 2003 de 2019, corresponde al ponente de un Proyecto de Ley enunciar las posibles circunstancias en las que se podría incurrir en conflicto de interés por parte de los congresistas que participen de la discusión y votación del Proyecto de Ley. En ese sentido, señala el artículo 1º de la Ley 2003 de 2019 lo siguiente:

ARTÍCULO 286. Régimen de conflicto de interés de los congresistas. *Todos los congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en el ejercicio de sus funciones. Se entiende como conflicto de interés una situación donde la discusión o votación de un proyecto de ley o acto legislativo o artículo, pueda resultar en un beneficio particular, actual y directo a favor del congresista.*

- a) *Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.*
- b) *Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.*

c) *Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.*

El proyecto que se pone a consideración del Honorable Congreso de la República, se trata de una norma de carácter general y abstracta, que no configura un beneficio particular, actual y directo para ningún congresista.

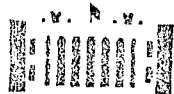
Sin embargo, es deber de cada congresista evaluar y declarar, de manera individual, si llegara a existir alguna circunstancia específica que pueda generar un impedimento en su participación, garantizando así la transparencia y la imparcialidad en el trámite legislativo.

VII. CONCLUSIONES.

En los términos expuestos, se presenta ante el Congreso de la República el Proyecto de Ley No. ____ del 2026 Senado ***"Por medio de la cual se crea la Defensoría del Futuro Propietario y se dictan otras disposiciones"***

De las y los Honorables Congresistas,

 DUVALIER SÁNCHEZ ARANGO Senador de la República Partido Alianza Verde	 JOHN AMAYA RODRÍGUEZ Senador de la República Partido Alianza Verde
---	---



SENADO DE LA REPÚBLICA
SECRETARÍA GENERAL

EL día 22 de Julio del año 2026
Ha sido presentado en este despacho el
Proyecto de ley X Acto legislativo _____
No. 069/26 Con su correspondiente
Exposición de Motivos, suscrito Por: _____
S. Dávalos Sánchez y otros


SECRETARIO GENERAL