

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

**Bogotá, D.C, octubre de 2024**

Señor  
**Efraín Cepeda**  
Presidente del Senado

Señor  
**Saúl Cruz**  
Secretario General de Senado (e)

**Asunto:** Radicación Proyecto de Ley “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”

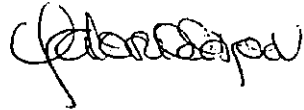
Respetados presidente y secretario general,

Radizamos ante ustedes el presente Proyecto de ley “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”. En este sentido, se presenta a consideración el presente Proyecto de Ley, para iniciar el trámite correspondiente y cumplir con las exigencias dictadas por la Ley y la Constitución.

De los Honorables Congresistas,



**Angélica Lozano Correa**  
Senadora de la República  
Partido Alianza Verde



**Olga Lucía Velásquez Nieto**  
Representante a la Cámara  
Partido Alianza Verde

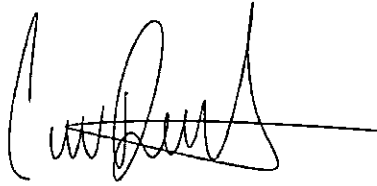


**Duvalier Sánchez Arango**  
Representante a la Cámara  
Partido Alianza Verde

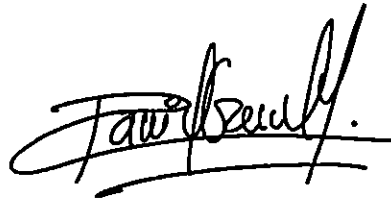


**ANDREA PADILLA VILLARRAGA**  
Senadora de la República  
Partido Alianza Verde

PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 "por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones."



CRISTIAN DANILO AVENDAÑO FINO  
Representante a la Cámara  
Partido Alianza Verde



DANIEL CARVALHO MEJÍA  
Representante a la Cámara por  
Antioquia

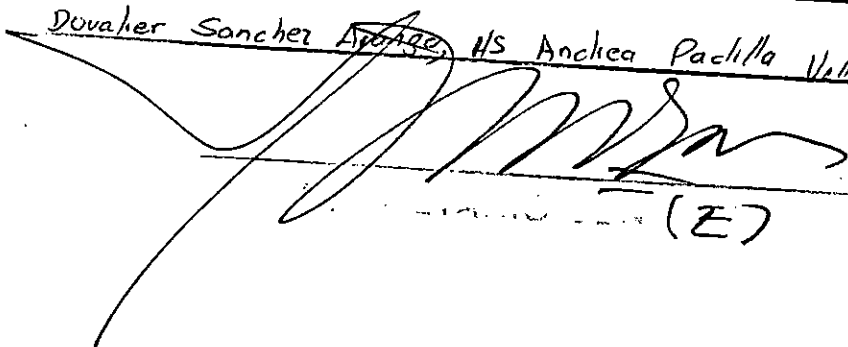
SENADO DE LA REPUBLICA

Secretaría General (Art. 139 y ss Ley 5ª de 1.992)

El día 09 del mes 10 del año 2024

se radicó en este despacho el proyecto de ley  
Nº. 285 Acto Legislativo Nº. \_\_\_\_\_, con todos y  
cada uno de los requisitos constitucionales y legales

por: HS Angelica Lozano Correa, HS Lucia Velasquez Nieto,  
Doualer Sanchez Arango, HS Andiea Padilla Villanaga.



(E)

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN CONDICIONES PARA LA PROMOCIÓN, ESTÁNDARES DE CALIDAD Y ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO Y SE CREA EL MECANISMO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

\*\*\*

**DECRETA:**

**Artículo 1. Objeto.** La presente Ley tiene como objeto promover la producción de vivienda de interés social y prioritario, definir estándares mínimos de calidad para dicha vivienda, focalizar el acceso a los hogares de menores ingresos y crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario.

**TÍTULO 1. PROMOCIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO**

**Artículo 2.** Modifíquese el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 46. Destinación de suelo para Vivienda de Interés Social y Prioritario en tratamiento de desarrollo.** En las actuaciones de urbanización de predios regulados por dicho tratamiento, que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana, cuyos usos correspondan a residencial, comercio, servicios o dotacional, que se urbanicen aplicando la figura de plan parcial o directamente mediante las respectivas licencias urbanísticas, se establece como porcentaje mínimo obligatorio de suelo útil destinado a Vivienda de Interés Prioritario (VIP), el veinticinco por ciento (25%) del área útil de la siguiente forma:

| Tipo de Vivienda                | Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vivienda de Interés Prioritario | 25%                                                                                                                                                                   |

**Parágrafo 1.** Los porcentajes de que trata este artículo se aplicarán en municipios que, de acuerdo con el CONPES 3819 de 2014 o el que lo modifique, sean considerados como ciudades uninodales cuya población supere los trescientos mil (300.000) habitantes, o como parte de aglomeraciones urbanas cuya población supere quinientos mil (500.000) habitantes.

**Parágrafo 2.** Los municipios del territorio nacional que no se encuentren determinados en la definición del parágrafo 1º del presente artículo, también deberán establecer por decreto los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritario, en atención a las necesidades habitacionales existentes en su jurisdicción.

**Parágrafo 3.** El porcentaje mínimo de que trata este artículo, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que para el efecto expida el

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

Gobierno Nacional. Los predios que no puedan dar cumplimiento in situ a los porcentajes acá establecidos podrán trasladar o compensar la obligación, conforme a la reglamentación aplicable.

**Parágrafo 4.** Para dar cumplimiento a lo previsto en el presente artículo, se tendrá en cuenta la población de la cabecera municipal o distrital, de acuerdo con la información expedida por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o entidad que haga sus veces en la correspondiente vigencia.

**Artículo 3. Destinación de suelo para Vivienda de Interés Social y Prioritario en tratamiento de renovación urbana.** En el trámite del Plan Parcial y de las respectivas licencias urbanísticas en zonas o áreas de actividad cuyos usos correspondan a residencial, comercio, servicios o dotacional, a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, se establece como porcentaje mínimo de área construida vendible para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario en tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo el siguiente:

|                                 | Porcentaje mínimo de área construida vendible del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de renovación urbana en modalidad de redesarrollo |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vivienda de Interés Social      | 10%                                                                                                                                                                    |
| Vivienda de Interés Prioritario | 15%                                                                                                                                                                    |

Esta obligación se podrá cumplir en suelo sobre área útil o respecto al área total construida vendible del proyecto.

**Parágrafo 1.** Los porcentajes de que trata este artículo se aplicarán en municipios que, de acuerdo con el CONPES 3819 de 2014 o el que lo modifique, sean considerados como ciudades uninodales cuya población supere los trescientos mil (300.000) habitantes, o como parte de aglomeraciones urbanas cuya población supere quinientos mil (500.000) habitantes.

**Parágrafo 2.** Para el caso del tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de reactivación y revitalización, los municipios deberán reglamentar porcentajes mínimos de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de vivienda de interés social y prioritario, o su equivalente en área construida.

**Parágrafo 3.** En los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar el cumplimiento autónomo del porcentaje de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Cuando el cumplimiento del porcentaje se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa.

**Parágrafo 4.** En los planos aprobados del Plan Parcial, y su respectiva licencia de urbanización, se deberá indicar la localización y alindamiento del área destinada al cumplimiento de la obligación de provisión de suelo. Adicionalmente, se deberá incluir expresamente en la escritura pública de constitución de la urbanización.

**Parágrafo 5.** Cuando la obligación se cumpla mediante el porcentaje de área construida señalada en el presente artículo, se deberá indicar en la licencia de construcción el área total construida y el número de viviendas destinadas a Vivienda de Interés Social y Prioritario. Además, se deberá incluir en la escritura pública de protocolización del reglamento de propiedad horizontal.

**Parágrafo 6.** Cuando la obligación se cumpla mediante área construida, y no se combine con otros productos inmobiliarios del proyecto en una misma edificación, esta se deberá construir primero o simultáneamente.”

**Artículo 4. Compensación y traslado de Vivienda de Interés Social y Prioritario.** Para el cumplimiento de la

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

obligación de destinar un porcentaje de suelo de área útil para el desarrollo de Vivienda de Interés Social en predios sujetos a tratamiento de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, el propietario y/o urbanizador podrá optar como alternativa por la compensación o por el traslado.

La Vivienda de Interés Prioritario sólo podrá compensarse cuando existan programas o proyectos de Vivienda de Interés Prioritario desarrollados por las entidades públicas a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

**Parágrafo 1.** Los recursos que reciban los municipios de pago compensatorio de la Vivienda de Interés Social, podrán ser destinados para la promoción y producción de programas de vivienda, incluidas la construcción o adquisición de nuevas unidades de Vivienda de Interés Social y Prioritario, programas de vivienda pública social en arriendo, programas de mejoramiento de vivienda y de reasentamientos de familias en condición de riesgo, y las demás actividades de este tipo de vivienda, acorde con las normas de cada entidad territorial.

**Parágrafo 2.** Los recursos que se perciban por el pago compensatorio de la Vivienda de Interés Prioritario podrán ser utilizados sobre predios que se pretendan adquirir por parte de los entes territoriales, para lo cual se deberá celebrar previamente las respectivas promesas de compraventa o los contratos para la adquisición de estos inmuebles.

**Artículo 5. Incentivos normativos para la construcción de Vivienda de Interés Social y Prioritario.** Con el fin de garantizar el desarrollo de la Vivienda de Interés Social y Prioritario en predios bajo el tratamiento urbanístico de desarrollo y renovación urbana, los municipios y distritos podrán definir incentivos normativos, como mayores aprovechamientos urbanísticos que no cuenten en las cargas urbanísticas, y mezcla de usos, entre otros aspectos, como parte de los instrumentos de planeación, de gestión y financiación que servirán de base para la ejecución efectiva de vivienda para la población más vulnerable.

**Parágrafo 1.** El listado de incentivos que trata el presente artículo deberá ser reglamentado por las entidades territoriales, sin perjuicio de lo establecido en su Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 2.** En la reglamentación indicada en el parágrafo previo, se deberá incluir incentivos que busquen generar la generación de Vivienda de Interés Social y Prioritario dirigida a las diferentes poblaciones sujetas de protección especial, incluida la población víctima del conflicto y en proceso de reincorporación, sin perjuicio de los programas de vivienda establecidos por el Gobierno nacional en el marco de la implementación del “Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera”.

**Artículo 6. Obligación de construcción efectiva de la Vivienda de Interés Social y Prioritario.** Con el fin de garantizar la construcción de la Vivienda de Interés Social y Prioritario, los municipios y distritos deberán exigir, además del cumplimiento de la obligación de suelo útil en el plan parcial o el proyecto urbanístico para este tipo de vivienda, un índice de construcción efectivo para estos usos, conforme a lo que defina la normatividad específica del municipio o distrito.

**Parágrafo.** Las entidades territoriales deberán realizar seguimiento e informar sobre el cumplimiento de las obligaciones mínimas de suelo para Vivienda de Interés Social y Prioritario que se concreten en las actuaciones urbanísticas que autoricen.

**Artículo 7. Protección a moradores y actividades productivas.** Los municipios y distritos deberán adelantar estrategias, acciones y mecanismos de protección de los moradores y de las actividades económicas de los sectores ubicados en suelo urbano que se encuentren o tengan el potencial para el desarrollo de operaciones urbanas, programas y/o planes parciales de renovación urbana, actuaciones urbanísticas que se desarrollen para la prevención y mitigación del riesgo y proyectos de infraestructura, a fin de evitar la expulsión de la población y la segregación socioespacial.

**Parágrafo.** Las medidas de protección que trata el presente artículo se considerarán como una carga urbanística, que se podrán distribuir mediante los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios que contengan los aprovechamientos urbanísticos y/o la mayor intensidad de uso en equivalencia a la participación de los propietarios en dichas cargas de los proyectos. Se aplicarán en municipios que, de acuerdo con el CONPES

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

3819 de 2014 o el que lo modifique, sean considerados como ciudades uninodales cuya población supere los trescientos mil (300.000) habitantes, o como parte de aglomeraciones urbanas cuya población supere quinientos mil (500.000) habitantes.

**TÍTULO 2. CRITERIOS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO**

**Artículo 8. Calidad de la Vivienda de Interés Social y Prioritario.** Para garantizar la calidad arquitectónica y urbanística, la producción de Vivienda de Interés Social y Prioritario debe contar como mínimo con los siguientes criterios:

1. Área mínima de la Vivienda de Interés Social y Prioritario.
2. Acabados mínimos (pisos, paredes, puertas internas y externas, cocina y baño)
3. Localización en zonas no sujetas a riesgo no mitigable.
4. Prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con las condiciones y esquema de provisión particulares de cada territorio, incluyendo esquemas diferenciales de prestación.
5. Accesibilidad universal por parte de los proyectos residenciales de vivienda para atender las necesidades de los hogares con integrante en situación de discapacidad motriz y adultos mayores y disposiciones para asegurar el porcentaje mínimo establecido en el artículo primero de la ley 1114 de 2006.
6. Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, para permitir la circulación cruzada de aire, y disminuir la humedad y la concentración o generación de malos olores. Los baños y las cocinas podrán ventilarse por ductos.

**Parágrafo 1.** Cada alcaldía municipal o distrital deberá reglamentar por decreto los criterios establecidos en el presente artículo, los cuales serán de obligatorio cumplimiento por los desarrolladores, constructores o propietarios.

**Parágrafo 2.** Para garantizar la calidad arquitectónica y espacial de las unidades de vivienda cada municipio o Distrito definirá el área mínima de la Vivienda de Interés Social y Prioritario teniendo en cuenta características demográficas, poblacionales, territoriales, sociales, ambientales, entre otros, el área mínima definida es de obligatorio cumplimiento, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.

**Parágrafo 3.** Las disposiciones establecidas en el presente artículo solo aplican a vivienda nueva, y no son aplicables para el reconocimiento de edificaciones existentes de viviendas en barrios legalizados y viviendas en bienes de interés cultural.

**Parágrafo 4.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en desarrollo de sus funciones de formulación de política sobre calidad de vivienda y de seguimiento a las entidades públicas y privadas encargadas de la producción de vivienda prestará asistencia técnica y dará acompañamiento a las entidades territoriales en las actividades establecidas en el presente artículo.

**Artículo 9. Criterios de construcción sostenible en las Viviendas de Interés Social y Prioritario.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en un término de doce (12) meses de entrada en vigencia de la presente Ley, deberá actualizar y reglamentar los lineamientos de construcción sostenible para Viviendas de Interés Social y Prioritario, en estos se deberán incluir los porcentajes mínimos y medidas de ahorro en agua y energía para las viviendas nuevas que trata la presente Ley.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en los lineamientos de construcción sostenible deberá tener en cuenta variables de bienestar y confort en las obras nuevas, como niveles acústicos, de calidad del aire, confort térmico y lumínico. Estas serán de optativo cumplimiento.

**Parágrafo 1.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio deberá generar una guía de construcción sostenible para obra nueva VIS y VIP en el cual se incluyan los lineamientos de diseños en el que se incluya como mínimo

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

información sobre sistemas de generación de energía sostenible y la implementación de sistemas de captación de agua lluvia, y demás tecnología que promueva el uso de energías limpias y la optimización del recurso hídrico.

**Parágrafo 2. Incentivos.** El gobierno nacional deberá desarrollar incentivos de todo tipo para la construcción en modalidad de obra nueva para la Vivienda de Interés Social y Prioritario que cumpla con los porcentajes mínimos y medidas de ahorro en agua y energía.

Los municipios o distritos podrán generar otro tipo de incentivo que aporte a la inclusión de lineamientos de construcción sostenible en las obras nuevas de VIS y VIP en su jurisdicción.

**Artículo 10. Equipamientos sociales.** Con el objetivo de garantizar la pertinencia en la construcción de los equipamientos sociales para los proyectos de vivienda, los alcaldes podrán reglamentar la aplicación de instrumentos financieros para su construcción, entre los cuales podrán utilizar descuentos, exenciones o pagos en especies anticipados del Impuesto de Delineación Urbana, esquemas de obras por impuestos y alianzas público-privadas, entre otros.

**TÍTULO 3. CRITERIOS DE FOCALIZACIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO URBANA**

**Artículo 11. Focalización de beneficios y recursos para el acceso a la Vivienda de Interés Prioritario.** Para recibir los beneficios tributarios del que trata el parágrafo 2 del artículo 850 del Estatuto Tributario, la Vivienda de Interés Prioritario deberá ser adquirida por hogares de menores ingresos que cumplan con las condiciones de focalización establecidas en el instrumento que defina el Gobierno Nacional mediante reglamentación. Los enajenadores de la vivienda deberán remitir un informe a la DIAN donde reporten los hogares que adquirieron la vivienda cumpliendo con la condición establecida. Esta información estará protegida por habeas data.

En el caso de viviendas de interés prioritario cuya primera enajenación sea realizada a través de bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto, a través de derechos fiduciarios, la sociedad fiduciaria correspondiente deberá certificar que los hogares que adquirirán las unidades cumplen las condiciones establecidas en el presente artículo.

En el caso de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados al arriendo, para recibir los beneficios tributarios del que trata el parágrafo 2 del artículo 850 del Estatuto Tributario, el propietario deberá remitir un informe a la DIAN donde reporte que los hogares que arrendaron la vivienda cumplen con las condiciones establecidas en el presente artículo. Esta información estará protegida por habeas data.

**Artículo 12. Calificación de suelo.** En desarrollo de la acción urbanística de calificación de suelo establecida en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, la Vivienda de Interés Prioritario que se desarrolle en suelos con uso calificado para la Vivienda de Interés Prioritario no podrá venderse o transferirse su dominio por un valor superior al valor máximo vigente para la Vivienda de Interés Prioritario nueva, durante un lapso mínimo de cinco (5) años desde su primera adquisición. Los municipios y distritos podrán ampliar este plazo en la reglamentación de la calificación de suelo que se realice en los procesos de revisión de los planes de ordenamiento territorial.

**Artículo 13. Derecho de preferencia para la separación de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario.** La Vivienda de Interés Social y Prioritario corresponde a la que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, bajo este precepto los municipios y distritos podrán ejercer la primera opción de separación para su adquisición y ser asignada o subsidiada a hogares de bajos ingresos. De las unidades de vivienda de interés social y prioritario en los proyectos de vivienda que se desarrolle, podrán separar o comprar los municipios hasta en el 100% de las unidades habitacionales de Vivienda de Interés Prioritario hasta el 50% de las unidades habitacionales de Vivienda de Interés Social.

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

**Parágrafo 1.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará los procedimientos para que, previo a la enajenación de Vivienda de Interés Social o Prioritario, por parte de desarrolladores, constructores o de propietarios, se les otorgue a las entidades territoriales la primera opción de separar las unidades habitacionales, para su adquisición por parte de hogares con menores ingresos.

**Parágrafo 2.** La asignación de las unidades de vivienda que se separen estará a cargo de cada municipio o distrito según los criterios de vulnerabilidad que se establezcan para hogares, con enfoque diferencial y poblacional.

**TÍTULO 4. DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR INMOBILIARIO**

**Artículo 14. Creación de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario.** Autorízase al Gobierno Nacional la creación de 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. La SIC podrá ampliar gradualmente su planta -presupuesto de funcionamiento- acorde a las necesidades que vaya identificando para cumplir los objetivos de esta defensoría acorde al Marco Fiscal de Mediano Plazo.

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

**Parágrafo 1.** Los principios centrales de esta defensoría serán la defensa y protección del consumidor así como la observancia de las disposiciones sobre protección al consumidor en coherencia con las funciones 1 y 17 de la Superintendencia de Industria y Comercio dispuestas en el Decreto 092 de 2022.

**Artículo 15. Consumidor inmobiliario y alcance de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario.** Las competencias de la Defensoría aplican sobre transacciones de compra y venta de viviendas VIS, VIP y NO-VIS y viviendas usadas, donde se verifique 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, 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 exclusivamente civil.

**Artículo 16. Funciones de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario.** La Defensoría tendrá funciones de acompañamiento en todas las etapas de la 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:

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.



**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

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 las 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. Actuar como facilitador entre el consumidor inmobiliario y las constructoras, agentes, promotores inmobiliarios y/o demás intermediarios de la relación contractual.
12. 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.
13. Presentar anualmente al Congreso de la República a las comisiones séptimas de Cámara y Senado un informe sobre sus actividades, en el que se detalle 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. Además, el informe deberá publicarse de manera clara y accesible en la página web de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) y será promovido activamente por la Defensoría para asegurar su amplia difusión entre la comunidad.
14. Las demás que le sean asignadas por parte del Gobierno Nacional y que tengan como propósito proteger de forma integral al consumidor inmobiliario.

**Artículo 17. Temas que no serán de competencia de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario.**  
No serán de competencia de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario, 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 18. 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.

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024** “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”

**Artículo 19. 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.

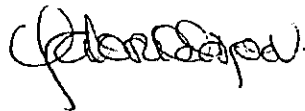
**Artículo 20. Reglamentaciones.** Las reglamentaciones de la presente Ley por parte del Gobierno Nacional deberán ser emitidas dentro de los seis (6) meses siguientes a su promulgación.

**Parágrafo.** Para el caso de la reglamentación de la Defensoría del consumidor inmobiliario, 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

**Artículo 21. Vigencia.** La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.



**Angélica Lozano Correa**  
Senadora de la República  
Partido Alianza Verde



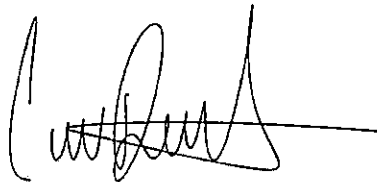
**Olga Lucía Velásquez Nieto**  
Representante a la Cámara  
Partido Alianza Verde



**Duvalier Sánchez Arango**  
Representante a la Cámara  
Partido Alianza Verde



**ANDREA PADILLA VILLARRAGA**  
Senadora de la República  
Partido Alianza Verde



**CRISTIAN DANILO AVENDAÑO FINO**  
Representante a la Cámara  
Partido Alianza Verde



**DANIEL CARVALHO MEJÍA**  
Representante a la Cámara por  
Antioquia

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN CONDICIONES PARA LA PROMOCIÓN, ESTÁNDARES DE CALIDAD Y ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO Y SE CREA EL MECANISMO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

### **1. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.**

El proyecto de ley tiene como antecedente legislativo la iniciativas:

- N° 107 de 2022 Cámara “Por medio de la cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la Vivienda de Interés Social y Prioritario y se dictan otras disposiciones”, de autoría de las Honorables Senadores Angélica Lozano Correa, Fabian Díaz Plata, Ana Carolina Espitia, Andrea Padilla, Juan Carlos García e Iván Leonidas Name y los Honorables Representantes Olga Lucía Velásquez Nieto, Juan Camilo Londoño, Carolina Giraldo, Catherine Juvinao, Duvalier Sánchez Daniel Carvalho, Jaime Raul Salamanca, Jennifer Pedraza, Julia Miranda, Juan Sebastián Gómez, Cristian Avendaño y Juan Diego Muñoz radicado 03 de agosto de 2022 y publicado en la Gaceta del Congreso número 962 de 2022. El proyecto fue archivado por vencimiento de términos.
- N° 134 de 2023 Senado “Por medio de la cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritaria y se dictan otras disposiciones” de autoría de las honorables senadores Angelica Lozano Correa, Ariel Avila Martínez, Ana Carolina Espitia Jeréz, Fabian Díaz Plata, Iván Leonidas Name Vásquez y honorables representantes a la Cámara Olga Lucia Velásquez Nieto, Juan Camilo Londoño Barrera, Jaime Raúl Salamanca Torres, Juan Sebastian Gómez González, Carolina Giraldo Botero, Juan Diego Muñoz Cabrera, Duvalier Sánchez Arango, Cristian Danilo Avendaño Fino, Daniel Carvalho Mejía, Catherine Juvinao Clavijo y Jennifer Pedraza Sandoval radicado 06 septiembre del 2023 y publicado en la gaceta del congreso número 1228/ 2023. El proyecto fue archivado por retiro de autor.

### **2. JUSTIFICACIÓN**

La vivienda es uno de los elementos más relevantes para garantizar la calidad de vida de los hogares, no sólo como estructurador del territorio, sino por el importante valor que representa para los hogares y su rol en el desarrollo económico y social del país y las ciudades.

Si bien el objetivo de brindar y promover el acceso a una solución habitacional en compra, arriendo o mejoramiento ha estado en la agenda social, existen oportunidades para fortalecer que dicho acceso sea en condiciones de calidad y equidad, en donde efectivamente los hogares tengan en sus viviendas un espacio adecuado, y que en especial los programas y beneficios sociales que se otorgan para el cierre de brechas, mejora en la calidad de vida y apoyo a la prosperidad económica y social de los hogares, llegue a los hogares de menores ingresos, quienes son el foco de la política pública.

Adicionalmente, es necesario cumplir con la necesidad de provisión efectiva de vivienda, en función de la producción anual de vivienda de interés social y prioritaria que se ha incrementado, por la demanda a nivel territorial.

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

En este marco se han identificado 3 elementos fundamentales a revisar frente a la norma y los programas de vivienda social vigentes:

- i) Producción de vivienda de interés social y prioritario.
- ii) Estándares de calidad y habitabilidad de las viviendas.
- iii) Focalización y acceso efectivo a los hogares de menores ingresos.

### **3. DIAGNÓSTICO**

Para iniciar la identificación de esta necesidad es importante destacar la definición de la vivienda social y los elementos que la definen desde la Ley:

1. Garantice el derecho a la vivienda a los hogares de menores ingresos.
2. Precio máximo definido en cada PND.
3. Que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible.

A continuación, se presentan los antecedentes normativos en materia de vivienda social:

a. Ley 9 de 1989 / Ley 388 de 1997:

Artículo 91º.- Concepto de vivienda de interés social. El artículo 44 de la Ley 9 de 1989, quedará así: “Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

Parágrafo 2º.- El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.

b. Ley 2079 de 2021 – “Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”

La Ley de vivienda señala en varios de sus artículos la importancia de facilitar un acceso a vivienda en condiciones dignas y con enfoque diferencial:

- Artículo 2. Objetivos. Numeral, 7. “Facilitar el acceso a la vivienda y hábitat en condiciones dignas de equidad, transparencia y enfoque diferencial, teniendo en cuenta las particularidades de los territorios y de las poblaciones en ellos asentadas”.
- Artículo 4. Política de estado de vivienda y hábitat. A través de la promulgación de la presente ley se reconoce a la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado, lo cual representa el entendimiento de la sociedad sobre la importancia que tiene la vivienda y el hábitat de calidad como motor de superación de la pobreza multidimensional y de dignificación de los colombianos.

Las autoridades gubernamentales, mediante programas, proyectos y acciones propenderán por la reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el país, teniendo en cuenta las características y necesidades particulares de la población urbana y rural, así como la aplicación de un enfoque diferencial y territorial a favor de los grupos poblacionales que por sus características sociales, étnicas, culturales, económicas, ecológicas o de género requieran de un reconocimiento especial. El Gobierno Nacional debe promover las condiciones para que la equidad en el acceso a una vivienda digna y hábitat sea real y efectiva, el reconocimiento, respeto, la protección y la garantía del derecho a una vivienda.

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

- Artículo 5. Principios. Las actuaciones de las entidades que tengan a su cargo actividades relacionadas con la formulación y ejecución de la política pública de vivienda y hábitat deben observar los siguientes principios:

Numeral 2. Vivienda digna y de calidad. Las entidades públicas darán prioridad a la implementación de mecanismos que permitan mejorar la calidad de vida de la población menos favorecida, a través de programas de mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de las condiciones habitacionales de la población, vivienda nueva que permitan vivir con condiciones mínimas de dignidad, habitabilidad, calidad, sostenibilidad y seguridad al interior de las viviendas y su entorno garantizando la universalidad en el acceso a la vivienda de calidad, equipamiento colectivo y espacio público en las zonas urbanas y rurales del país atendiendo los criterios de cobertura, accesibilidad, articulación y continuidad.

Pese a que la norma contempla la inclusión elementos de focalización hacia hogares de menores ingresos y criterios a ser definidos en materia de calidad de la vivienda, se encuentra falencias en su aplicación efectiva. En efecto, el concepto de la vivienda social se ha concentrado en el elemento de precio tope, dejando de lado las demás características de equidad, calidad, sostenibilidad y habitabilidad para los hogares de menores ingresos y vulnerables. En esa lógica, esta propuesta busca generar los mecanismos idóneos para que se definan unas mínimas condiciones de los referidos aspectos con el fin de garantizar un acceso y una producción viviendas de calidad para los hogares de menores ingresos y vulnerables.

De acuerdo con lo anterior, a continuación, se presentan los principales elementos que sustentan esta situación:

1. Focalización de los hogares de menores ingresos.
2. Acceso y producción de vivienda social.
3. Dinámicas demográficas diferenciales (tamaño del hogar, transición demográfica).
4. Calidad de la vivienda (estándares mínimos).
5. Acceso a servicios sociales y del cuidado.
6. Beneficios tributarios a la producción de vivienda (enfoque social).

c. Ley 2294 de 2023 Plan Nacional de Desarrollo 2023-2026:

**ARTÍCULO 293. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** En cumplimiento de lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). El Gobierno nacional podrá establecer excepcionalmente, a partir de estudios técnicos, valores máximos hasta por 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para este tipo de viviendas, cuando se presente alguna o varias de las siguientes condiciones:

A) Cuando las viviendas incorporen criterios de sostenibilidad adicionales a los mínimos que defina el Gobierno nacional.

B) Cuando las viviendas de acuerdo a lo definido por el CONPES 3819 de 2014 o el que lo modifique, se encuentren ubicadas en ciudades uninodales cuya población supere los trescientos mil (300.000) habitantes, o en aglomeraciones urbanas cuya población supere quinientos mil (500.000) habitantes.

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

C) Cuando las viviendas se encuentren en territorios de difícil acceso, o respondan a características culturales, geográficas, económicas o climáticas específicas, en las condiciones que defina el Gobierno nacional.

El Gobierno nacional podrá establecer, a partir de estudios técnicos, un valor superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) en los departamentos de Amazonas, Guaviare, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, reconociendo el costo de materiales de construcción y su transporte, mano de obra y su enfoque diferencial.

El Gobierno nacional definirá, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un plazo inferior a un año desde la entrada en vigencia de la presente ley, las condiciones socio económicas que deben cumplir los hogares, los mecanismos aplicables para ser elegibles en la política habitacional, las características mínimas de habitabilidad de la vivienda y su entorno, así como las medidas activas y/o pasivas de sostenibilidad que deben incluir las viviendas de interés social.

PARÁGRAFO PRIMERO. El precio máximo de la vivienda de interés social (VIS) será de ciento cincuenta (150) SMLMV, en los distritos y municipios para los cuales el Gobierno nacional, en vigencia del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, haya definido ese precio máximo. Lo anterior, sin perjuicio del precio máximo dispuesto en este artículo para la VIS que se ejecute en el marco de programas y/o proyectos de renovación urbana.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Hasta tanto el Gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamente lo establecido en el presente artículo, tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 175 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 110 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

PARÁGRAFO TERCERO. Todos los negocios jurídicos tales como adhesión a contrato fiduciario, contrato de leasing habitacional, promesa de compraventa, compraventa y otros asociados a la adquisición de viviendas de interés social y que hubieren sido iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente artículo, podrán terminar su ejecución con el precio máximo contemplado para este tipo viviendas en la normatividad anterior.

PARÁGRAFO CUARTO. Los beneficios tributarios y no tributarios destinados a la promoción de la vivienda de interés social serán aplicados únicamente a las unidades habitacionales que cumplan con los criterios establecidos en este artículo.

PARÁGRAFO QUINTO. Los recursos correspondientes a subsidios familiares de vivienda urbana y rural que sean objeto de renuncia por parte de su beneficiario, que se venzan, no sean efectivamente asignados o que correspondan a aquellos recuperados mediante actuaciones administrativas o judiciales, deberán ser incorporados en el presupuesto del Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda- en la siguiente vigencia y serán transferidos directa, total o parcialmente a los patrimonios autónomos en los que sea fideicomitente el Fondo Nacional de Vivienda -Fonvivienda- de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el consejo directivo del fondo, previa viabilidad técnica del comité técnico que para este efecto se conforme. Estos recursos serán destinados a la financiación o cofinanciación de programas o proyectos de vivienda de interés social, a la construcción y/o dotación de equipamientos públicos colectivos y/o a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios. Lo anterior, independientemente de la vigencia presupuestal de los recursos.

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

Respecto de los subsidios familiares de vivienda que se encuentren sin aplicar, Fonvivienda podrá proceder a su vencimiento sin que se requiera surtir previamente el proceso a que se refiere el parágrafo 1 del artículo 8 de la Ley 1537 de 2012.

En todo caso, los recursos del Presupuesto General de la Nación asignados a Fonvivienda y que se incorporen a patrimonios autónomos en los cuales dicha entidad sea Fideicomitente, independiente del rubro presupuestal de los referidos recursos, podrán ser destinados para la construcción y/o dotación de equipamientos públicos colectivo y/o infraestructura de servicios públicos domiciliarios, incluida la adquisición de predios para esos propósitos, para los programas de vivienda de interés social y prioritaria que se ejecuten en el marco de los patrimonios autónomos. La entidad aportante de los recursos definirá los porcentajes de los recursos aportados que pueden ser destinados a estos propósitos.

**PARÁGRAFO SEXTO.** Cuando la entidad otorgante de subsidios familiares de vivienda 100% en especie (SFVE) advierta el acaecimiento de una causal para su restitución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, adelantará un procedimiento administrativo para lograr la restitución formal del título de dominio del bien inmueble y, con el fin de lograr la restitución material, se podrán Incoar las acciones policivas a que haya lugar, según los términos y condiciones dispuestos en la legislación vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez surtido el proceso administrativo, por virtud de la ley e independientemente del negocio jurídico suscrito para que el hogar beneficiario se convirtiera en propietario de la vivienda, la entidad otorgante del SFVE o los fideicomisos en los cuales esta sea fideicomitente, podrán convertirse en titulares del derecho de dominio de las viviendas restituidas, para lo cual solo se requerirá la inscripción del acto administrativo correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria de la vivienda.

Cuando, en virtud de acreditación emitida por autoridad competente, se determine que las viviendas han sido utilizadas como medio o instrumento para la ejecución de actividades ilícitas, podrán ser restituidas por parte de la entidad otorgante, para ser asignadas a otros hogares que se encuentren en las condiciones señaladas en el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, aún en el evento en que no se cuente con decisión judicial.

Las viviendas que sean objeto de restitución de acuerdo con lo establecido en el presente artículo podrán ser transferidas a Fonvivienda o a patrimonios autónomos constituidos por la entidad otorgante de los subsidios, hasta el momento en que sean transferidas a un nuevo hogar beneficiario. En el caso de solicitarse renunciaciones al SFVE, la restitución del título de dominio del bien inmueble procederá con la sola inscripción del acto administrativo que acepta la renuncia en el folio de matrícula inmobiliaria, sin ser necesaria la resciliación de la escritura pública de transferencia. En estos casos, el título de dominio se establecerá en la entidad otorgante del SFVE o los fideicomisos en los cuales esta sea fideicomitente.

**Mercado de vivienda VIS y VIP**

Según cifras del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018, el 24,84% de los hogares en cabeceras se encontraba en déficit, del cual el 6,12% es cuantitativo (680 mil) y el 18,72% cualitativo (2.76 millones), lo que corresponde a un total 2.76 millones de hogares a nivel país. Asimismo, con base en la Encuesta de Calidad de Vida (2019-2021) con la cual se hace seguimiento muestral, se tiene que al 2021, el 20,4% de los hogares estaban en déficit habitacional en cabeceras, es decir 4 pp por debajo, de los cuales 3,7% requieren una nueva vivienda y 16,7% una mejora.

**Tabla 1. Déficit habitacional en Colombia (DANE, CNPV-2018)**

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

|          | Hogares      |             |           | Porcentaje   |             |         |
|----------|--------------|-------------|-----------|--------------|-------------|---------|
|          | Cuantitativo | Cualitativo | Déficit   | Cuantitativo | Cualitativo | Déficit |
| Total    | 1.378.829    | 3.765.616   | 5.144.445 | 9,8          | 26,8        | 36,6    |
| Cabecera | 680.381      | 2.081.324   | 2.761.705 | 6,1          | 18,7        | 24,8    |
| Rural    | 698.448      | 1.684.292   | 2.382.740 | 23,7         | 57,2        | 81,0    |

Tabla 2. Estimación déficit habitacional en Colombia (DANE, ECV-2021)

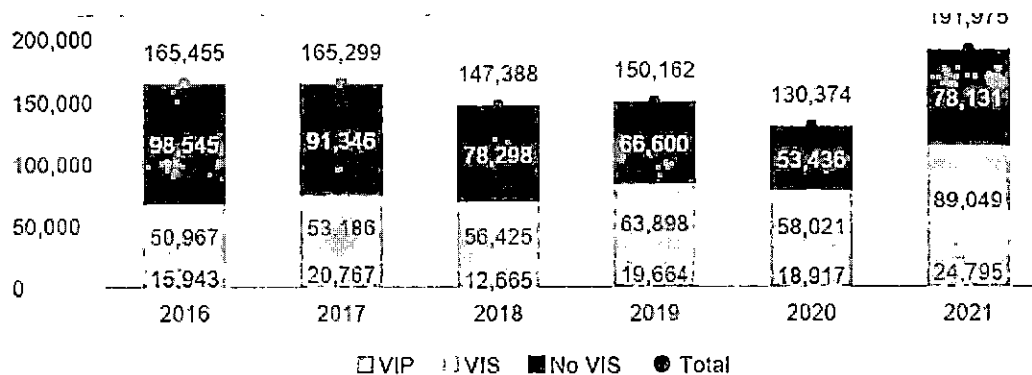
|              | Hogares      |              |              | Porcentaje   |             |             |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
|              | Cuantitativo | Cualitativo  | Déficit      | Cuantitativo | Cualitativo | Déficit     |
| <b>Total</b> | <b>1.263</b> | <b>3.977</b> | <b>5.240</b> | <b>7,5</b>   | <b>23,5</b> | <b>31,0</b> |
| Cabecera     | 485          | 2.196        | 2.681        | 3,7          | 16,7        | 20,4        |
| Rural        | 777          | 1.781        | 2.558        | 20,7         | 47,5        | 68,2        |

Fuente: DANE

Cabe destacar, que, si bien la vivienda de interés social muestra un comportamiento favorable aumentando el número de unidades iniciadas y por tanto su participación en el mercado, pasando de pesar un 31% en 2016 a 46% en 2021 y al corte del primer trimestre está participación es del 52,4%; aun así, la brecha con la demanda aún persiste, ya que en el segmento de más de 2 y hasta 4 SMMLV (principal grupo de hogares que adquiere esta vivienda) hay cerca de 3.371.187 hogares en Colombia con ingresos +2-4 SMMLV, de los cuales 39,3% son propietarios o la están pagando, y el restante 60,7% está en arriendo o en otro tipo de tenencia.

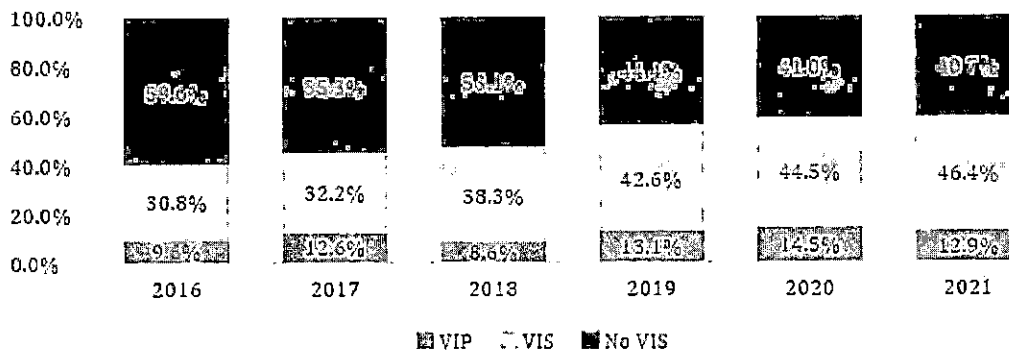
La problemática se agudiza para los hogares con ingresos inferiores y hasta 2 SMMLV que solo logran acceder a una vivienda de interés prioritario (90 SMMLV), ya que se enfrentan a una producción insuficiente. En promedio entre 2016-2021 anualmente fue entre 9%-15% de la oferta VIP a nivel nacional, es decir entre 12 mil y 24 mil unidades anuales en promedio.

Ilustración 1. Iniciaciones de vivienda Colombia





**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**



Fuente: DANE - CEED

Asimismo, el indicador de ventas de la Galería Inmobiliaria muestra que, del total de viviendas disponibles para compra en el mercado, el 11% corresponde a vivienda de interés prioritario (5.975 unidades promedio 2018-2022 a mayo), cifra que contrasta con el número de hogares con ingresos hasta los 2 SMMLV, que suman 6.636.130 hogares, de los cuales el 23% es propietario, mientras el restante 77% lo hace en arriendo u otra forma de tenencia (GEIH-2021), poniendo en evidencia el desequilibrio entre la oferta y la demanda.

En particular, en los municipios y distritos con población superior a los 500.000 habitantes, con base en las iniciaciones de 2021 (CEED), se concentra el 54% del mercado de vivienda de interés prioritario. En relación con cada uno de estos mercados se evidencia que, si bien hay disparidad en la participación de la VIP que va del 0,4% al 38% del total de las iniciaciones, al contrastar con el número de hogares y la participación de aquellos de menores ingresos la brecha entre oferta y demanda sigue siendo amplia. En efecto, para estos municipios se identifica que los hogares con ingresos entre 0-2 SMMLV representan entre el 39,7% y el 68,1% y los que devengan más de 2 y hasta 4 SMMLV pesan entre el 22% y el 33% del total dependiendo del municipio.

**Tabla 3. Cifras demográficas, ingresos e iniciaciones de vivienda – Municipios población urbana mayor a 500 mil habitantes**

|                    |                     |           | Proyecciones demograficas |           | Ingreso del hogar  |         |                      |               | Iniciaciones de vivienda |        |        |         |                     |
|--------------------|---------------------|-----------|---------------------------|-----------|--------------------|---------|----------------------|---------------|--------------------------|--------|--------|---------|---------------------|
|                    |                     |           | Hogares                   | Personas  | Hogares por rangos |         | % hogares por rangos | Unidades CEED |                          |        |        |         |                     |
|                    |                     |           | 2022                      |           | 2021               |         |                      | 2021          |                          |        |        |         |                     |
| Departamento       | Nombre Municipio    | Categoría | Cabeceza                  | Cabeceza  | <= 298.44V         | (2,4)   | <= 298.44V           | (2,4)         | VP                       | VIS    | No VIS | Total   | % VIP total mercado |
| Bogotá             | Bogotá, D.C.        | ESP       | 2.905.732                 | 7.871.075 | 1.257.061          | 819.978 | 44,7%                | 29,1%         | 1.265                    | 17.812 | 19.423 | 38.500  | 3,3%                |
| Antioquia          | Medellín            | ESP       | 925.280                   | 2.570.327 | 516.268            | 424.891 | 39,7%                | 32,7%         | 1.136                    | 1.114  | 4.627  | 5.877   | 16,5%               |
| Valle del Cauca    | Cali                | ESP       | 750.606                   | 2.234.309 | 419.998            | 269.555 | 48,6%                | 31,2%         | 658                      | 4.827  | 4.630  | 10.115  | 6,5%                |
| Atlántico          | Barranquilla        | ESP       | 365.026                   | 1.311.856 | 219.846            | 160.495 | 45,2%                | 33,0%         | 2.325                    | 3.697  | 2.833  | 8.855   | 26,3%               |
| Bolívar            | Cartagena de Indias | ESP       | 289.732                   | 935.362   | 140.139            | 88.687  | 50,1%                | 31,7%         | 1.133                    | 3.443  | 1.774  | 6.350   | 17,8%               |
| Cundinamarca       | Sonota              | 1         | 275.877                   | 803.750   |                    |         | 57,4%                | 29,4%         | 221                      | 6.590  | 75     | 6.886   | 3,2%                |
| Norte de Santander | San José de Guávia  | 1         | 231.582                   | 763.436   | 171.987            | 56.684  | 68,1%                | 22,5%         | 368                      | 986    | 447    | 1.801   | 20,4%               |
| Atlántico          | Soledad             | 2         | 187.345                   | 684.709   |                    |         | 50,0%                | 31,0%         | 2.330                    | 3.982  | 101    | 6.413   | 36,3%               |
| Santander          | Barranquilla        | 1         | 211.621                   | 608.947   | 152.533            | 116.536 | 42,9%                | 22,8%         | 415                      | 482    | 1.119  | 2.016   | 20,6%               |
| Antioquia          | Bello               | 1         | 194.590                   | 553.990   |                    |         | 51,7%                | 28,1%         | 20                       | 2.315  | 2.465  | 4.800   | 0,4%                |
| Meta               | Villavicencio       | 1         | 180.614                   | 509.910   | 96.239             | 52.601  | 54,2%                | 29,6%         | 471                      | 1.142  | 1.186  | 2.799   | 16,8%               |
| Tolima             | Ibagué              | 1         | 187.115                   | 505.107   | 93.817             | 56.629  | 51,9%                | 31,3%         | 2.261                    | 2.531  | 1.149  | 5.941   | 38,1%               |
| TOTAL              |                     |           |                           |           |                    |         |                      |               | 24.795                   | 69.049 | 78.131 | 191.975 |                     |

Fuente: DANE, CNPV 2018, proyecciones de población; GEIH – Ingresos (2021); Unidades de viviendas iniciadas – DANE – CEED.

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

En el caso del tratamiento de renovación urbana los topes de vivienda para promover su producción son 110 SMMLV para VIP y 175 SMMLV para VIS, toda vez que valor del suelo es mayor frente a otros tratamientos, lo cual es consecuente con que estos suelos cuentan con una mejor localización en el área urbana de los municipios y por tanto son zonas mejor servidas en disponibilidad y acceso a servicios y equipamientos. El propósito de garantizar un mínimo de vivienda social y prioritario es facilitar que los hogares estén en zonas con mejores soportes urbanos a partir de la generación de nuevas viviendas por la vía de la renovación urbana que permita que las condiciones urbanísticas y la calidad de vida de la población nueva y existente en los sectores mejore y se reduzca la segregación socioespacial.

Para ilustrar esta situación se toman los datos de Bogotá en donde se analiza la oferta por vivienda encontrando que del total de la oferta de vivienda social disponible para 2021 registra una participación en renovación del 8,5%. En segundo lugar, del total de la vivienda social comercializada entre 2016 y 2021 la mayor parte con un 56% se ubica en las zonas periféricas (localidades de Fontibón, Bosa, Suba, Usme).

De acuerdo con lo anterior, se evidencia que la vivienda de interés prioritario no registra un aumento en participación aún cuando la demanda por este tipo de vivienda es importante. Para fomentar la producción de vivienda de interés prioritario, en consecuencia, se debe incidir desde la norma ya que el mercado no la produce. Consecuentemente, se propone que para el tratamiento de desarrollo el porcentaje mínimo obligatorio de suelo útil destinado a Vivienda de Interés Prioritario (VIP) pase del 20%, (norma vigente según el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012) al 25%; asimismo, para el tratamiento de renovación en modalidad de redesarrollo se establezca un porcentaje mínimo del 15%, que a día de hoy no existe y depende de lo que definan las entidades territoriales en el marco de sus planes de ordenamiento territorial. Lo anterior aplicaría únicamente en municipios que sean considerados como ciudades uninodales, cuya población supere los trescientos mil (300.000) habitantes, o en municipios que hagan parte de aglomeraciones urbanas cuya población supere quinientos mil (500.000) habitantes, de acuerdo con el CONPES 3819 de 2014 o el que lo modifique.

**Calidad de la vivienda VIS y VIP**

En lo que respecta a la calidad de la vivienda, como bien se menciona al inicio del documento, La ley 388 de 1997 instó a los gobiernos nacionales a señalar en los planes de desarrollo el tipo y precio máximo de la vivienda social. Sin embargo, los Planes de Desarrollo Nacionales de los últimos cuatro periodos de gobierno se han limitado a señalar a la vivienda social como un producto inmobiliario definido exclusivamente por su precio, sin mencionar “el tipo” de vivienda o los atributos de diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción que se aluden repetitivamente en las normas reglamentarias. La definición de unos estándares mínimos de calidad también se omite en la Ley 1537 de 2012 y en el Decreto 1077 de 2015 a pesar de ser estas normas, las que promueven y reglamentan el acceso a la vivienda.

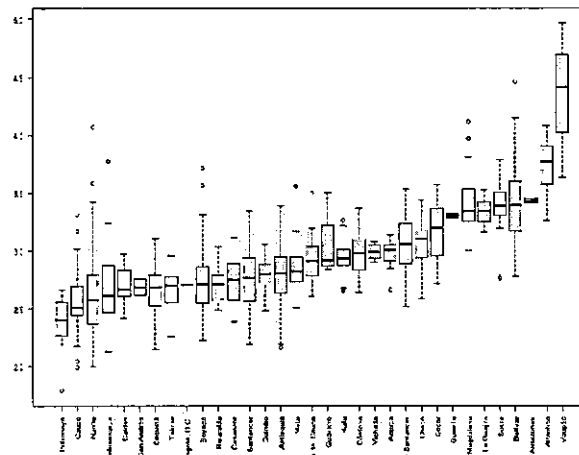
Si bien las políticas de ordenamiento territorial y de vivienda han hecho énfasis en el desarrollo de instrumentos técnicos, normativos y financieros que facilitan la producción de la vivienda, desde el Distrito Capital se viene promoviendo la adopción de estándares mínimos de calidad de forma que la vivienda social vaya más allá de ser un simple producto inmobiliario para convertirse en un elemento que garantice uno de los derechos más elementales de los hogares colombianos como es el derecho a la vivienda digna.

Para tal efecto, una propuesta de estándares de calidad pasa por considerar el tamaño de los hogares como un factor clave a la hora de definir estándares de calidad con el fin de garantizar unas condiciones de habitabilidad adecuadas.

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

Al hacer una revisión de los tamaños de hogar a nivel nacional se encuentra que no todos los municipios cuentan con las mismas características demográficas y de mercado. De acuerdo con las cifras del DANE (GEIH-2021<sup>1</sup>), el tamaño medio del hogar municipal proyectado a nivel país es de 2,9 personas, con diferencias significativas, un ejemplo de esto son Vaupés y Nariño, donde el primero tiene un tamaño medio de hogar de 4,41 y el segundo de 2,58. Asimismo, se encuentra que 16,6% de los hogares está compuesto por 1 persona, un 44,5% entre 2 y 3, mientras que el 39% tienen 4 o más miembros. Al hacer un acercamiento a la población de menores ingresos, se encuentra que el 60% de los hogares que ganan hasta 4 SMMLV (81,6% de los hogares urbanos) tienen 3 o más personas, lo cual es un indicador para tener en consideración a la hora de definir estándares de calidad que respondan a estas características.

**Ilustración 2. Distribución de tamaño promedio del hogar por departamentos (2021)**



Fuente: DANE, GEIH-2021, cálculos SDHT

En el caso de Bogotá a partir de cifras del DANE, se encuentra que el 57% de los hogares con ingresos hasta los 4 SMMLV está conformado por 3 o más personas y que dicha tendencia se mantendrá para los hogares bogotanos (independiente del ingreso) alrededor del 50% de los hogares a 2035. En este caso particular, estas cifras son un indicador de la variable de tamaño o área de la vivienda como un atributo esencial para garantizar viviendas adecuadas para esta población.

Por su parte, al hacer un análisis por categoría de municipios se encuentra que es importante reconocer las diferentes conformaciones de hogares y en ese sentido cada municipio debe tener en consideración las dinámicas demográficas con el fin de garantizar y promover condiciones de calidad y habitabilidad. De acuerdo con las cifras del DANE, los hogares unipersonales en promedio participan del mercado entre 16,7% (categoría especial) y 22% (categoría 6), en el caso de hogares con dos personas esta cifra está alrededor del 21%, es decir que 1 de cada 5 hogares está conformado por dos miembros. Los hogares de 3 personas son los que predominan con un peso entre el 22,1% (categoría 6) y 24,7% (categoría 2). Los hogares de 5 o 6 y más personas tienen participación que no superan de manera independiente 10,3%.

**Tabla 4. Participación del tamaño del hogar urbano por categoría de municipios (2021)**

<sup>1</sup> Se toman los factores de expansión departamental publicados junto con los anexos de pobreza y desigualdad de 2021, publicados por el DANE en el enlace: [http://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/MICRODATOS/about\\_collection/27/4](http://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/MICRODATOS/about_collection/27/4)

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

|                       |          | PARTICIPACIÓN TAMAÑO HOGAR URBANO |            |            |            |            |         |
|-----------------------|----------|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|---------|
| Categoría             |          | 1 persona                         | 2 personas | 3 personas | 4 personas | 5 personas | 6 o más |
| 1<br>(27 municipios)  | MIN      | 12,1 %                            | 16,8%      | 21,9%      | 16,8%      | 5,7%       | 3,0%    |
|                       | MAX      | 22,2 %                            | 28,6%      | 26,9%      | 23,7%      | 14,5%      | 12,6%   |
|                       | PROMEDIO | 17,3 %                            | 22,0%      | 24,6%      | 20,5%      | 9,3%       | 6,3%    |
| 2<br>(18 municipios)  | MIN      | 16,9 %                            | 21,9%      | 24,7%      | 21,2%      | 9,4%       | 5,9%    |
|                       | MAX      | 23,8 %                            | 26,4%      | 26,8%      | 25,2%      | 15,0%      | 13,1%   |
|                       | PROMEDIO | 16,9 %                            | 21,9%      | 24,7%      | 21,2%      | 9,4%       | 5,9%    |
| 3<br>(18 municipios)  | MIN      | 8,1%                              | 13,3%      | 20,3%      | 15,1%      | 6,5%       | 3,8%    |
|                       | MAX      | 27,5 %                            | 25,5%      | 27,7%      | 23,8%      | 16,2%      | 18,3%   |
|                       | PROMEDIO | 17,1 %                            | 21,2%      | 24,6%      | 20,8%      | 9,5%       | 6,9%    |
| 4<br>(24 municipios)  | MIN      | 7,4%                              | 15,4%      | 16,7%      | 13,9%      | 4,4%       | 1,7%    |
|                       | MAX      | 34,1 %                            | 27,9%      | 27,0%      | 27,0%      | 14,5%      | 13,3%   |
|                       | PROMEDIO | 19,0 %                            | 20,2%      | 22,7%      | 19,8%      | 10,3%      | 8,1%    |
| 5<br>(39 municipios)  | MIN      | 9,3%                              | 14,0%      | 19,1%      | 14,6%      | 4,8%       | 2,4%    |
|                       | MAX      | 30,4 %                            | 29,0%      | 27,2%      | 25,0%      | 16,0%      | 19,3%   |
|                       | PROMEDIO | 18,8 %                            | 21,5%      | 23,5%      | 19,9%      | 9,6%       | 6,7%    |
| 6<br>(970 municipios) | MIN      | 4,8%                              | 8,6%       | 11,7%      | 7,5%       | 1,3%       | 0,0%    |
|                       | MAX      | 49,0 %                            | 34,7%      | 29,1%      | 29,4%      | 20,7%      | 28,9%   |
|                       | PROMEDIO | 22,0 %                            | 22,1%      | 22,1%      | 17,9%      | 9,1%       | 6,8%    |

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

|                               |          |           |       |       |       |       |       |
|-------------------------------|----------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Especial<br>(5<br>municipios) | MIN      | 11,0%     | 17,1% | 21,8% | 18,1% | 7,8%  | 4,3%  |
|                               | MAX      | 21,7<br>% | 23,9% | 24,8% | 23,4% | 13,7% | 13,4% |
|                               | PROMEDIO | 16,7<br>% | 21,4% | 23,9% | 20,6% | 10,1% | 7,4%  |

Fuente: DANE, GEIH anexo de pobreza y desigualdad de 2021, Contaduría General de la Nación, CT01 -  
Categorización de Municipios - cálculos SDHT

En esta lógica desde el Distrito Capital se cuenta con algunos antecedentes, por un lado Lagos de Torca define un área mínima para VIS o VIP como el número mayor entre 42 m2; asimismo, se cuenta con el programa de Oferta Preferente, que tiene dos objetivos fundamentales, por un lado, garantizar que una porción de la vivienda de interés social y prioritario le llegue a los hogares de menores ingresos, y por el otro lado, que las viviendas a las que accedan estos hogares tengan unos mínimos estándares de calidad, entre los que se encuentran área mínima de 36 m2, 2 habitaciones, iluminación y ventilación, mínimo enchape en la cabina de ducha, combo sanitario y accesorios.

Otros municipios del país también han adoptado estándares de calidad a través del tamaño mínimo de la vivienda. Antioquia ha sido pionero en definir estándares de tamaño y habitabilidad. Medellín a través del Acuerdo 48 de 2014 define (artículo 370) normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones, que en el caso particular de la vivienda de interés social contempla los siguientes parámetros; para vivienda con 1 alcoba se requiere un área mínima de 30m2, 45 m2 para la de 2 alcobas, 60 m2 para la de 3 alcobas 60 m2 y 80 m2 con 4 alcobas. Asimismo, Bello, en el Acuerdo 033 de 2009 (artículo 188) y Sabaneta en su Acuerdo 007 de 2019 (Artículo 229), en ambos casos se define como área mínima de la vivienda social del 54 m2. Por su parte, Envigado a través del Acuerdo 010 de 2011 (artículo 204), definen un área mínima de 55 m2 para la vivienda social. Rionegro por su parte en su Acuerdo 02 de 2018, define un estándar de 48 m2 para la vivienda social. Finalmente, Cali también define un área mínima con un estándar de 50 m2 para VIS a través de su Acuerdo 0373 de 2014 (Artículo 342).

Otro elemento demográfico que debe ser considerado en la definición de estándares de calidad tienen que ver con la transición demográfica y las condiciones de movilidad física de las personas ya que se incrementará la demanda por una vivienda que responda a estas necesidades. En efecto, de acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda (2018) para 2022, se estima que en Colombia hay 7.412.407 personas adultas mayores (60 y más años), es decir el 14,36% de la población del país, frente al 8,84% del Censo de 2005, es decir un incremento de 5,52 pp., y se estima según las proyecciones del DANE, para el año 2070, ascienda al 31,87%.

Sumado a ello, en Colombia hay 3.134.037 personas con dificultades para realizar actividades básicas diarias (7,1% de la población del país), de quienes 1.784.372., es decir el 4,07% reportó tener discapacidad dificultades en niveles de severidad 1 (no puede hacerlo) o nivel 2 (puede hacerlo con mucha dificultad), de quienes el 14% (818.814) son personas de 60 años y más, siendo los departamentos con mayor porcentaje de personas de 60 años y más con discapacidad Putumayo (25,0%), Nariño (23,9%), Cauca (23,0%) y Huila (20,1%).

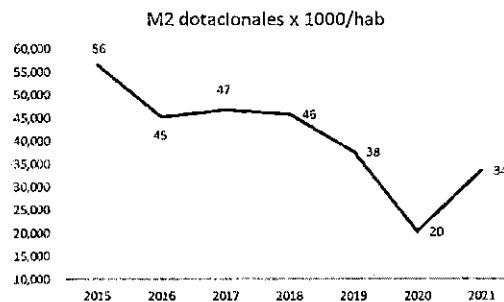
Por otro lado, la vivienda de calidad también se mide por el acceso y disponibilidad a equipamientos, servicios sociales y del cuidado. Uno de los problemas más importantes que enfrentan las ciudades es la falta de desarrollo del suelo público para equipamientos promoviendo el desarrollo de las zonas de cesión para equipamientos una vez se realiza la entrega por parte del desarrollador. Falta involucrar mecanismos y sinergias conjuntas mediante instrumentos de financiamiento y gestión abriendo nuevas posibilidades con la definición de

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

ámbitos cerrados de recaudo, destinaciones específicas y pagos en especie involucrando diferentes actores para la construcción del equipamiento.

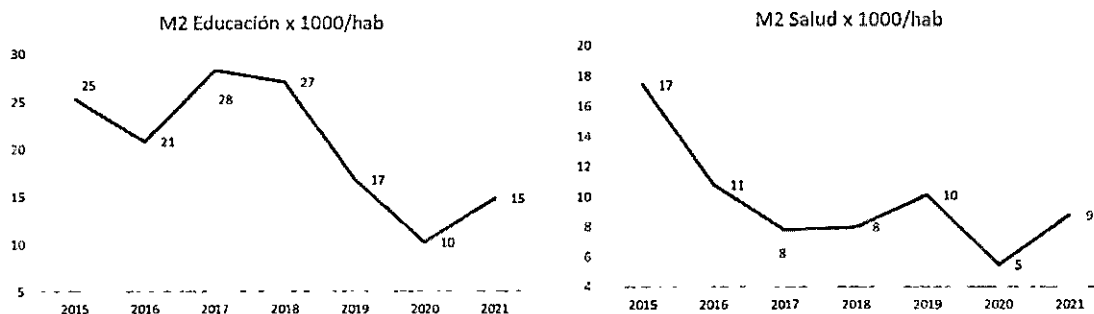
En Colombia hemos promovido e incrementado la escala de construcción de vivienda social pero no hemos ido al mismo ritmo con los equipamientos que le den soporte. En efecto, de 2015 a 2021 los metros cuadrados licenciados de dotacionales (educación, salud, administración pública, religiosos, recreacional, otros) han disminuido sustancialmente; mientras en 2015 se licenciaron 56 m2 por cada 1000 habitantes para 2021 este indicador cayó a 34 m2. Por su parte, los metros cuadrados licenciados de educación y salud, también han disminuido, con mayor énfasis en infraestructura relacionada con el sector salud.

**Ilustración 3. Relación m2 licenciados dotacionales \* 1000 habitantes**



Fuente. SDHT, Julio Miguel Silva, 2022 a partir de DANE – Estadísticas de Licencias de Construcción

**Ilustración 4. Relación m2 licenciados educación y salud \* 1000 habitantes**

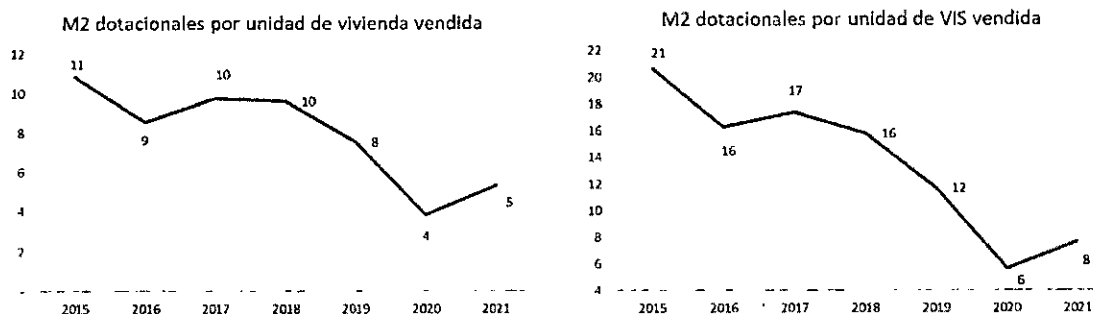


Fuente. SDHT, Julio Miguel Silva, 2022 a partir de DANE – Estadísticas de Licencias de Construcción

En línea con lo anterior, entre 2015 y 2021 los metros cuadrados licenciados de otros usos diferentes a residencial han caído en relación con las unidades de vivienda vendidas, con especial énfasis en vivienda de interés social.

**Ilustración 5. Relación entre metros cuadrados dotacionales por unidad de viviendas vendidas (Total y VIS)**

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**



Fuente. SDHT, Julio Miguel Silva, 2022 Estadísticas de Licencias de Construcción y ventas CAMACOL

**Acceso a la vivienda VIS y VIP**

Existe una discordancia frente al objetivo de la vivienda social en la medida que dicha vivienda si bien tiene un propósito claro de estar dirigida para los hogares de menores ingresos, los cuales han sido definidos por los programas de vivienda, como aquellos que tienen ingresos hasta los 4 SMMLV, donde se concentra cerca del 82% de los hogares, con un 54% concentrado en hogares con ingresos hasta los 2 SMMLV, la cifras muestran (como se verá más adelante) que solo una proporción de esta vivienda es adquirida por estos hogares, lo cual limita el propósito de contribuir a la reducción del déficit habitacional.

**Tabla 5. Número de hogares por rango de ingreso - Nacional**

| Rango de ingreso | Número de hogares | % de hogares |
|------------------|-------------------|--------------|
| <= 2SMMLV        | 6.636.130         | 54,1%        |
| (2,4]            | 3.371.187         | 27,5%        |
| >4 SMMLV         | 2.256.892         | 18,4%        |
| Total            | 12.264.209        | 100,0%       |

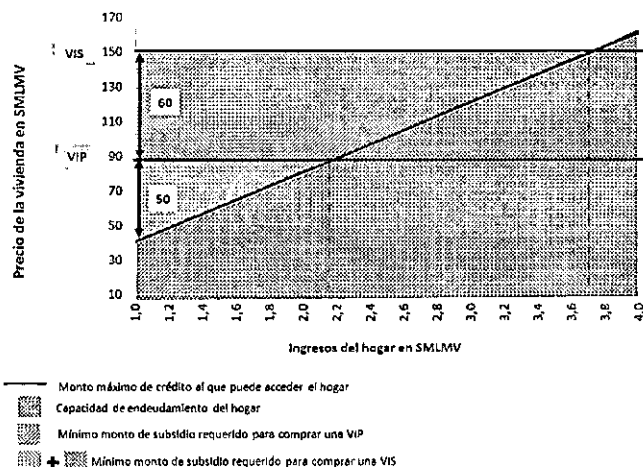
Fuente: DANE – GEIH 2021

Un ejercicio a nivel nacional tomando las cifras de subsidios de Mi Casa Ya y FRECH VIS frente a las ventas de vivienda, encuentra que por cada 100 viviendas que se compran 45 se hacen con subsidios, lo cual da una primera aproximación sobre el remanente del mercado que es capturado por otros actores que compran vivienda sin subsidio y/o por inversión.

En línea con lo anterior, al hacer un ejercicio de acceso a partir del cierre financiero para los hogares con ingresos hasta 4 SMMLV, se encuentra que estos en la mayoría de los casos y en función del valor de la vivienda a la que aspiran requieren del subsidio de vivienda y un crédito hipotecario.

**Ilustración 6. Capacidad de compra de vivienda de los hogares por niveles de ingreso**

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**



Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat- Subsecretaría de Gestión Financiera

Supuestos: • Valores en \$COP calculados teniendo en cuenta el SMLMV del 2020. • Cuota mensual estimada teniendo en cuenta un crédito hipotecario con una tasa de interés efectiva anual del 12%, cobertura FRECH del 5% y plazo de 20 años. • Escenario sin subsidio a la cuota inicial.

**Tabla 6. Ingresos del hogar y montos de créditos**

| Ingreso del Hogar en SMLMV | Ingreso del Hogar en \$ 2020 | Monto máximo de la cuota 30% del ingreso | Monto máximo de crédito en pesos a 20 años | Monto máximo del crédito en SMLMV a 20 años |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1,0                        | \$ 877.803                   | \$ 263.341                               | \$ 35.400.953                              | 40                                          |
| 1,5                        | \$ 1.316.705                 | \$ 395.011                               | \$ 53.101.430                              | 60                                          |
| 2,0                        | \$ 1.755.606                 | \$ 526.682                               | \$ 70.801.906                              | 81                                          |
| 2,5                        | \$ 2.194.508                 | \$ 658.352                               | \$ 88.502.383                              | 101                                         |
| 3,0                        | \$ 2.633.409                 | \$ 790.023                               | \$ 106.202.859                             | 121                                         |
| 3,5                        | \$ 3.072.311                 | \$ 921.693                               | \$ 123.903.336                             | 141                                         |
| 4,0                        | \$ 3.511.212                 | \$ 1.053.364                             | \$ 141.603.812                             | 161                                         |

Fuente: SDHT, 2021

Otro elemento que pone de manifiesto las limitaciones en la focalización y por tanto el acceso efectivo de la vivienda social y prioritaria se plasma en un ejercicio que se denomina “Falsa VIS”. Con cifras al primer semestre del 2021 se realizó un análisis de las transacciones efectuadas (unidades vendidas) en ese periodo, encontrando que de 18.352 transacciones, 4.117, es decir el 22,4% eran viviendas que de acuerdo a sus características de área, precio y estrato no reunían las características mínimas para ser adquiridas y conservadas por hogares de menores ingresos, esto es que tienen un área inferior a 42 m2, un precio por m2 entre \$ 3.244.643<sup>2</sup> y \$9.500.000 y su ubicación se da en zonas de estratos socioeconómico iguales o superiores a

<sup>2</sup> Este es el precio m2 para una vivienda VIS tope de 42 m2.



**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

cuatro. La combinación de esas variables permite concluir que dichas unidades de vivienda, a pesar de recibir los beneficios urbanísticos y tributarios de la vivienda social, están enfocadas en hogares de estratos medios y altos quienes resultan percibiendo de manera indirecta los beneficios que deberían dirigirse a los hogares de menos ingresos.

Finalmente, por el lado de la oferta también se encuentra una distorsión en la focalización de los beneficios otorgados. En efecto, de acuerdo con el Estatuto Tributario en su artículo 424 se establece la exención de renta solo para los siguientes materiales de construcción: ladrillos de construcción y bloques de calicanto, de arcilla, y con base en cemento, bloques de arcilla y silvocalcarear.

Bajo dicha norma las condiciones son las siguientes:

- o IVA: Impuesto sobre las ventas pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social, la devolución o compensación. Y se calcula como una proporción del 4 % del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble (cuyo valor no puede ser mayor que el monto máximo de la vivienda de interés social).
- o Renta - Están exentas del impuesto a la renta:
  - a. La utilidad en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario.
  - b. La utilidad en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario.

Lo anterior implica que los desarrolladores/constructores de proyectos independientemente de quien compre la vivienda pueden acceder a este beneficio tributario, cuyo objetivo se fundamentó en promover la vivienda de interés social la cual está dirigida a la población de menores ingresos. En este sentido, se encuentra problemático que la vivienda social como es actualmente denominada se limite al precio tope de 135/150 SMMLV (dependiendo del municipio).

Otros beneficios por rentas exentas que se asocian al sector constructor y al mercado inmobiliario y destaca “el Informe de la Comisión de Expertos en Beneficios Tributarios (2021)” liderado por la OCDE, son: i) Rentas exentas por la primera venta de vivienda prioritaria y/o de interés social (Literal b) Numeral 6, Artículo 235-2 del ET); ii) Rentas exentas por la venta de inmuebles destinados al desarrollo de proyectos de vivienda prioritaria y/o de interés social. (ET, Artículo 235-2, numeral 6, literal a); iii) Rentas exentas establecidas en el Artículo 16 – Ley 546/1999, modificada por la Ley 964/2005 asociadas a los proyectos de vivienda de interés prioritario (Literal d), numeral 6, Artículo 235-2 del ET); y iv) Rentas exentas por la venta de inmuebles destinados al desarrollo de proyectos de vivienda prioritaria y/o de interés social (Numeral 6, Artículo 235-2 del ET).

Así, el Informe señala que “el incentivo tributario que beneficia a las empresas constructoras al edificar viviendas de interés social es una medida mal enfocada; existen mejores instrumentos que son más efectivos para garantizar que suficientes unidades habitacionales de interés social de buena calidad se construyan en Colombia”.

## **DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR INMOBILIARIO**

### **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 denuncias<sup>3</sup> 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

<sup>3</sup> Superintendencia de Industria y Comercio, Circular Externa 004 de 2023. Recuperado de: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=152382&dt=5>

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

*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 recibieron 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 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 mujeres<sup>4</sup> 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.

<sup>4</sup> 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>

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

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%<sup>5</sup> 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 60m<sup>2</sup> y 65m<sup>2</sup>. Además, el 92% de estos compradores 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 Colombia<sup>6</sup> 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 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

<sup>5</sup> 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/>

<sup>6</sup> Valois, M. (2020). ¿Cuál es el proceso para comprar una casa? Pérez Lara. <https://perezlara.com/proceso-para-comprar-una-casa/>

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

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.
  - 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 indicador<sup>7</sup>. 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. Normativas que protegen al comprador en el sector de adquisición de vivienda.**

---

<sup>7</sup> 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>

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

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.

El marco normativo se establece así:

- *Ley 1328 de 2009*<sup>8</sup>: 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*<sup>9</sup>: 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 8º y 9º 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 posibles daños ocurridos si la construcción padece o amenaza ruina total o parcialmente dentro de los diez años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación”<sup>10</sup>.

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).

## **5. La importancia de crear la Defensoría del Futuro Propietario**

<sup>8</sup> 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>

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

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

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

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 Colombia<sup>11</sup>.

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 universitaria<sup>12</sup>.

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.
- 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.

<sup>11</sup> Defensoría del Pueblo. (s.f.). ¿Qué hacemos? Recuperado de: <https://www.defensoria.gov.co/que-hacemos>

<sup>12</sup> Universidad EAN. (s.f.). Defensor Universitario. Recuperado de: <https://universidadean.edu.co/estudiantes/defensor-universitario>

**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

**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.

**DECLARACIÓN DE IMPACTO FISCAL**

La ley 819 de 2003 en su artículo 7 establece que el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios deberá hacerse explícito y ser compatible con el marco fiscal de mediano plazo. En cumplimiento de esta disposición se presenta el análisis general del impacto fiscal de la implementación de esta ley.

El presente proyecto de ley, que regula promover la producción de vivienda de interés social y prioritario, define estándares mínimos de calidad para dicha vivienda, focaliza el acceso a los hogares de menores ingresos y crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario. buscará establecer un marco normativo que garantice el la producción, acceso a vivienda de interés social y prioritario y protección al consumidor por medio de la creación de la defensoría del consumidor inmobiliario, centrándose en robustecer capacidades de las entidades tales como ministerio de vivienda, ciudad y territorio y la superintendencia de industria y comercio.

El impacto fiscal proyectado es moderado y se considera manejable dentro del marco fiscal de mediana plazo. Las entidades responsables deberán reestructurar y reasignar recursos existentes para cubrir los costos asociados al objeto de la presente iniciativa.

La Corte Constitucional, en la Sentencia C-911 de 2007, ha señalado que el impacto fiscal de las normas no debe convertirse en un obstáculo para el ejercicio de la función legislativa. Por lo tanto, el análisis presentado se enmarca en los parámetros de racionalidad legislativa, asegurando que las realidades macroeconómicas sean consideradas sin crear barreras insalvables para la implementación de esta ley.

**DECLARACIÓN DE CONFLICTO DE INTERESES.**

Según lo establecido en el artículo 3 de la Ley 2003 del 19 de noviembre de 2019, por la cual se modifica parcialmente la Ley 5 de 1992, se hacen las siguientes consideraciones: De manera meramente orientativa, se considera que para la discusión y aprobación de este Proyecto de Ley no existen circunstancias que pudieran dar

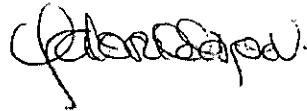
**PROYECTO DE LEY No \_\_ DE 2024 “por medio del cual se establecen condiciones para la promoción, estándares de calidad y acceso a la vivienda de interés social y prioritario y se crea el mecanismo de protección al consumidor inmobiliario y se dictan otras disposiciones.”**

lugar a un eventual conflicto de interés por parte de los Honorables Senadores y Representantes Este proyecto es una iniciativa de carácter general, impersonal y abstracta, lo cual implica que no se materializa una situación concreta que permita enmarcar un beneficio particular, directo ni actual.

En suma, se considera que este proyecto se enmarca en lo dispuesto por el literal a del artículo primero de la Ley 2003 de 2019 sobre las hipótesis de cuando se entiende que no hay conflicto de interés; no obstante, es pertinente aclarar que los conflictos de interés son personales y corresponde a cada Congresista evaluarlos y declararlos si es necesario.



**Angélica Lozano Correa**  
Senadora de la República  
Partido Alianza Verde



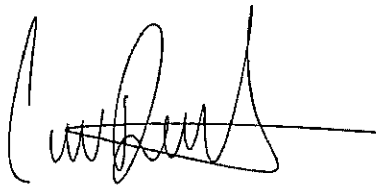
**Olga Lucía Velásquez Nieto**  
Representante a la Cámara  
Partido Alianza Verde



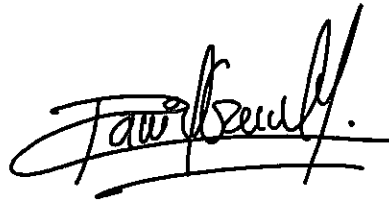
**Duvalier Sánchez Arango**  
Representante a la Cámara  
Partido Alianza Verde



**ANDREA PADILLA VILLARRAGA**  
Senadora de la República  
Partido Alianza Verde



**CRISTIAN DANILO AVENDAÑO FINO**  
Representante a la Cámara  
Partido Alianza Verde



**DANIEL CARVALHO MEJÍA**  
Representante a la Cámara por  
Antioquia