



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXIII - N° 1584

Bogotá, D. C., viernes, 27 de septiembre de 2024

EDICIÓN DE 24 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariassenado.gov.co

JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PONENCIAS

INFORME DE PONENCIA POSITIVA PARA
PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE
LEY ORDINARIA NÚMERO 084 DE 2024
CÁMARA

por medio del cual se regula la fiducia inmobiliaria y se establecen mecanismos de protección para los compradores de inmuebles sobre planos o en preventa.

Bogotá, D. C., septiembre de 2024

Doctoras:

KELYN JOHANA GONZÁLEZ DUARTE

Presidente

Comisión Tercera Constitucional Permanente

Cámara de Representantes

ELIZABETH MARTÍNEZ BARRERA

Secretaria General

Comisión Tercera Constitucional Permanente

Cámara de Representantes

Asunto: Informe de ponencia para primer debate al Proyecto de Ley Ordinaria número 084 de 2024 Cámara, por medio del cual se regula la fiducia inmobiliaria y se establecen mecanismos de protección para los compradores de inmuebles sobre planos o en preventa.

Respetadas Presidenta y Secretaria:

En cumplimiento de la honrosa designación hecha por la Mesa Directiva de la Comisión Tercera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5ª de 1992, atentamente nos permitimos rendir **informe de Ponencia Positiva para Primer debate al Proyecto de Ley número 084 de 2024 Cámara**, por medio del cual se regula

la fiducia inmobiliaria y se establecen mecanismos de protección para los compradores de inmuebles sobre planos o en preventa.

Cordialmente,

Bayardo Gilberto Betancourt Pérez
Representante a la Cámara Nariño
Coordinador Ponente

Jorge Hernán Bastidas Rosero
Representante a la Cámara por Cauca
Ponente

Elkin Rodolfo Ospina Ospina
Representante a la Cámara por
Antioquia
Ponente

Karen Astrith Manrique Olarte
Representante a la Cámara CITREP 2
Arauca
Ponente

Saray Elena Robayo Bechara
Representante a la Cámara por Córdoba
Ponente

INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER
DEBATE PROYECTO DE LEY ORDINARIA
NÚMERO 084 DE 2024 CÁMARA

por medio del cual se eliminan costos financieros.

En el presente informe de ponencia se realiza un análisis detallado del Proyecto de Ley número 084 de 2024 Cámara, para determinar la conveniencia de la propuesta, así como para darle discusión y trámite al mismo, de conformidad con lo establecido en la Ley 5ª de 1992.

La presente ponencia se estructura así:

- I. Origen del proyecto de ley
- II. Antecedentes que justifican la iniciativa
- III. Objeto y contenido del proyecto de ley

- IV. Argumentos que justifican la iniciativa
- V. Pliego de modificaciones
- VI. Conceptos institucionales
- VII. Análisis de conflicto de interés
- VIII. Proposición
- IX. Texto propuesto para primer debate.

I. ORIGEN DEL PROYECTO DE LEY

El presente proyecto de ley fue radicado el día 29 de julio de 2024, ante la Secretaría General de la Cámara de Representantes, de autoría del Honorable Representante Bayardo Gilberto Betancourt Pérez.

El proyecto de ley fue remitido a la Comisión Tercera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes por ser de su competencia y especialidad, para realizar el debate correspondiente en dicha cédula legislativa.

En la Comisión Tercera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes fueron asignados por la Mesa Directiva el día 4 de septiembre de 2024 como coordinador ponente al Honorable Representante Bayardo Gilberto Betancourt Pérez y como ponentes a los Honorables Representantes Jorge Hernán Bastidas Rosero, Elkin Rodolfo Ospina Ospina, Karen Astrid Manrique Olarte y Saray Elena Robayo Bechara, quienes se disponen a rendir informe de ponencia positiva para primer debate en los siguientes términos.

II. ANTECEDENTES QUE JUSTIFICAN LA INICIATIVA LEGISLATIVA

La reforma legislativa de 1999 trajo la reactivación de la economía en el sector financiero y de la construcción y así, las entidades fiduciarias recobran un papel notable en el ámbito inmobiliario. La construcción de edificaciones se consolida nuevamente en uno de los motores de crecimiento de la economía colombiana y, para el año 2017 el sector alcanzó una participación del 4,9 % dentro del Producto Interno Bruto (PIB), cifra que representa un aumento considerable frente a su aporte en 2001, cuando dicha participación no superaba el 1,8% del PIB (DANE, 2017).

En lo concerniente a la fiducia inmobiliaria, esta consigue categorizarse con la recuperación de la confianza en los adquirentes de vivienda, al ser una entidad independiente la encargada de administrar los recursos y bienes en el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios.

De acuerdo con información de Camacol, en los últimos cinco años, la oferta de vivienda nueva de proyectos inmobiliarios con fiducia se ha incrementado en 88%, de ahí que resulte indispensable que exista legislación que regule esta importante figura en el sector de la construcción y que sea de obligatorio uso para los constructores que pretendan realizar proyectos inmobiliarios bajo la modalidad de vivienda sobre planos o preventa.

III. OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

El Objeto del proyecto de ley es regular la fiducia inmobiliaria, a partir del desarrollo reglamentario que la Superintendencia Financiera ha realizado del negocio de Fiducia Inmobiliaria, y los demás reglamentos y normas concordantes, imponer su obligatoriedad en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, el sistema de preventa o venta de inmuebles sobre planos con el fin de proteger a los consumidores que busquen adquirir inmuebles bajo este sistema.

El proyecto consta de 31 artículos, incluida la vigencia, en los cuales se regula el negocio de la fiducia inmobiliaria para compra venta de bienes inmuebles en la modalidad sobre planos y se establece, entre otros aspectos, la obligatoriedad de esta figura para todo negocio que realicen personas naturales o jurídicas de venta de inmuebles en preventa o sobre planos, imponiendo como mínimo que sea una fiducia de tesorería.

Se destaca además la prohibición que se establece para que los constructores, personas naturales o jurídicas, puedan recibir directamente dinero de los compradores, ya que esta situación se ha prestado en los últimos años para que muchos compradores capten de forma ilegal dinero de los consumidores inmobiliarios y no terminen los proyectos prometidos.

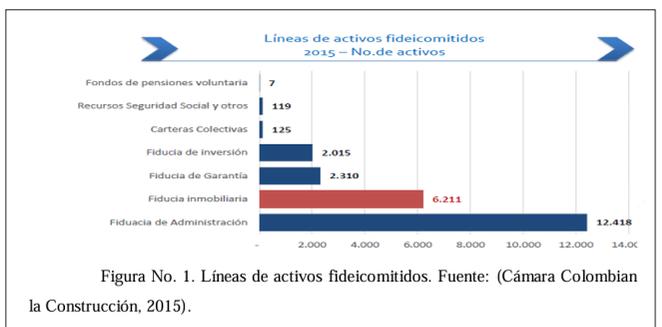
IV. ARGUMENTOS QUE JUSTIFICAN LA INICIATIVA

Son dos los argumentos que justifican esta iniciativa legislativa.

El uso creciente de la figura de la fiducia inmobiliaria por parte de constructores en los últimos años y que sea una figura no regulada por la ley sino por circulares.

Como se señala en la exposición de motivos, hasta la década de los 90 el constructor desarrollaba todas las etapas de construcción por sí mismo, con financiamiento, sin embargo, con la crisis del UPAC el modelo del negocio de la construcción de viviendas tuvo que ser replanteado dando lugar al sistema de preventa o venta de inmuebles sobre planos

El éxito de esta figura comercial fiduciaria ha sido tal que con los años son cada vez más los constructores que acuden a ella en sus diferentes formas, incluida la preventa. Para el año 2015 la fiducia inmobiliaria después de la fiducia de administración es la segunda de mayor relevancia en la línea de activos fideicomitidos representativo en un 27% del total administrado, de acuerdo con la Cámara Colombiana de la Construcción:



Siguiendo con la senda de crecimiento de esta figura, para el año 2022, de acuerdo con el informe de ASOFIDUCIARIAS “ROL DE LAS SOCIEDADES FIDUCIARIAS EN EL DESARROLLO DE COLOMBIA” del año 2022, elaborado por ANIF, los proyectos de vivienda que cuentan con fiducia inmobiliaria ha crecido en casi 10 puntos porcentuales en los seis años, siendo una tendencia que se ha mantenido en el tiempo como puede verse en la gráfica 13.

jurídico a esta figura que hasta el momento solo ha sido regulada por las circulares de la Superintendencia Financiera, regulación que si bien es cierto es totalmente técnica, por ello son la base del proyecto de ley que está en estudio, no tiene al estabilidad jurídica que si trae una ley de la República que para su modificación debe surtir un trámite legislativo, cosa que no ocurre con las circulares de la Superfinanciera.

La gran cantidad de casos de estafa a compradores de inmuebles en la modalidad sobre planos en los últimos años por no tener regulada la exigencia del uso de la fiducia inmobiliaria en este tipo de negocios.

Las estafas fueron muchas, y por ello en la época, la Superintendencia Bancaria intervino imponiendo, mediante Ley 66 de 1968, como obligación para la figura de venta sobre planos un permiso de venta otorgado por esta misma entidad, autorización que debía tramitarse antes de firmar promesas de compraventa y recibir recursos de los compradores. Se incluyó además una serie de requisitos, que incluían: demostrar la titularidad jurídica del inmueble, contar con estudios de factibilidad que respaldaran la viabilidad del proyecto y haber alcanzado un grado mínimo de avance en su desarrollo. Para cumplir con estos requisitos y dar mayor seguridad a los compradores algunas empresas constructoras empiezan a utilizar la fiducia.

Este permiso solo debía tramitarse para proyectos que enajenen cinco (5) o más unidades y el interesado debía inscribirse a la Superintendencia Bancaria, quien ejercía inspección, vigilancia y control sobre este tipo de actividades. Posteriormente, mediante Decreto 78 de 1987, dichas funciones fueron asignadas al Distrito Capital de Bogotá y a los municipios del país.

Desde entonces, los casos de estafa por negocios de preventa inmobiliaria o venta de inmuebles sobre planos han ido creciendo, y aunque la forma de engaño cambia, el resultado es el mismo, compradores de inmuebles que no reciben los inmuebles que compran, y a pesar de iniciarlas acciones legales pierden los ahorros que habían invertido, como se señala en a la exposición de motivos del proyecto en el año 2022 la Fiscalía recibió 37.000 denuncias, de las cuales 27 mil se encuentran en etapa de indagación, para junio de 2023 ya se habían presentado cerca de 6.000 casos. Esta información la dio a conocer el concejal de Bogotá Rolando González, que además identificó las tres modalidades que más denuncian los afectados: la primera, es el ofrecimiento de servicios que representa el 43% de los casos en la ciudad. La segunda está relacionada con los bienes muebles con un 32%, es decir por el ofrecimiento de vehículos, celulares y cualquier tipo de producto. Finalmente, le sigue el fraude por venta de bienes inmuebles con un 16%.

Como este son muchos los casos en todo el país, especialmente en ciudades intermedias llegando incluso a pequeños municipios, por ello surge la necesidad de regular esta figura y de imponer la obligatoriedad de su uso en la venta de inmuebles sobre planos o en preventa.



Lo anterior se ve reflejado también en el incremento de la administración de activos inmobiliarios dentro del total de activos que son administrados por las fiduciarias, mostrando la importancia del negocio de Fiducia Inmobiliaria dentro del negocio de fiducia.



Igualmente, el incremento de la participación de las fiduciarias en la actividad inmobiliaria se ve reflejada en las ventas realizadas a través de este tipo de entidades, pasando de un 69% en enero de 2016 a un 77% en enero de 2021. Para el año 2020 se efectuaron ventas por \$26.036 millones a través de 17 fiduciarias, lo que representa un incremento de 15.5% frente a las ventas realizadas en 2019.

Adicional a la confianza que genera en los inversionistas de las obras de construcción la fiducia inmobiliaria, también garantiza que los recursos destinados por los compradores sean usados única y exclusivamente para el fin contratado entre las partes: el desarrollo del proyecto inmobiliario.



En las políticas públicas de vivienda, la participación de las fiduciarias también ha sido esencial para la ejecución de los programas de vivienda gratuita en el periodo 2014-2016 y de vivienda rural en el periodo 2018-2022, entonces, considerando el crecimiento en el uso de esta figura, tanto por los particulares como por el Estado en materia de construcción de vivienda, es necesario que existe una ley que le dé sustento

V. PLIEGO DE MODIFICACIONES

Texto Radicado	Texto Propuesto Para Primer Debate	Observaciones
<p><i>por medio del cual se regula la fiducia inmobiliaria y se establecen mecanismos de protección para los compradores de inmuebles sobre planos o en preventa</i></p>	<p><i>por medio del cual se regula la fiducia inmobiliaria y se establecen mecanismos de protección para los compradores de inmuebles sobre planos o en preventa</i></p>	<p>Sin modificaciones</p>
<p>Artículo 1°. Objeto. Regular la fiducia inmobiliaria, a partir del desarrollo reglamentario que la Superintendencia Financiera ha realizado del negocio de Fiducia Inmobiliaria, y los demás reglamentos y normas concordantes, imponer su obligatoriedad en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, el sistema de preventa o venta de inmuebles sobre planos con el fin de proteger a los consumidores que busquen adquirir inmuebles bajo este sistema.</p>	<p>Artículo 1°. Objeto. Regular la fiducia inmobiliaria, a partir del desarrollo reglamentario que la Superintendencia Financiera ha realizado del negocio de Fiducia Inmobiliaria, y los demás reglamentos y normas concordantes, imponer su obligatoriedad en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, el sistema de preventa o venta de inmuebles sobre planos con el fin de proteger a los consumidores que busquen adquirir inmuebles bajo este sistema.</p>	<p>Sin modificaciones</p>
<p>Artículo 2°. Definiciones: Para dar mayor sentido y claridad a esta ley se establecen las siguientes definiciones:</p> <p>Sistema de preventa o venta de inmuebles sobre planos. La compra sobre planos es la adquisición de una vivienda antes de que termine su construcción. Consiste escoger un inmueble y separarlo antes de que se inicie la construcción del mismo, o mientras está en proceso la edificación.</p> <p>Licencia de construcción. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. (Decreto número 1077 de 2015 Artículo 2.2.6.1.1.7).</p> <p>Negocio Fiduciario: son actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que esta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero (Tomado de: PARTE II, TÍTULO II, CAPÍTULO I – Circular Básica Jurídica SFC).</p> <p>Fiducia Inmobiliaria: Es la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato (Superfinanciera, C.E. 029 de 2014 Circular Básica Jurídica Parte II Tít. II, Cap. I, núm. 8.2).</p> <p>Contrato de Adhesión: contrato elaborado unilateralmente por la sociedad fiduciaria y cuyas cláusulas y/o condiciones no pueden ser discutidas libre y previamente por los clientes, limitándose éstos a expresar su aceptación o a rechazarlos en su integridad, o aquellos que sean predeterminados en un contrato al que después de celebrado adhieren otros fideicomitentes, quienes solo pueden expresar su aceptación o rechazarlos en su integridad. Para que se considere como un contrato de adhesión no debe existir necesariamente una parte contratante que sea superior económicamente sobre la otra. (Tomado de: PARTE II, TÍTULO II, CAPÍTULO I – Circular Básica Jurídica SFC)</p>	<p>Artículo 2°. Definiciones: Para dar mayor sentido y claridad a esta ley se establecen las siguientes definiciones:</p> <p>Sistema de preventa o venta de inmuebles sobre planos. La compra sobre planos es la adquisición de una vivienda antes de que termine su construcción. Consiste escoger un inmueble y separarlo antes de que se inicie la construcción del mismo, o mientras está en proceso la edificación.</p> <p>Licencia de construcción. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. (Decreto número 1077 de 2015 Artículo 2.2.6.1.1.7).</p> <p>Negocio Fiduciario: son actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que esta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero (Tomado de: PARTE II, TÍTULO II, CAPÍTULO I – Circular Básica Jurídica SFC).</p> <p>Fiducia Inmobiliaria: Es la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato (Superfinanciera, C.E. 029 de 2014 Circular Básica Jurídica Parte II Tít. II, Cap. I, núm. 8.2).</p> <p>Contrato de Adhesión: contrato elaborado unilateralmente por la sociedad fiduciaria y cuyas cláusulas y/o condiciones no pueden ser discutidas libre y previamente por los clientes, limitándose éstos a expresar su aceptación o a rechazarlos en su integridad, o aquellos que sean predeterminados en un contrato al que después de celebrado adhieren otros fideicomitentes, quienes solo pueden expresar su aceptación o rechazarlos en su integridad. Para que se considere como un contrato de adhesión no debe existir necesariamente una parte contratante que sea superior económicamente sobre la otra. (Tomado de: PARTE II, TÍTULO II, CAPÍTULO I – Circular Básica Jurídica SFC)</p>	<p>Sin modificaciones</p>

Texto Radicado	Texto Propuesto Para Primer Debate	Observaciones
<p>Artículo 3°. Obligatoriedad de la constitución de fiducia inmobiliaria. Todo constructor, sea persona natural o jurídica, que realice un proyecto inmobiliario haciendo uso de la figura de venta sobre planos o preventa, deberá constituir como mínimo una fiducia inmobiliaria de tesorería para el manejo de los recursos que los compradores entreguen con ocasión del negocio.</p>	<p>Artículo 3°. Obligatoriedad de la constitución de fiducia inmobiliaria. Todo constructor, sea persona natural o jurídica, que realice un proyecto inmobiliario haciendo uso de la figura de venta sobre planos o preventa, deberá constituir como mínimo una fiducia inmobiliaria de tesorería para el manejo de los recursos que los compradores entreguen con ocasión del negocio</p>	Sin modificaciones
<p>Artículo 4°. La Fiducia Inmobiliaria como un requisito para el otorgamiento de la licencia de construcción. La constitución de la fiducia inmobiliaria constituye un requisito para el otorgamiento de licencia de construcción. El Curador Urbano o el funcionario de la Alcaldía Municipal que ejerza las funciones de curador, verificará la validez de la fiducia inmobiliaria constituida y que cumpla con los requisitos mínimos que esta ley establece, antes de proceder a reconocer la licencia de construcción.</p>	<p>Artículo 4°. La Fiducia Inmobiliaria como un requisito para el otorgamiento de la licencia de construcción. La constitución de la fiducia inmobiliaria constituye un requisito para el otorgamiento de licencia de construcción. El Curador Urbano o el funcionario de la Alcaldía Municipal que ejerza las funciones de curador, verificará la validez de la fiducia inmobiliaria constituida y que cumpla con los requisitos mínimos que esta ley establece, antes de proceder a reconocer la licencia de construcción.</p>	Sin modificaciones
<p>Artículo 5°. Prohibición al constructor de recibir dinero por parte de terceros con ocasión de la adquisición del inmueble. Queda prohibido para los constructores o agentes inmobiliarios que utilicen la figura de preventa, venta sobre planos o cualquier figura similar, recibir algún dinero de anticipo por parte del comprador del inmueble, con ocasión del negocio de compraventa que espera suscribir a la terminación del proyecto de construcción, este dinero solo debe ser recibido por la fiduciaria con la que se haya suscrito el contrato de fiducia inmobiliaria.</p> <p>El incumplimiento de lo aquí estipulado, por parte del constructor, generará las sanciones pertinentes por parte de los organismos de control que tengan injerencia en la materia.</p>	<p>Artículo 5°. Prohibición al constructor de recibir dinero por parte de terceros con ocasión de la adquisición del inmueble. Queda prohibido para los constructores o agentes inmobiliarios que utilicen la figura de preventa, venta sobre planos o cualquier figura similar, recibir algún dinero de anticipo por parte del comprador del inmueble, con ocasión del negocio de compraventa que espera suscribir a la terminación del proyecto de construcción, este dinero solo debe ser recibido por la fiduciaria con la que se haya suscrito el contrato de fiducia inmobiliaria.</p> <p>El incumplimiento de lo aquí estipulado, por parte del constructor, generará las sanciones pertinentes por parte de los organismos de control que tengan injerencia en la materia.</p>	Sin modificaciones
<p>Artículo 6°. La Fiducia Inmobiliaria. La fiducia inmobiliaria es un contrato mediante el cual una persona, llamada fideicomitente, transfiere bienes o activos afectos a un proyecto inmobiliario a un tercero, la sociedad fiduciaria, para que los administre y gestione de acuerdo con las instrucciones que se estipulan por el fideicomitente.</p>	Elimínese	Se repite lo contenido en el artículo 2
<p>Artículo 7°. Obligaciones de medios y resultados de las Fiduciarias. En la fiducia inmobiliaria, algunas obligaciones contraídas por las sociedades fiduciarias pueden catalogarse como de medios, entre ellas la realización de los pagos con cargo a los recursos administrados para el desarrollo del proyecto inmobiliario objeto del contrato de fiducia, o la transferencia de la unidad inmobiliaria, a favor del beneficiario-comprador instruido por el fideicomitente constructor. En consecuencia, al tratarse de obligaciones de resultado, el no conseguir el efectivo cumplimiento de la determinada obligación, aparejaría su incumplimiento</p>	Elimínese	Se elimina el artículo porque no se puede asignar las obligaciones de resultado, se asigna la responsabilidad de la gestión.
<p>Artículo 8°. Deberes de la Fiduciaria en los contratos de fiducia inmobiliaria: corresponde a las fiduciarias, como parte de sus deberes en este tipo de contratos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar el análisis de los riesgos que involucra cada proyecto 2. Evaluar, valorar y verificar que se cuente, durante las etapas del proyecto inmobiliario que se desarrollen dentro del contrato de la fiducia inmo- 	<p>Artículo 8°. Deberes de la Fiduciaria en los contratos de fiducia inmobiliaria: corresponde a las fiduciarias, como parte de sus deberes en este tipo de contratos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar el análisis de los riesgos que involucra cada proyecto 2. Evaluar, valorar y verificar que se cuente, durante las etapas del proyecto inmobiliario que se desarrollen dentro del contrato de la fiducia inmo- 	Sin modificaciones

Texto Radicado	Texto Propuesto Para Primer Debate	Observaciones
<p>biliaria, con pólizas de seguro que amparen, por lo menos, los riesgos de daño a la obra, riesgos de construcción, de la maquinaria de la obra, daños a terceros y riesgos de responsabilidad civil.</p> <p>3. Contar con contratos fiduciarios adecuados al negocio específico</p> <p>4. Efectuar una correcta divulgación de información al público sobre el alcance y efectos de su participación.</p> <p>5. La fiducia debe brindar copia de los documentos de la fiducia inmobiliaria y sus contratos de adhesión, que no tengan el carácter de reservados, por la ley, a los usuarios.</p> <p>6. El comprador del inmueble, que suscribió el contrato de adhesión, debe recibir mensualmente un extracto desde el banco donde se estipule los rendimientos de sus abonos a la compra del proyecto de vivienda.</p>	<p>biliaria, con pólizas de seguro que amparen, por lo menos, los riesgos de daño a la obra, riesgos de construcción, de la maquinaria de la obra, daños a terceros y riesgos de responsabilidad civil.</p> <p>3. Contar con contratos fiduciarios adecuados al negocio específico</p> <p>4. Efectuar una correcta divulgación de información al público sobre el alcance y efectos de su participación.</p> <p>5. La fiducia debe brindar copia de los documentos de la fiducia inmobiliaria y sus contratos de adhesión, que no tengan el carácter de reservados, por la ley, a los usuarios.</p> <p>6. El comprador del inmueble, que suscribió el contrato de adhesión, debe recibir mensualmente un extracto desde el banco donde se estipule los rendimientos de sus abonos a la compra del proyecto de vivienda.</p>	
<p>Artículo 10. Partes del contrato de Fiducia Inmobiliaria: Son partes del contrato de fiducia inmobiliaria:</p> <p>Fideicomitente o Constituyente: Constructor o promotor del proyecto. Aporta los bienes o activos inmobiliarios que serán objeto, define la finalidad del contrato y suministra las instrucciones a la Fiduciaria, es el responsable de la ejecución, promoción y cumplimiento de la construcción, bien sea directamente o que el fideicomitente decida subcontratar para dichos efectos de la fiducia y determina su finalidad.</p> <p>Fiduciario: Sociedades de servicios financieros, autorizadas y sujetas a la inspección, control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, es el tercero designado por el fideicomitente para administrar y gestionar los recursos y bienes, de acuerdo con las instrucciones establecidas por el fideicomitente y las normas vigentes.</p> <p>Terceros Participantes del Proyecto o Beneficiarios: Todo aquel interesado que no hace parte del contrato fiduciario, pero se vincula como futuro propietario o beneficiario de área</p> <p>Fideicomitente Aportante. En la fiducia inmobiliaria puede formar parte del negocio fiduciario como fideicomitente aportante el aportante del lote de terreno, cuando este no sea propiedad del constructor del proyecto.</p>	<p>Artículo 9. Partes del contrato de Fiducia Inmobiliaria: Son partes del contrato de fiducia inmobiliaria:</p> <p>Fideicomitente o Constituyente: Constructor o promotor del proyecto. Aporta los bienes o activos inmobiliarios que serán objeto, define la finalidad del contrato y suministra las instrucciones a la Fiduciaria, es el responsable de la ejecución, promoción y cumplimiento de la construcción, bien sea directamente o que el fideicomitente decida subcontratar para dichos efectos de la fiducia y determina su finalidad.</p> <p>Fiduciario: Sociedades de servicios financieros, autorizadas y sujetas a la inspección, control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, es el tercero designado por el fideicomitente para administrar y gestionar los recursos y bienes, de acuerdo con las instrucciones establecidas por el fideicomitente y las normas vigentes.</p> <p>Terceros Participantes del Proyecto o Beneficiarios: Todo aquel interesado que no hace parte del contrato fiduciario, pero se vincula como futuro propietario o beneficiario de área</p> <p>Fideicomitente Aportante. En la fiducia inmobiliaria puede formar parte del negocio fiduciario como fideicomitente aportante el aportante del lote de terreno, cuando este no sea propiedad del constructor del proyecto.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado</p>
<p>Artículo 11. Responsabilidad patrimonial del fiduciario en la fiducia inmobiliaria. Los riesgos o beneficios que afecten los bienes serán soportados por el patrimonio autónomo constituido con ocasión de la fiducia inmobiliaria y no por el patrimonio general del fiduciario.</p>	<p>Artículo 10. Responsabilidad patrimonial del fiduciario en la fiducia inmobiliaria. Los riesgos o beneficios que afecten los bienes serán soportados por el patrimonio autónomo constituido con ocasión de la fiducia inmobiliaria y no por el patrimonio general del fiduciario.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 12. Tipos de fiducia inmobiliaria: Los constructores y las entidades fiduciarias hacen uso de tres figuras de fiducia inmobiliaria: De preventas, de Administración y Pagos y de tesorería. La aplicación de una o de todas dependerá de la voluntad del fideicomitente y del propósito que se quiera alcanzar con la celebración del contrato.</p> <p>Cuando se hace uso de todos los tipos de fiducia inmobiliaria se denominará “fiducia inmobiliaria completa”.</p>	<p>Artículo 11. Tipos de fiducia inmobiliaria: Los constructores y las entidades fiduciarias hacen uso de tres figuras de fiducia inmobiliaria: De preventas, de Administración y Pagos y de tesorería. La aplicación de una o de todas dependerá de la voluntad del fideicomitente y del propósito que se quiera alcanzar con la celebración del contrato.</p> <p>Cuando se hace uso de todos los tipos de fiducia inmobiliaria se denominará “fiducia inmobiliaria completa”.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>

Texto Radicado	Texto Propuesto Para Primer Debate	Observaciones
<p>Artículo 13. Fiducia inmobiliaria de preventas: La Sociedad Fiduciaria tendrá como obligación principal el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles en el proyecto inmobiliario del Fideicomitente.</p> <p>La Sociedad fiduciaria vincula a los terceros beneficiarios al proyecto inmobiliario a través de un contrato de adhesión, recibe los recursos que los beneficiarios entregan con el fin de separar el inmueble a adquirir y los administra e invierte hasta que se cumplan las condiciones necesarias para destinarse al desarrollo del proyecto inmobiliario y se logre el punto de equilibrio de ventas proyectadas fijado en el setenta por ciento.</p> <p>Cumplido el punto de equilibrio y las condiciones para la entrega de los recursos que se pacten en el contrato de fiducia inmobiliaria, las sumas recaudadas por la fiduciaria y sus rendimientos se transfieren al constructor, para el desarrollo del proyecto.</p> <p>Si no se logra cumplir las condiciones la Fiduciaria deberá devolver los dineros a los compradores junto con los rendimientos.</p> <p>La Sociedad fiduciaria debe verificar la adecuada estructuración del proyecto inmobiliario, los requisitos financieros, comerciales, técnicos y legales del proyecto inmobiliario a construir.</p>	<p>Artículo 12. Fiducia inmobiliaria de preventas: La Sociedad Fiduciaria tendrá como obligación principal el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles en el proyecto inmobiliario del Fideicomitente.</p> <p>La Sociedad fiduciaria vincula a los terceros beneficiarios al proyecto inmobiliario a través de un contrato de adhesión, recibe los recursos que los beneficiarios entregan con el fin de separar el inmueble a adquirir y los administra e invierte hasta que se cumplan las condiciones necesarias para destinarse al desarrollo del proyecto inmobiliario y se logre el punto de equilibrio de ventas proyectadas fijado en el setenta por ciento.</p> <p>Cumplido el punto de equilibrio y las condiciones para la entrega de los recursos que se pacten en el contrato de fiducia inmobiliaria, las sumas recaudadas por la fiduciaria y sus rendimientos se transfieren al constructor, para el desarrollo del proyecto.</p> <p>Si no se logra cumplir las condiciones la Fiduciaria deberá devolver los dineros a los compradores junto con los rendimientos.</p> <p>La Sociedad fiduciaria debe verificar la adecuada estructuración del proyecto inmobiliario, los requisitos financieros, comerciales, técnicos y legales del proyecto inmobiliario a construir.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 14. de la Fiducia inmobiliaria de Administración y Pago. Se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, además de otros bienes o recursos que también pueden transferirse. La fiduciaria administrará estos bienes y recursos para la ejecución del proyecto y efectúa los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el contrato. La sociedad fiduciaria puede asumir la obligación de efectuar la escrituración de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario</p>	<p>Artículo 13. de la Fiducia inmobiliaria de Administración y Pago. Se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, además de otros bienes o recursos que también pueden transferirse. La fiduciaria administrará estos bienes y recursos para la ejecución del proyecto y efectúa los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el contrato. La sociedad fiduciaria puede asumir la obligación de efectuar la escrituración de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9° no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 15. De la Fiducia inmobiliaria de Tesorería. Su finalidad principal es la administración de los dineros por parte de la sociedad fiduciaria para la ejecución del proyecto inmobiliario.</p>	<p>Artículo 14. De la Fiducia inmobiliaria de Tesorería. Su finalidad principal es la administración de los dineros por parte de la sociedad fiduciaria para la ejecución del proyecto inmobiliario.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9° no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 16. De la Fiducia inmobiliaria Completa. Incluye la etapa de preventas, construcción y desarrollo del proyecto y enajenación de las viviendas construidas.</p> <p>Logrado el punto de equilibrio y las condiciones necesarias para iniciar la ejecución se constituirá el patrimonio autónomo y se dará inicio a los giros de recursos para iniciar la obra.</p>	<p>Artículo 15. De la Fiducia inmobiliaria Completa. Incluye la etapa de preventas, construcción y desarrollo del proyecto y enajenación de las viviendas construidas.</p> <p>Logrado el punto de equilibrio y las condiciones necesarias para iniciar la ejecución se constituirá el patrimonio autónomo y se dará inicio a los giros de recursos para iniciar la obra.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 17. Contrato de fiducia inmobiliaria. el fideicomitente transfiere la propiedad de los bienes e inmuebles asociados al proyecto inmobiliario a la sociedad fiduciaria, quien deberá administrarlos de forma diligente y transparente.</p> <p>Una vez el fideicomitente desarrollador certifique el cumplimiento de todas las condiciones de giro del proyecto, la fiduciaria le desembolsará los recursos recaudados de los compradores para la ejecución y construcción del proyecto.</p>	<p>Artículo 16. Contrato de fiducia inmobiliaria. el fideicomitente transfiere la propiedad de los bienes e inmuebles asociados al proyecto inmobiliario a la sociedad fiduciaria, quien deberá administrarlos de forma diligente y transparente.</p> <p>Una vez el fideicomitente desarrollador certifique el cumplimiento de todas las condiciones de giro del proyecto, la fiduciaria le desembolsará los recursos recaudados de los compradores para la ejecución y construcción del proyecto.</p>	

Texto Radicado	Texto Propuesto Para Primer Debate	Observaciones
<p>El contrato de fideicomiso de la fiducia inmobiliaria deberá contener elementos como el plazo de duración de la fiducia, los derechos y obligaciones del fiduciario, los derechos y obligaciones del fideicomitente y los derechos y obligaciones de los beneficiarios, así mismo definir el destino de los recursos aportados a la fiducia, así como las condiciones para la distribución de los rendimientos o beneficios generados por el bien inmueble.</p>	<p>El contrato de fideicomiso de la fiducia inmobiliaria deberá contener elementos como el plazo de duración de la fiducia, los derechos y obligaciones del fiduciario, los derechos y obligaciones del fideicomitente y los derechos y obligaciones de los beneficiarios, así mismo definir el destino de los recursos aportados a la fiducia, así como las condiciones para la distribución de los rendimientos o beneficios generados por el bien inmueble.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 18. Verificaciones que debe realizar la Entidad Fiduciaria en los contratos de fiducia inmobiliaria: Con anterioridad a la firma del contrato de fiducia y durante su ejecución, según corresponda, la entidad fiduciaria deberá debe evaluar, valorar y verificar como mínimo los siguientes aspectos:</p> <p>a. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.</p> <p>b. Que la tradición de los inmuebles no presente problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.</p> <p>c. Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente o participe no comprometa la viabilidad del proyecto.</p> <p>d. Que se encuentren dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores.</p> <p>e. Que se cuente con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo de la obra.</p> <p>f. Que el constructor o promotor del proyecto cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto.</p> <p>g. Que se hayan establecido las fuentes de financiación para el desarrollo del proyecto.</p> <p>h. Que se cuente, durante todas las etapas del proyecto inmobiliario, según aplique, con pólizas de seguro que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.</p>	<p>Artículo 17. Verificaciones que debe realizar la Entidad Fiduciaria en los contratos de fiducia inmobiliaria: Con anterioridad a la firma del contrato de fiducia y durante su ejecución, según corresponda, la entidad fiduciaria deberá debe evaluar, valorar y verificar como mínimo los siguientes aspectos:</p> <p>a. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.</p> <p>b. Que la tradición de los inmuebles no presente problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.</p> <p>c. Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente o participe no comprometa la viabilidad del proyecto.</p> <p>d. Que se encuentren dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores.</p> <p>e. Que se cuente con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo de la obra.</p> <p>f. Que el constructor o promotor del proyecto cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto.</p> <p>g. Que se hayan establecido las fuentes de financiación para el desarrollo del proyecto.</p> <p>h. Que se cuente, durante todas las etapas del proyecto inmobiliario, según aplique, con pólizas de seguro que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.</p> <p>i. Revisión previa a la firma del contrato en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – (SARLAFT), para verificar origen de los ingresos que ingresan a la fiducia, por parte del fideicomitente y de los adherentes.</p>	<p>Se incluye el literal i para la verificación del SARLAFT.</p> <p>Se modifica la numeración porque el artículo 9° no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 19. Contenido mínimo de los contratos en la Fiducia Inmobiliaria. Los contratos fiduciarios a través de los cuales se desarrollen o ejecuten proyectos inmobiliarios deberán contener como mínimo la siguiente información:</p>	<p>Artículo 18. Contenido mínimo de los contratos en la Fiducia Inmobiliaria. Los contratos fiduciarios a través de los cuales se desarrollen o ejecuten proyectos inmobiliarios deberán contener como mínimo la siguiente información:</p>	

Texto Radicado	Texto Propuesto Para Primer Debate	Observaciones
<p>1. Las condiciones que se deben verificar para el cumplimiento del punto de equilibrio.</p> <p>2. La obligación de la sociedad fiduciaria de verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia o desembolso de los recursos.</p> <p>3. El término dentro del cual el fideicomitente debe acreditar el cumplimiento de las condiciones para la transferencia o desembolso de los recursos.</p> <p>4. El término estimado de duración de la construcción del proyecto inmobiliario y de sus subetapas.</p> <p>5. La prohibición expresa que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse.</p> <p>6. La obligación del constructor responsable del proyecto o de los promotores autorizados de dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.</p> <p>7. La obligación de presentar una certificación semestral por parte del constructor, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.</p> <p>8. La obligación del fideicomitente, constructor, promotor o aquella persona a cargo del proyecto de remitir a la sociedad fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. del Capítulo I Título II Parte II Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.</p> <p>Todos los anteriores requisitos deberán ser cumplidos para los contratos de fiducia inmobiliaria de administración y pagos y fiducia de tesorería.</p> <p>En los contratos de fiducia inmobiliaria de preventas le aplicarán los numerales 1, 2, 3, 4, 6 y 8.</p>	<p>1. Las condiciones que se deben verificar para el cumplimiento del punto de equilibrio.</p> <p>2. La obligación de la sociedad fiduciaria de verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia o desembolso de los recursos.</p> <p>3. El término dentro del cual el fideicomitente debe acreditar el cumplimiento de las condiciones para la transferencia o desembolso de los recursos.</p> <p>4. El término estimado de duración de la construcción del proyecto inmobiliario y de sus subetapas.</p> <p>5. La prohibición expresa que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse.</p> <p>6. La obligación del constructor responsable del proyecto o de los promotores autorizados de dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.</p> <p>7. La obligación de presentar una certificación semestral por parte del constructor, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.</p> <p>8. La obligación del fideicomitente, constructor, promotor o aquella persona a cargo del proyecto de remitir a la sociedad fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. del Capítulo I Título II Parte II Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.</p> <p>Todos los anteriores requisitos deberán ser cumplidos para los contratos de fiducia inmobiliaria de administración y pagos y fiducia de tesorería.</p> <p>En los contratos de fiducia inmobiliaria de preventas le aplicarán los numerales 1, 2, 3, 4, 6 y 8.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 20. De las cláusulas abusivas en los contratos de Fiducia Inmobiliaria. Las entidades fiduciarias que suscriban contratos de fiducia inmobiliaria deberán evitar la inclusión de cláusulas abusivas, entendidas como aquellas que limitan o excluyen la responsabilidad de la Fiduciaria, entre ellas:</p> <p>a) Las que de cualquier forma impidan a los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias interponer acciones de responsabilidad contra la fiduciaria si los inmuebles no cumplen con la calidad esperada.</p> <p>b) Las que impiden interponer acciones contra la fiducia si el proyecto no llega a culminarse por falta de financiamiento.</p>	<p>Artículo 19. De las cláusulas abusivas en los contratos de Fiducia Inmobiliaria. Las entidades fiduciarias que suscriban contratos de fiducia inmobiliaria deberán evitar la inclusión de cláusulas abusivas, entendidas como aquellas que limitan o excluyen la responsabilidad de la Fiduciaria, entre ellas:</p> <p>a) Las que de cualquier forma impidan a los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias interponer acciones de responsabilidad contra la fiduciaria si los inmuebles no cumplen con la calidad esperada.</p> <p>b) Las que impiden interponer acciones contra la fiducia si el proyecto no llega a culminarse por falta de financiamiento.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>

Texto Radicado	Texto Propuesto Para Primer Debate	Observaciones
<p>Artículo 21. Acuerdos en los que se fundamenten las preventas. Cuando los acuerdos en los que se fundamenten las preventas tengan las características de contratos de adhesión o de prestación masiva de servicios, deben ser calificados como tales y deben ser sometidos previamente a autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia.</p> <p>De estos contratos deben hacer parte, a su vez, los contratos suscritos para el desarrollo del proyecto inmobiliario y se debe entregar copia de tales documentos al fideicomitente, adherente o beneficiario a la firma del contrato de fiducia, lo anterior, en cuanto sea necesario para dar una adecuada información.</p>	<p>Artículo 20. Acuerdos en los que se fundamenten las preventas. Cuando los acuerdos en los que se fundamenten las preventas tengan las características de contratos de adhesión o de prestación masiva de servicios, deben ser calificados como tales y deben ser sometidos previamente a autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia.</p> <p>De estos contratos deben hacer parte, a su vez, los contratos suscritos para el desarrollo del proyecto inmobiliario y se debe entregar copia de tales documentos al fideicomitente, adherente o beneficiario a la firma del contrato de fiducia, lo anterior, en cuanto sea necesario para dar una adecuada información.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 22. Contenido mínimo del contrato a través del cual se vinculen inversionistas. Cuando se vincule inversionistas a proyectos inmobiliarios a través de figuras como el aporte de dinero por parte de los interesados en adquirir uno o más inmuebles a construirse dentro de un proyecto inmobiliario, y/o la instrucción a la sociedad fiduciaria de entregar a un tercero el dinero recaudado como parte del valor del inmueble a adquirirse, la entidad fiduciaria deberá incluir como mínimo la siguiente información:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La indicación de que se cuenta con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo del proyecto y que los mismos deben estar vigentes al momento de alcanzar el punto de equilibrio y/o las condiciones de desembolso de recursos. 2. La indicación de la destinación que se le dará a los recursos una vez se den las condiciones necesarias para el desembolso de los mismos. 3. La indicación de las causales y los plazos en los cuales procede la devolución de los recursos entregados a la fiduciaria. 4. La identificación clara y expresa del beneficiario en el negocio fiduciario. 5. La identificación clara y expresa del mecanismo que se escoja para invertir los recursos entregados a la sociedad fiduciaria junto con la identificación del sujeto contractual a quien correspondan los rendimientos o pérdidas generadas por el mismo. 6. La obligación de la sociedad fiduciaria de informar al adquirente cuando le entregue a un tercero los dineros recaudados en virtud del negocio fiduciario, y sea este quien asuma la administración de los mismos para la ejecución del proyecto inmobiliario. 7. La indicación de los derechos y obligaciones que le otorga al interesado el tipo de vinculación al negocio fiduciario, según se trate de una fiducia de administración y pagos, de tesorería o de preventas. 8. El responsable de la construcción del proyecto. 	<p>Artículo 21. Contenido mínimo del contrato a través del cual se vinculen inversionistas. Cuando se vincule inversionistas a proyectos inmobiliarios a través de figuras como el aporte de dinero por parte de los interesados en adquirir uno o más inmuebles a construirse dentro de un proyecto inmobiliario, y/o la instrucción a la sociedad fiduciaria de entregar a un tercero el dinero recaudado como parte del valor del inmueble a adquirirse, la entidad fiduciaria deberá incluir como mínimo la siguiente información:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La indicación de que se cuenta con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo del proyecto y que los mismos deben estar vigentes al momento de alcanzar el punto de equilibrio y/o las condiciones de desembolso de recursos. 2. La indicación de la destinación que se le dará a los recursos una vez se den las condiciones necesarias para el desembolso de los mismos. 3. La indicación de las causales y los plazos en los cuales procede la devolución de los recursos entregados a la fiduciaria. 4. La identificación clara y expresa del beneficiario en el negocio fiduciario. 5. La identificación clara y expresa del mecanismo que se escoja para invertir los recursos entregados a la sociedad fiduciaria junto con la identificación del sujeto contractual a quien correspondan los rendimientos o pérdidas generadas por el mismo. 6. La obligación de la sociedad fiduciaria de informar al adquirente cuando le entregue a un tercero los dineros recaudados en virtud del negocio fiduciario, y sea este quien asuma la administración de los mismos para la ejecución del proyecto inmobiliario. 7. La indicación de los derechos y obligaciones que le otorga al interesado el tipo de vinculación al negocio fiduciario, según se trate de una fiducia de administración y pagos, de tesorería o de preventas. 8. El responsable de la construcción del proyecto. 	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9º no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>

Texto Radicado	Texto Propuesto Para Primer Debate	Observaciones
<p>Artículo 23. Del contrato de adhesión a la fiducia inmobiliaria. La entidad fiduciaria deberá celebrar contrato de adhesión con los terceros compradores de los inmuebles sobre planos del proyecto objeto del contrato de fiducia inmobiliaria.</p> <p>Antes de la firma del contrato de adhesión la fiduciaria deberá informar de forma clara y precisa las condiciones del contrato al comprador de inmueble sobre planos.</p>	<p>Artículo 22. Del contrato de adhesión a la fiducia inmobiliaria. La entidad fiduciaria deberá celebrar contrato de adhesión con los terceros compradores de los inmuebles sobre planos del proyecto objeto del contrato de fiducia inmobiliaria.</p> <p>Antes de la firma del contrato de adhesión la fiduciaria deberá informar de forma clara y precisa las condiciones del contrato al comprador de inmueble sobre planos.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 24. Autorización y aprobación de los acuerdos que conlleven a la celebración contratos de adhesión o de prestación masiva de servicios. Los acuerdos en los que se fundamente la comercialización de unidades inmobiliarias que tengan las características de contratos de adhesión o de prestación masiva de servicios deben ser calificados como tales y deben ser sometidos previamente a autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia. En el evento en que pasados 30 días hábiles después de la radicación de la solicitud de autorización la Superintendencia no haya emitido un pronunciamiento al respecto, se entenderá que el modelo de contrato ha sido autorizado.</p> <p>El contrato de fiducia suscrito por el comprador es una actividad fiduciaria, no constituye una promesa de compraventa de inmueble y en su texto debe quedar clara la anotación de que se trata de un encargo fiduciario y no una promesa de compraventa, este contrato debe contener como mínimo la siguiente información:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Requisitos y plazo a cumplir para desembolsar los recursos al constituyente del encargo de construcción del inmueble. 2. El monto o porcentaje de penalización que se debe aplicar en caso de que una de las partes desista del negocio. 3. El detalle de los costos, las deducciones y el término de las devoluciones durante el incumplimiento de los requisitos estipulados en el contrato. 4. La descripción completa de los linderos de construcción, las dependencias, las áreas específicas y ubicación de bienes individuales del proyecto inmobiliario 5. La posibilidad de que las condiciones técnicas y financieras cambien, previa comunicación escrita. 	<p>Artículo 23. Autorización y aprobación de los acuerdos que conlleven a la celebración contratos de adhesión o de prestación masiva de servicios. Los acuerdos en los que se fundamente la comercialización de unidades inmobiliarias que tengan las características de contratos de adhesión o de prestación masiva de servicios deben ser calificados como tales y deben ser sometidos previamente a autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia. En el evento en que pasados 30 días hábiles después de la radicación de la solicitud de autorización la Superintendencia no haya emitido un pronunciamiento al respecto, se entenderá que el modelo de contrato ha sido autorizado.</p> <p>El contrato de fiducia suscrito por el comprador es una actividad fiduciaria, no constituye una promesa de compraventa de inmueble y en su texto debe quedar clara la anotación de que se trata de un encargo fiduciario y no una promesa de compraventa, este contrato debe contener como mínimo la siguiente información:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Requisitos y plazo a cumplir para desembolsar los recursos al constituyente del encargo de construcción del inmueble. 2. El monto o porcentaje de penalización que se debe aplicar en caso de que una de las partes desista del negocio. 3. El detalle de los costos, las deducciones y el término de las devoluciones durante el incumplimiento de los requisitos estipulados en el contrato. 4. La descripción completa de los linderos de construcción, las dependencias, las áreas específicas y ubicación de bienes individuales del proyecto inmobiliario 5. La posibilidad de que las condiciones técnicas y financieras cambien, previa comunicación escrita. 	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 25. De las quejas y reclamos relacionadas con el saneamiento de la construcción y los cumplimientos de entrega. La Fiduciaria se limitará a recibir las quejas y reclamos, relacionadas con el saneamiento de la construcción y los incumplimientos de entrega del inmueble adquirido y trasladarlas al fideicomitente constructor, que es el responsable único y directo de todo lo que tiene que ver con el saneamiento de la obra.</p>	<p>Artículo 24. De las quejas y reclamos relacionadas con el saneamiento de la construcción y los cumplimientos de entrega. La Fiduciaria se limitará a recibir las quejas y reclamos, relacionadas con el saneamiento de la construcción y los incumplimientos de entrega del inmueble adquirido y trasladarlas al fideicomitente constructor, que es el responsable único y directo de todo lo que tiene que ver con el saneamiento de la obra.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>

Texto Radicado	Texto Propuesto Para Primer Debate	Observaciones
<p>Artículo 26. Reclamos por inconsistencias en los valores reportados como aportes de los compradores. En los casos de reclamos por inconsistencias en los valores reportados como aportes de los compradores, existe responsabilidad de la sociedad fiduciaria al ser la administradora de los recursos en la etapa de preventas, porque en la etapa de ejecución la información de los estados de aportes recae sobre el constructor, quien es el responsable del control de la cartera.</p>	<p>Artículo 25. Reclamos por inconsistencias en los valores reportados como aportes de los compradores. En los casos de reclamos por inconsistencias en los valores reportados como aportes de los compradores, existe responsabilidad de la sociedad fiduciaria al ser la administradora de los recursos en la etapa de preventas, porque en la etapa de ejecución la información de los estados de aportes recae sobre el constructor, quien es el responsable del control de la cartera.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 27. Penalización por desistimiento del negocio. Las partes del Contrato de adhesión dentro de la fiducia inmobiliaria pactarán un monto o porcentaje de penalización que se aplicará a la parte que incumpla o desista del negocio.</p>	<p>Artículo 26. Penalización por desistimiento del negocio. Las partes del Contrato de adhesión dentro de la fiducia inmobiliaria pactarán un monto o porcentaje de penalización que se aplicará a la parte que incumpla o desista del negocio.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 28. Vigilancia de la Superintendencia Financiera sobre los Negocios de Fiducia Inmobiliaria. La Superintendencia Financiera de Colombia limita su vigilancia, frente a los negocios de fiducia inmobiliaria, a la debida administración de bienes y recursos por parte de la fiduciaria</p>	<p>Elimínese</p>	<p>Se elimina el artículo la Superfinanciera ya tiene la función de vigilancia.</p>
<p>Artículo 29. De la publicidad. En todos los programas o campañas publicitarias que promocionen negocios de fiducia inmobiliaria o de administración de proyectos inmobiliarios, así como en la papelería que se utilice para tales efectos, debe informarse de manera expresa y destacada la gestión a desarrollar por la sociedad fiduciaria:</p> <p>a. Cuál es el tipo de gestión a desarrollar por la fiduciaria en el proyecto: si se adelantará la administración de tesorería del proyecto, la vigilancia de todas las etapas de la obra, la inversión de los recursos que ingresen al fideicomiso.</p> <p>b. En los puntos de venta de los proyectos inmobiliarios se deben exponer al público carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del fideicomiso y el papel que desempeña la fiduciaria dentro del proyecto.</p> <p>En los negocios fiduciarios llamados de preventas debe tenerse en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en el subnumeral 3.4.7.2 del Capítulo I, Título III de la Parte I de la Circular Básica Jurídica de la SFC.</p>	<p>Artículo 28. De la publicidad. En todos los programas o campañas publicitarias que promocionen negocios de fiducia inmobiliaria o de administración de proyectos inmobiliarios, así como en la papelería que se utilice para tales efectos, debe informarse de manera expresa y destacada la gestión a desarrollar por la sociedad fiduciaria:</p> <p>a. Cuál es el tipo de gestión a desarrollar por la fiduciaria en el proyecto: si se adelantará la administración de tesorería del proyecto, la vigilancia de todas las etapas de la obra, la inversión de los recursos que ingresen al fideicomiso.</p> <p>b. En los puntos de venta de los proyectos inmobiliarios se deben exponer al público carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del fideicomiso y el papel que desempeña la fiduciaria dentro del proyecto.</p> <p>En los negocios fiduciarios llamados de preventas debe tenerse en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en el subnumeral 3.4.7.2 del Capítulo I, Título III de la Parte I de la Circular Básica Jurídica de la SFC.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 30. Divulgación. La Superintendencia de Industria y Comercio así como la Superintendencia Financiera adelantarán las campañas necesarias para dar a conocer esta norma, en especial el que todo proyecto de construcción bajo la modalidad de inmueble sobre planos o en preventa debe tener constituida una fiducia inmobiliaria con una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, así como las generalidades del negocio de la fiducia inmobiliaria y el contrato de adhesión que deben firmar los compradores del proyecto.</p>	<p>Artículo 29. Divulgación. La Superintendencia de Industria y Comercio así como la Superintendencia Financiera adelantarán las campañas necesarias para dar a conocer esta norma, en especial el que todo proyecto de construcción bajo la modalidad de inmueble sobre planos o en preventa debe tener constituida una fiducia inmobiliaria con una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, así como las generalidades del negocio de la fiducia inmobiliaria y el contrato de adhesión que deben firmar los compradores del proyecto.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>
<p>Artículo 31. Vigencia. La presente ley rige a partir de su sanción y promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.</p>	<p>Artículo 30. Vigencia. La presente ley rige a partir de su sanción y promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.</p>	<p>Se modifica la numeración porque el artículo 9 no existe en el texto radicado y por consecutividad del articulado</p>

VI CONCEPTOS INSTITUCIONALES

Se solicitó concepto técnico a la Superintendencia financiera, que manifestó: “en la Agenda normativa de la Unidad de proyección de Regulación normativa y Estudios de Regulación Financiera (URF) del 2024 se tiene prevista la presentación de un proyecto de decreto, el cual busca modificar la arquitectura regulatoria del negocio fiduciario. Lo anterior, según indica la URF “con la finalidad de crear un marco normativo que responda a las necesidades actuales de la industria, y que propenda por la protección al consumidor y por una gestión eficiente de los negocios administrados”. La presentación de este proyecto de decreto ante el Consejo Directivo de la URF se encuentra prevista para el tercer trimestre de 2024. En tal sentido, estamos a la espera de la reglamentación que expida el Gobierno nacional sobre la materia, para suministrar el apoyo técnico que de esta Entidad se requiera, si así procede.”

Se adjunta a esta ponencia respuesta de la Superintendencia Financiera del radicado: 2024112053-007-000.

VI. ANÁLISIS DE CONFLICTOS DE INTERÉS

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 3° de la Ley 2003 de 2019, se debe incluir en la exposición de motivos del proyecto de ley una sección que describa los escenarios que podrían generar un conflicto de interés durante la discusión y votación, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 286. Estos criterios servirán como guía para que los demás congresistas evalúen si se encuentran en una situación de impedimento de acuerdo con la normativa vigente, sin embargo, también se podrán considerar otras causas que los congresistas consideren relevantes.

“Artículo 1°. El artículo 286 de la Ley 5ª de 1992 quedará así: (...)

- a) *Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.*
- b) *Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.*
- c) *Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.*

Para todos los efectos se entiende que no hay conflicto de interés en las siguientes circunstancias:

- a) *Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores.*
- b) *Cuando el beneficio podría o no configurarse para el congresista en el futuro.*
- c) *Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que establezcan sanciones o disminuyan beneficios, en el cual, el congresista tiene un interés particular, actual y directo. El voto negativo no constituirá conflicto de interés cuando mantiene la normatividad vigente.*
- d) *Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que regula un sector económico en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo, siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual.*
- e) *Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo que tratan sobre los sectores económicos de quienes fueron financiadores de su campaña siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual para el congresista. El congresista deberá hacer saber por escrito que el artículo o proyecto beneficia a financiadores de su campaña. Dicha manifestación no requerirá discusión ni votación.*
- f) *Cuando el congresista participa en la elección de otros servidores públicos mediante el voto secreto. Se exceptúan los casos en que se presenten inhabilidades referidas al parentesco con los candidatos (...). Subrayado y negrilla fuera de texto.*

En el marco de lo establecido por el artículo 3° de la Ley 2003 de 2019, se realizó el estudio de situaciones que puedan generar conflictos de interés durante la discusión y votación de este proyecto de ley se analizaron los criterios pertinentes para determinar la existencia de posibles impedimentos en el ejercicio de la función congresal, incluyendo la legislativa y se encontró que al ser una ley que regula la figura de la fiducia inmobiliaria, quienes tengan relación con negocios inmobiliarios o de fiducia, o que sus aportantes en campaña la tengan, deberán hacer la evaluación respectiva de conflictos de interés, siendo esta, además, una responsabilidad individual de cada Congresista, sujeta a análisis y consideraciones adicionales durante el proceso legislativo.

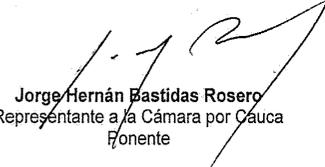
VII. PROPOSICIÓN

Por todas las anteriores consideraciones, presentamos ponencia favorable y en consecuencia nos permitimos proponer que se dé primer debate en la Comisión Tercera Constitucional Permanente

de la Cámara de Representantes al **Proyecto de Ley número 084 de 2024 Cámara**, “*por medio del cual se regula la fiducia inmobiliaria y se establecen mecanismos de protección para los compradores de inmuebles sobre planos o en preventa*”, con las modificaciones propuestas.

Cordialmente,


Bayardo Gilberto Betancourt Pérez
Representante a la Cámara Nariño
Coordinador Ponente


Jorge Hernán Bastidas Rosero
Representante a la Cámara por Cauca
Ponente


Elkin Rodolfo Ospina Ospina
Representante a la Cámara por
Antioquia
Ponente


Karen Astrith Mantique Olarte
Representante a la Cámara CITREP 2
Arauca
Ponente


Saray Eleria Robayo Bechara
Representante a la Cámara por Córdoba
Ponente

VIII. TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE PROYECTO DE LEY NÚMERO 084 DE 2024 CÁMARA

por medio del cual se regula la fiducia inmobiliaria y se establecen mecanismos de protección para los compradores de inmuebles sobre planos o en preventa.

EL Congreso de Colombia DECRETA

Artículo 1º. Objeto. Regular la fiducia inmobiliaria, a partir del desarrollo reglamentario que la Superintendencia Financiera ha realizado del negocio de Fiducia Inmobiliaria, y los demás reglamentos y normas concordantes, imponer su obligatoriedad en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, el sistema de preventa o venta de inmuebles sobre planos con el fin de proteger a los consumidores que busquen adquirir inmuebles bajo este sistema.

Artículo 2º. Definiciones: Para dar mayor sentido y claridad a esta ley se establecen las siguientes definiciones:

Sistema de preventa o venta de inmuebles sobre planos. La compra sobre planos es la adquisición de una vivienda antes de que termine su construcción. Consiste escoger un inmueble y separarlo antes de que se inicie la construcción del mismo, o mientras está en proceso la edificación.

Licencia de construcción. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. (Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.2.6.1.1.7).

Negocio Fiduciario: son actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que esta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero (Tomado de: PARTE II, TÍTULO II, CAPÍTULO I – Circular Básica Jurídica SFC).

Fiducia Inmobiliaria: Es la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato (Superfinanciera, C.E. 029 de 2014 Circular Básica Jurídica Parte II Tít. II, Cap. I, núm. 8.2).

Contrato de Adhesión: contrato elaborado unilateralmente por la sociedad fiduciaria y cuyas cláusulas y/o condiciones no pueden ser discutidas libre y previamente por los clientes, limitándose éstos a expresar su aceptación o a rechazarlos en su integridad, o aquellos que sean predeterminados en un contrato al que después de celebrado adhieren otros fideicomitentes, quienes solo pueden expresar su aceptación o rechazarlos en su integridad. Para que se considere como un contrato de adhesión no debe existir necesariamente una parte contratante que sea superior económicamente sobre la otra. (Tomado de: PARTE II, TÍTULO II, CAPÍTULO I – Circular Básica Jurídica SFC).

Artículo 3º. Obligatoriedad de la constitución de fiducia inmobiliaria. Todo constructor, sea persona natural o jurídica, que realice un proyecto inmobiliario haciendo uso de la figura de venta sobre planos o preventa, deberá constituir como mínimo una fiducia inmobiliaria de tesorería para el manejo de los recursos que los compradores entreguen con ocasión del negocio.

Artículo 4º. La Fiducia Inmobiliaria como un requisito para el otorgamiento de la licencia de construcción. La constitución de la fiducia inmobiliaria constituye un requisito para el otorgamiento de licencia de construcción. El Curador Urbano o el funcionario de la Alcaldía Municipal que ejerza las funciones de curador, verificará la validez de la fiducia inmobiliaria constituida y que cumpla con los requisitos mínimos que esta ley establece, antes de proceder a reconocer la licencia de construcción.

Artículo 5º. Prohibición al constructor de recibir dinero por parte de terceros con ocasión de la adquisición del inmueble. Queda prohibido para los constructores o agentes inmobiliarios que utilicen la figura de preventa, venta sobre planos o cualquier figura similar, recibir algún dinero de anticipo por parte del comprador del inmueble, con ocasión del negocio de compraventa que espera suscribir a la terminación del proyecto de construcción, este dinero solo debe ser recibido por la fiduciaria con la que se haya suscrito el contrato de fiducia inmobiliaria.

El incumplimiento de lo aquí estipulado, por parte del constructor, generará las sanciones pertinentes por parte de los organismos de control que tengan injerencia en la materia.

Artículo 6°. Deberes de la Fiduciaria en los contratos de fiducia inmobiliaria: corresponde a las fiduciarias, como parte de sus deberes en este tipo de contratos:

1. Realizar el análisis de los riesgos que involucra cada proyecto
2. Evaluar, valorar y verificar que se cuente, durante las etapas del proyecto inmobiliario que se desarrollen dentro del contrato de la fiducia inmobiliaria, con pólizas de seguro que amparen, por lo menos, los riesgos de daño a la obra, riesgos de construcción, de la maquinaria de la obra, daños a terceros y riesgos de responsabilidad civil.
3. Contar con contratos fiduciarios adecuados al negocio específico
4. Efectuar una correcta divulgación de información al público sobre el alcance y efectos de su participación.
5. La fiducia debe brindar copia de los documentos de la fiducia inmobiliaria y sus contratos de adhesión, que no tengan el carácter de reservados, por la ley, a los usuarios.
6. El comprador del inmueble, que suscribió el contrato de adhesión, debe recibir mensualmente un extracto desde el banco donde se estipule los rendimientos de sus abonos a la compra del proyecto de vivienda.

Artículo 7°. Partes del contrato de Fiducia Inmobiliaria: Son partes del contrato de fiducia inmobiliaria:

Fideicomitente o Constituyente: Constructor o promotor del proyecto. Aporta los bienes o activos inmobiliarios que serán objeto, define la finalidad del contrato y suministra las instrucciones a la Fiduciaria, es el responsable de la ejecución, promoción y cumplimiento de la construcción, bien sea directamente o que el fideicomitente decida subcontratar para dichos efectos de la fiducia y determina su finalidad.

Fiduciario: Sociedades de servicios financieros, autorizadas y sujetas a la inspección, control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, es el tercero designado por el fideicomitente para administrar y gestionar los recursos y bienes, de acuerdo con las instrucciones establecidas por el fideicomitente y las normas vigentes.

Terceros Participantes del Proyecto o Beneficiarios: Todo aquel interesado que no hace parte del contrato fiduciario, pero se vincula como futuro propietario o beneficiario de área

Fideicomitente Aportante. En la fiducia inmobiliaria puede formar parte del negocio fiduciario como fideicomitente aportante el aportante del lote de terreno, cuando este no sea propiedad del constructor del proyecto.

Artículo 8°. Responsabilidad patrimonial del fiduciario en la fiducia inmobiliaria. Los riesgos o

beneficios que afecten los bienes serán soportados por el patrimonio autónomo constituido con ocasión de la fiducia inmobiliaria y no por el patrimonio general del fiduciario

Artículo 9°. Tipos de fiducia inmobiliaria: Los constructores y las entidades fiduciarias hacen uso de tres figuras de fiducia inmobiliaria: De preventas, de Administración y Pagos y de tesorería. La aplicación de una o de todas dependerá de la voluntad del fideicomitente y del propósito que se quiera alcanzar con la celebración del contrato.

Cuando se hace uso de todos los tipos de fiducia inmobiliaria se denominará “fiducia inmobiliaria completa”.

Artículo 10. Fiducia inmobiliaria de preventas: La Sociedad Fiduciaria tendrá como obligación principal el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles en el proyecto inmobiliario del Fideicomitente.

La Sociedad fiduciaria vincula a los terceros beneficiarios al proyecto inmobiliario a través de un contrato de adhesión, recibe los recursos que los beneficiarios entregan con el fin de separar el inmueble a adquirir y los administra e invierte hasta que se cumplan las condiciones necesarias para destinarse al desarrollo del proyecto inmobiliario y se logre el punto de equilibrio de ventas proyectadas fijado en el setenta por ciento.

Cumplido el punto de equilibrio y las condiciones para la entrega de los recursos que se pacten en el contrato de fiducia inmobiliaria, las sumas recaudadas por la fiduciaria y sus rendimientos se transfieren al constructor, para el desarrollo del proyecto.

Si no se logra cumplir las condiciones la Fiduciaria deberá devolver los dineros a los compradores junto con los rendimientos.

La Sociedad fiduciaria debe verificar la adecuada estructuración del proyecto inmobiliario, los requisitos financieros, comerciales, técnicos y legales del proyecto inmobiliario a construir.

Artículo 11. De la Fiducia inmobiliaria de Administración y Pago. Se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, además de otros bienes o recursos que también pueden transferirse. La fiduciaria administrará estos bienes y recursos para la ejecución del proyecto y efectúa los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el contrato. La sociedad fiduciaria puede asumir la obligación de efectuar la escrituración de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario

Artículo 12. De la Fiducia inmobiliaria de Tesorería. Su finalidad principal es la administración de los dineros por parte de la sociedad fiduciaria para la ejecución del proyecto inmobiliario.

Artículo 13. De la Fiducia inmobiliaria Completa. Incluye la etapa de preventas, construcción y desarrollo del proyecto y enajenación de las viviendas construidas.

Logrado el punto de equilibrio y las condiciones

necesarias para iniciar la ejecución se constituirá el patrimonio autónomo y se dará inicio a los giros de recursos para iniciar la obra.

Artículo 14. Contrato de fiducia inmobiliaria. el fideicomitente transfiere la propiedad de los bienes e inmuebles asociados al proyecto inmobiliario a la sociedad fiduciaria, quien deberá administrarlos de forma diligente y transparente.

Una vez el fideicomitente desarrollador certifique el cumplimiento de todas las condiciones de giro del proyecto, la fiduciaria le desembolsará los recursos recaudados de los compradores para la ejecución y construcción del proyecto.

El contrato de fideicomiso de la fiducia inmobiliaria deberá contener elementos como el plazo de duración de la fiducia, los derechos y obligaciones del fiduciario, los derechos y obligaciones del fideicomitente y los derechos y obligaciones de los beneficiarios, así mismo definir el destino de los recursos aportados a la fiducia, así como las condiciones para la distribución de los rendimientos o beneficios generados por el bien inmueble.

Artículo 15. Verificaciones que debe realizar la Entidad Fiduciaria en los contratos de fiducia inmobiliaria: Con anterioridad a la firma del contrato de fiducia y durante su ejecución, según corresponda, la entidad fiduciaria deberá evaluar, valorar y verificar como mínimo los siguientes aspectos:

- a) Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.
- b) Que la tradición de los inmuebles no presente problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.
- c) Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente o partícipe no comprometa la viabilidad del proyecto.
- d) Que se encuentren dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros compradores.
- e) Que se cuente con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo de la obra.
- f) Que el constructor o promotor del proyecto cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto.
- g) Que se hayan establecido las fuentes de financiación para el desarrollo del proyecto.
- h) Que se cuente, durante todas las etapas del proyecto inmobiliario, según aplique, con

pólizas de seguro que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.

- i) **Revisión previa a la firma del contrato en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT), para verificar origen de los ingresos que ingresan a la fiducia, por parte del fideicomitente y de los adherentes.**

Artículo 16. Contenido mínimo de los contratos en la Fiducia Inmobiliaria. Los contratos fiduciarios a través de los cuales se desarrollen o ejecuten proyectos inmobiliarios deberán contener como mínimo la siguiente información:

1. Las condiciones que se deben verificar para el cumplimiento del punto de equilibrio.
2. La obligación de la sociedad fiduciaria de verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia o desembolso de los recursos.
3. El término dentro del cual el fideicomitente debe acreditar el cumplimiento de las condiciones para la transferencia o desembolso de los recursos.
4. El término estimado de duración de la construcción del proyecto inmobiliario y de sus subetapas.
5. La prohibición expresa que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse.
6. La obligación del constructor responsable del proyecto o de los promotores autorizados de dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
7. La obligación de presentar una certificación semestral por parte del constructor, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
8. La obligación del fideicomitente, constructor, promotor o aquella persona a cargo del proyecto de remitir a la sociedad fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en los subnumerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1. del Capítulo I Título II Parte II Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

Todos los anteriores requisitos deberán ser cumplidos para los contratos de fiducia inmobiliaria de administración y pagos y fiducia de tesorería.

En los contratos de fiducia inmobiliaria de preventas le aplicarán los numerales 1, 2, 3, 4, 6 y 8.

Artículo 17. De las cláusulas abusivas en los contratos de Fiducia Inmobiliaria. Las entidades fiduciarias que suscriban contratos de fiducia inmobiliaria deberán evitar la inclusión de cláusulas abusivas, entendidas como aquellas que limitan o excluyen la responsabilidad de la Fiduciaria, entre ellas:

a) Las que de cualquier forma impidan a los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias interponer acciones de responsabilidad contra la fiduciaria si los inmuebles no cumplen con la calidad esperada.

b) Las que impiden interponer acciones contra la fiducia si el proyecto no llega a culminarse por falta de financiamiento.

Artículo 18. Acuerdos en los que se fundamenten las preventas. Cuando los acuerdos en los que se fundamenten las preventas tengan las características de contratos de adhesión o de prestación masiva de servicios, deben ser calificados como tales y deben ser sometidos previamente a autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia.

De estos contratos deben hacer parte, a su vez, los contratos suscritos para el desarrollo del proyecto inmobiliario y se debe entregar copia de tales documentos al fideicomitente, adherente o beneficiario a la firma del contrato de fiducia, lo anterior, en cuanto sea necesario para dar una adecuada información.

Artículo 19. Contenido mínimo del contrato a través del cual se vinculen inversionistas. Cuando se vincule inversionistas a proyectos inmobiliarios a través de figuras como el aporte de dinero por parte de los interesados en adquirir uno o más inmuebles a construirse dentro de un proyecto inmobiliario, y/o la instrucción a la sociedad fiduciaria de entregar a un tercero el dinero recaudado como parte del valor del inmueble a adquirirse, la entidad fiduciaria deberá incluir como mínimo la siguiente información:

1. La indicación de que se cuenta con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo del proyecto y que los mismos deben estar vigentes al momento de alcanzar el punto de equilibrio y/o las condiciones de desembolso de recursos.
2. La indicación de la destinación que se le dará a los recursos una vez se den las condiciones necesarias para el desembolso de los mismos.
3. La indicación de las causales y los plazos en los cuales procede la devolución de los recursos entregados a la fiduciaria.
4. La identificación clara y expresa del beneficiario en el negocio fiduciario.
5. La identificación clara y expresa del mecanismo que se escoja para invertir los recursos entregados a la sociedad fiduciaria junto con la identificación del sujeto contractual a quien correspondan los rendimientos o pérdidas generadas por el mismo.
6. La obligación de la sociedad fiduciaria de informar al adquirente cuando le entregue a un tercero los dineros recaudados en virtud del negocio fiduciario, y sea éste quien asuma la administración de los mismos para la ejecución del proyecto inmobiliario.
7. La indicación de los derechos y obligaciones que le otorga al interesado el tipo de vinculación al negocio fiduciario, según se trate de una fiducia de administración y pagos, de tesorería o de preventas.
8. El responsable de la construcción del proyecto.

Artículo 20. Del contrato de adhesión a la fiducia inmobiliaria. La entidad fiduciaria deberá celebrar contrato de adhesión con los terceros compradores de los inmuebles sobre planos del proyecto objeto del contrato de fiducia inmobiliaria.

Antes de la firma del contrato de adhesión la fiduciaria deberá informar de forma clara y precisa las condiciones del contrato al comprador de inmueble sobre planos.

Artículo 21. Autorización y aprobación de los acuerdos que conlleven a la celebración de contratos de adhesión o de prestación masiva de servicios. Los acuerdos en los que se fundamente la comercialización de unidades inmobiliarias que tengan las características de contratos de adhesión o de prestación masiva de servicios deben ser calificados como tales y deben ser sometidos previamente a autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia. En el evento en que pasados 30 días hábiles después de la radicación de la solicitud de autorización la Superintendencia no haya emitido un pronunciamiento al respecto, se entenderá que el modelo de contrato ha sido autorizado.

El contrato de fiducia suscrito por el comprador es una actividad fiduciaria, no constituye una promesa de compraventa de inmueble y en su texto debe quedar clara la anotación de que se trata de un encargo fiduciario y no una promesa de compraventa, este contrato debe contener como mínimo la siguiente información:

1. Requisitos y plazo a cumplir para desembolsar los recursos al constituyente del encargo de construcción del inmueble.
2. El monto o porcentaje de penalización que se debe aplicar en caso de que una de las partes desista del negocio.
3. El detalle de los costos, las deducciones y el término de las devoluciones durante el incumplimiento de los requisitos estipulados en el contrato.
4. La descripción completa de los linderos de construcción, las dependencias, las áreas específicas y ubicación de bienes individuales del proyecto inmobiliario
5. La posibilidad de que las condiciones técnicas y financieras cambien, previa comunicación escrita.

Artículo 22. De las quejas y reclamos relacionadas con el saneamiento de la construcción y los cumplimientos de entrega. La Fiduciaria se limitará a recibir las quejas y reclamos, relacionadas con el saneamiento de la construcción y los incumplimientos de entrega del inmueble adquirido y trasladarlas al fideicomitente constructor, que es el responsable único y directo de todo lo que tiene que ver con el saneamiento de la obra.

Artículo 23. Reclamos por inconsistencias en los valores reportados como aportes de los compradores. En los casos de reclamos por inconsistencias en los valores reportados como aportes de los compradores, existe responsabilidad de la sociedad fiduciaria al ser la administradora de los recursos en la etapa de preventas, porque en la etapa de ejecución la información de los estados de aportes recae sobre el constructor, quien es el responsable del control de la cartera

Artículo 24. Penalización por desistimiento del negocio. Las partes del Contrato de adhesión dentro de la fiducia inmobiliaria pactarán un monto o porcentaje de penalización que se aplicará a la parte que incumpla o desista del negocio.

Artículo 25. De la publicidad. En todos los programas o campañas publicitarias que promocionen negocios de fiducia inmobiliaria o de administración de proyectos inmobiliarios, así como en la papelería que se utilice para tales efectos, debe informarse de manera expresa y destacada la gestión a desarrollar por la sociedad fiduciaria:

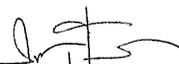
- a)Cuál es el tipo de gestión a desarrollar por la fiduciaria en el proyecto: si se adelantará la administración de tesorería del proyecto, la vigilancia de todas las etapas de la obra, la inversión de los recursos que ingresen al fideicomiso.
- b) En los puntos de venta de los proyectos inmobiliarios se deben exponer al público carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del fideicomiso y el papel que desempeña la fiduciaria dentro del proyecto.

En los negocios fiduciarios llamados de preventas debe tenerse en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en el subnumeral 3.4.7.2 del Capítulo I, Título III de la Parte I de la Circular Básica Jurídica de la SFC.

Artículo 26. Divulgación. La Superintendencia de Industria y Comercio así como la Superintendencia Financiera adelantarán las campañas necesarias para dar a conocer esta norma, en especial el que todo proyecto de construcción bajo la modalidad de inmueble sobre planos o en preventa debe tener constituida una fiducia inmobiliaria con una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, así como las generalidades del negocio de la fiducia inmobiliaria y el contrato de adhesión que deben firmar los compradores del proyecto.

Artículo 27. Vigencia. La presente ley rige a partir de su sanción y promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Cordialmente,


 Bayardo Gilberto Betancourt Pérez
 Representante a la Cámara Nariño
 Coordinador Ponente


 Jorge Hernán Bastidas Rosero
 Representante a la Cámara por Cauca
 Ponente


 Elkin Rodolfo Ospina Ospina
 Representante a la Cámara por
 Antioquia
 Ponente


 Karen Astrith Manrique Olarte
 Representante a la Cámara por Arauca
 Ponente


 Saray Elena Robayo Bechara
 Representante a la Cámara por Córdoba
 Ponente

**CÁMARA DE REPRESENTANTES - COMISIÓN TERCERA
 CONSTITUCIONAL PERMANENTE
 (ASUNTOS ECONÓMICOS)**

Bogotá D.C., 24 de septiembre de 2024. En la fecha se recibió en esta Secretaría el Informe de Ponencia positiva para Primer Debate del Proyecto de Ley No.084 de 2024 Cámara, "POR MEDIO DEL CUAL SE REGULA LA FIDUCIA INMOBILIARIA Y SE ESTABLECEN MECANISMOS DE PROTECCIÓN PARA LOS COMPRADORES DE INMUEBLES SOBRE PLANOS O EN PREVENTA", suscrita por los Honorables Representantes BAYARDO GILBERTO BETANCOURT PÉREZ, ELKIN RODOLFO OSPINA OSPINA, KAREN ASTRITH MANRIQUE OLARTE, SARAY ELENA ROBAYO BECHARA y JORGE HERNÁN BASTIDAS ROSERO, y se remite a la Secretaría General de la Corporación para su respectiva publicación en la Gaceta del Congreso, tal y como lo ordena el artículo 156 de la ley 5ª de 1992.

La Secretaria General,



ELIZABETH MARTÍNEZ BARRERA

**INFORME DE PONENCIA POSITIVA
 PARA PRIMER DEBATE DEL
 PROYECTO DE LEY NÚMERO 118 DE
 2024 CÁMARA**

“LEY NO MÁS COBROS INJUSTOS”

por medio de la cual se modifica la Ley 2009 de 2019 y se dictan otras disposiciones.

Bogotá, D. C., 18 de septiembre de 2024.

Doctora

KELYN JOHANA GONZÁLEZ DUARTE

Presidente

Comisión Tercera Constitucional Cámara de Representantes

Referencia: Informe de ponencia POSITIVA para PRIMER debate del Proyecto de Ley número 118 de 2024 Cámara, “LEY NO MÁS COBROS INJUSTOS”, por medio de la cual se modifica la Ley 2009 de 2019 y se dictan otras disposiciones.

Respetada Kelyn Johana.

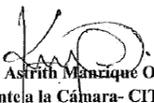
En cumplimiento a la honrosa designación que nos ha realizado la Mesa Directiva de la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes, de conformidad con los artículos 150, 153 y 156 de la Ley 5ª de 1992, procedemos a rendir informe de ponencia POSITIVA

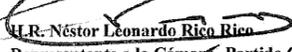
para PRIMER debate del proyecto de Ley número 118 de 2024 Cámara, “*LEY NO MÁS COBROS INJUSTOS*”, por medio de la cual se modifica la Ley 2009 de 2019 y se dictan otras disposiciones”

De los Congressistas,

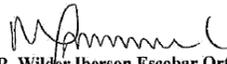

H.R. Wilmer Yesid Guerrero Avendaño
Representante a la Cámara – Partido Liberal
Coordinador Ponente


H.R. Milene Jarava Díaz
Representante a la Cámara- Partido de la U
Ponente


H.R. Karen Astrid Manrique Olarte
Representante a la Cámara- CITREP 2, Arauca.
Ponente


H.R. Néstor Leonardo Rico Rico
Representante a la Cámara- Partido Cambio Radical
Ponente


H.R. Armando Antonio Zabaraín D'Arce
Representante a la Cámara- Partido Conservador
Ponente


H.R. Wilder Iberson Escobar Ortiz
Representante a la Cámara- Partido Gente en Movimiento
Ponente

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

La presente iniciativa fue radicada el 31 de julio del 2024 por el Honorable Representante a la Cámara Álvaro Leonel Rueda Caballero.

Fue designado como Coordinador Ponente el honorable Representante Wilmer Yesid Guerrero Avendaño y como Ponentes los honorables Representantes Milene Jarava Díaz, honorable Representante Karen Astrid Manrique Olarte, honorable Representante Néstor Leonardo Rico Rico, honorable Representante Armando Antonio Zabaraín D'Arce, Wilder Iberson Escobar Ortiz, de acuerdo a la comunicación enviada por la Secretaría General de la Comisión Tercera Constitucional permanente de Cámara de Representantes el 4 de septiembre de 2024.

INFORME DE PONENCIA

A continuación, se presenta **ponencia positiva** para primer debate en la Plenaria Comisión Tercera de la Cámara de Representantes, del *Proyecto de Ley número 118 de 2024 Cámara, “LEY NO MÁS COBROS INJUSTOS”, por medio de la cual se modifica la Ley 2009 de 2019 y se dictan otras disposiciones.*

Síntesis del Proyecto de Ley

La presente Ley tiene como propósito actualizar y fortalecer las disposiciones referentes al sistema financiero, con el fin de proteger los derechos e intereses de los ciudadanos que confían sus recursos en instituciones financieras, asegurando el acceso independientemente de la situación económica del usuario, logrando servicios financieros esenciales sin incurrir en costos o gastos injustificados e injustos.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. ASPECTOS GENERALES

El presente proyecto de ley se fundamenta en la necesidad de abordar las deficiencias y desafíos existentes en el sistema financiero colombiano, con el fin de promover la inclusión financiera, proteger los derechos de los usuarios financieros y fortalecer la estabilidad del sistema bancario.

En primer lugar, es crucial reconocer que el acceso equitativo a servicios financieros es indispensable y afecta directamente el bienestar económico y social de los ciudadanos. Para contribuir a la participación plena en la economía formal es necesario garantizar que todos los colombianos tengan acceso a servicios bancarios básicos sin incurrir en costos adicionales injustos.

Así mismo, existe la necesidad de proteger los derechos de los usuarios del sector financiero de las prácticas abusivas, como la imposición de tarifas injustas o la falta de transparencia en la información proporcionada a los usuarios, que representan una amenaza para la confianza y la integridad del sistema bancario. Establecer normas claras y equitativas protege a los consumidores de estos abusos y promueve una relación más justa y transparente entre las entidades financieras y sus clientes.

Según datos de la Superintendencia Financiera de Colombia, en 2023, el número de usuarios del sistema financiero alcanzó los 30 millones, con una penetración del 78% en la población adulta. A pesar de estos avances, aún persisten barreras significativas que impiden un acceso equitativo y justo a los servicios financieros. De acuerdo con el Banco de la República, el 35% de los usuarios financieros reportan dificultades para acceder a créditos debido a los altos costos y condiciones desfavorables.

Es alarmante que, según la Encuesta Nacional de Inclusión Financiera de 2022, un 22% de los encuestados manifestaron haber sido víctimas de cobros indebidos o excesivos por parte de entidades financieras. Esta situación no solo genera desconfianza, sino que también agrava la exclusión financiera, especialmente en poblaciones vulnerables y de bajos ingresos.

El presente proyecto de ley busca actualizar y fortalecer las disposiciones referentes al sistema financiero con unos objetivos claros. i) Garantizar que los ciudadanos puedan acceder a servicios financieros esenciales sin incurrir en costos o gastos injustificados e injustos. Esto incluye la regulación

de comisiones, tasas de interés y otros cargos asociados con productos financieros; ii) Asegurar que todos los ciudadanos, independientemente de su situación económica, puedan acceder a servicios financieros, promoviendo condiciones más favorables para poblaciones vulnerables y de bajos ingresos; iii) Fortalecer las obligaciones de transparencia por parte de las entidades financieras, asegurando que los usuarios reciban información clara y comprensible sobre los productos y servicios que contratan y los cobros que se les realizan por los mismos; iv) Fortalecer las facultades de supervisión de la Superintendencia Financiera, permitiendo una vigilancia más rigurosa y la imposición de sanciones efectivas a las entidades que incumplan con las normativas establecidas.

La implementación de este proyecto de ley no solo fortalecerá la confianza en el sistema financiero colombiano, sino que también contribuirá a una mayor inclusión financiera y a la protección de los derechos de los usuarios. Es fundamental que el sistema financiero opere bajo principios de equidad, justicia y transparencia, asegurando que todos los ciudadanos puedan beneficiarse de sus servicios de manera justa y sin discriminación. Este es un paso crucial para garantizar el bienestar económico y social de nuestra población y para posicionar a Colombia como un referente en la protección de los derechos financieros a nivel regional y mundial.

MARCO LEGAL

I. FUNDAMENTOS JURÍDICOS CONSTITUCIONALES

Artículo 2º: Menciona los fines esenciales del Estado, indicando que debe servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Esta disposición respalda la protección de los derechos de los usuarios del sistema financiero, asegurando que las instituciones actúen en beneficio de la comunidad.

Artículo 13: Se refiere a la igualdad de todas las personas ante la ley y que por ello deberán recibir la misma protección y trato de las autoridades.

Este artículo fundamenta la necesidad de garantizar un acceso equitativo a los servicios financieros, sin discriminación alguna.

Artículo 333: Promueve la libertad de la iniciativa privada y la actividad económica, dentro de los límites del bien común.

Este artículo establece que la empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones, y que el Estado debe fortalecer y garantizar la libre competencia, evitando abusos.

Artículo 334: Menciona la obligación estatal de intervenir, por mandato de la ley, para dar pleno empleo a los recursos humanos y asegurar que todas las personas, en particular las de menores ingresos, tengan acceso efectivo a los bienes y servicios básicos.

La intervención estatal en el sistema financiero es fundamental para asegurar el acceso a servicios financieros esenciales.

LEGALES

Ley 1328 de 2009, por la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones.

Esta ley establece principios fundamentales de protección al consumidor financiero, los cuales son relevantes para el objetivo del proyecto de ley.

Ley 1480 de 2011, por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones.

Esta ley regula la protección de los derechos de los consumidores y usuarios en todos los sectores, incluidos los servicios financieros. Provee un marco para asegurar que los usuarios financieros reciban un trato justo y equitativo.

Ley 964 de 2005, por la cual se dictan normas generales y se señalan en ellas los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno nacional para regular las actividades de manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público que se efectúen mediante valores y se dictan otras disposiciones.

Esta ley es importante para asegurar la transparencia y el adecuado funcionamiento del mercado financiero.

Ley 2009 de 2019, por medio de la cual se incluyen sin costo adicional un paquete de productos y/o servicios financieros por el pago de la cuota de manejo de las tarjetas débito y crédito.

Esta ley establece un paquete mínimo de productos o servicios que no deberán tener costo adicional. No obstante, deja fuera algunos productos y servicios financieros, lo que ha permitido que se realicen cobros sin sentido a los usuarios del sistema por operaciones y productos básicos ofrecidos.

Decreto número 2555 de 2010, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones.

Este decreto compila las normas sobre el sector financiero, asegurador y del mercado de valores. Proporciona una base normativa para regular las operaciones y actividades de las entidades financieras, y puede ser un punto de partida para las reformas propuestas.

Decreto número 4809 de 2011, por el cual se adiciona el Decreto número 2555 de 2010, en relación con las normas y principios que deben observarse para la fijación, difusión y publicidad de las tarifas y precios de los productos y servicios financieros.

Reglamenta la protección de los consumidores financieros, estableciendo deberes de las entidades financieras para garantizar la transparencia y la protección de los derechos de los usuarios.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

A pesar de los esfuerzos que se han realizado en Colombia por promover la inclusión financiera, persisten aún desafíos significativos que limitan el acceso equitativo a servicios bancarios básicos para ciertos segmentos de la población. Factores como la ubicación geográfica, el nivel socioeconómico y la falta de educación financiera continúan siendo barreras para muchos ciudadanos que desean acceder a productos y servicios financieros. Esta exclusión financiera representa una brecha que dificulta la participación plena en la economía formal y puede perpetuar la desigualdad económica en el país.

Además, se han documentado algunas prácticas abusivas por parte de las entidades financieras, incluida la imposición de tarifas injustificadas por servicios básicos resaltando la falta de transparencia en la estructura de estas tarifas. Estas prácticas no solo socavan la confianza de los usuarios en el sistema bancario, sino que pueden tener un impacto

adverso en su bienestar financiero y en su capacidad para utilizar efectivamente los servicios financieros.

La regulación que actualmente está vigente no es clara y uniforme y en ciertas áreas también ha contribuido a la incertidumbre y a la vulnerabilidad de los consumidores. La ausencia de normas específicas sobre los costos asociados al uso de cuentas de ahorro y tarjetas bancarias deja a los usuarios en una posición desfavorable y da lugar a abusos por parte de las entidades financieras.

Es por ello que surge la necesidad apremiante de fortalecer la protección de los derechos del consumidor del sector financiero y de promover un marco normativo que garantice un acceso equitativo y transparente a servicios financieros básicos para todos los ciudadanos colombianos. Este proyecto de ley no solo propende por proteger los intereses de los usuarios financieros, sino también por contribuir a impulsar la inclusión financiera y el desarrollo económico del país, creando oportunidades para un crecimiento sostenible, sin cobros injustos.

CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto radicado cuenta con diecinueve (3) artículos incluyendo la vigencia, con las siguientes modificaciones:

TEXTO RADICADO	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
“LEY NO MÁS COBROS INJUSTOS” por medio de la cual se modifica la Ley 2009 de 2019 y se dictan otras disposiciones.	Sin modificaciones	
<p>Artículo 1°. Modifíquese el artículo primero de Ley 2009 de 2019, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 1°. Las entidades autorizadas para captar recursos del público que <u>ofrezcan</u> cuentas de ahorros, las tarjetas débito y las tarjetas crédito, deberán garantizar mensualmente a sus usuarios el acceso a un paquete mínimo de productos y/o servicios sin costo adicional.</p> <p>Parágrafo 1°. En el caso de las cuentas de ahorro, el paquete mínimo sin costo adicional al que hace referencia el presente artículo estará compuesto por el acceso a los siguientes productos y/o servicios:</p> <p>a) Talonario o libreta para cuentas de ahorro.</p> <p>b) Consignación nacional.</p> <p>c) Retiro por ventanilla en una oficina diferente a la de radicación de la cuenta con talonario o libreta.</p> <p>d) Copia de extracto en papel.</p> <p>e) Certificación bancaria.</p> <p>f) Expedición de cheque de gerencia.</p> <p>g) Cuota de manejo.</p> <p>Parágrafo 2o. En el caso de las tarjetas débito, el paquete mínimo sin costo adicional al que hace referencia el presente artículo, estará compuesto por el acceso a por lo menos de los siguientes productos y/o servicios:</p> <p>a) Retiros red propia.</p> <p>b) En consultas en red propia.</p> <p>c) Certificación bancaria.</p>	<p>Artículo 1°. Modifíquese el artículo primero de Ley 2009 de 2019, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 1°. Las entidades autorizadas para captar recursos del público que <u>ofrezcan</u> cuentas de ahorros, las tarjetas débito y las tarjetas crédito, deberán garantizar mensualmente a sus usuarios el acceso a un paquete mínimo de productos y/o servicios sin costo adicional.</p> <p>Parágrafo 1°. En el caso de las cuentas de ahorro, el paquete mínimo sin costo adicional al que hace referencia el presente artículo estará compuesto por el acceso a los siguientes productos y/o servicios:</p> <p>a) Talonario o libreta para cuentas de ahorro.</p> <p>b) Consignación nacional.</p> <p>c) Retiro por ventanilla en una oficina diferente a la de radicación de la cuenta con talonario o libreta.</p> <p>d) Copia de extracto en papel.</p> <p>e) Certificación bancaria.</p> <p>f) Expedición de cheque de gerencia.</p> <p>g) Cuota de manejo.</p> <p>Parágrafo 2°. En el caso de las tarjetas débito, el paquete mínimo sin costo adicional al que hace referencia el presente artículo, estará compuesto por el acceso a por lo menos de los siguientes productos y/o servicios:</p> <p>a) Retiros red propia.</p> <p>b) En consultas en red propia.</p> <p>c) Certificación bancaria</p>	<p>Se elimina el literal g) del parágrafo 1, en atención a que la cuota de manejo es un valor correspondiente a los gastos administrativos, y no configura un producto o servicio.</p> <p>Se incluye un nuevo parágrafo con el fin de dejar expresa la prohibición de cobros fijos o periódicos por parte de las entidades financieras a los titulares de sus productos.</p> <p>Así mismo se modifica la redacción de los parágrafos 2 y 3.</p>

TEXTO RADICADO	MODIFICACIÓN	JUSTIFICACIÓN
<p>d) Consignación nacional a través de oficinas o de cajeros automáticos de la red propia.</p> <p>e) Copia de extracto en papel y por internet.</p> <p>Parágrafo 3°. En el caso de las tarjetas crédito, el paquete mínimo sin costo adicional al que hace referencia el presente artículo, estará compuesto por el acceso a por lo menos de los siguientes productos y/o servicios:</p> <p>a) Avance en cajero de la misma entidad.</p> <p>b) Avance en oficina.</p> <p>c) Consulta de saldo en cajero de la misma entidad.</p> <p>d) Reposición por deterioro.”</p>	<p>d) Consignación nacional a través de oficinas o de cajeros automáticos de la red propia.</p> <p>e) Copia de extracto en papel y por internet.</p> <p>Parágrafo 3°. En el caso de las tarjetas crédito, el paquete mínimo sin costo adicional al que hace referencia el presente artículo, estará compuesto por el acceso a por lo menos de los siguientes productos y/o servicios:</p> <p>a) Avance en cajero de la misma entidad.</p> <p>b) Avance en oficina.</p> <p>c) Consulta de saldo en cajero de la misma entidad.</p> <p>d) Reposición por deterioro.</p> <p>Parágrafo 4°. Se prohíbe a las entidades financieras, emisoras de tarjetas de crédito y débito, el cobro de cuotas de manejo o cualquier otro concepto equivalente que represente un costo fijo o periódico al titular de productos financieros. Esta prohibición incluye, pero no se limita a, cuentas de ahorro, cuentas corrientes y tarjetas de crédito o débito.</p>	
<p>Artículo 2°. Las cuentas donde se capte dinero del público se entenderán cuentas nacionales, sean de ahorros, corrientes, AFC u otras. En ningún caso las entidades autorizadas para captar recursos del público podrán cobrar por consignaciones realizadas fuera de la oficina de radicación de las cuentas.</p>	Sin modificaciones	
<p>Artículo 3°. <i>Vigencia.</i> La presente ley rige a partir de la fecha de su sanción y promulgación.</p>	Sin modificaciones	

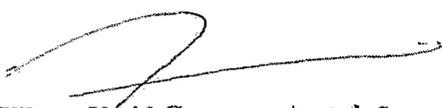
DECLARACIÓN DE IMPEDIMENTOS

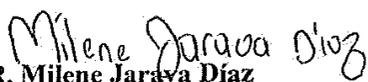
En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 291 de la Ley 5ª de 1992, se advierte que no existen circunstancias o eventos que puedan generar conflicto de interés para la discusión y votación del proyecto, según el artículo 2865 de la misma Ley, ya que no se configura un beneficio actual, particular y directo. Lo anterior, de cualquier forma, no es óbice para quien así lo tenga a bien lo declare habiéndolo encontrado.

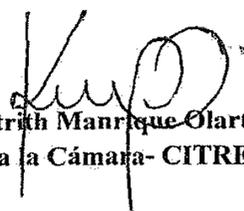
PROPOSICIÓN

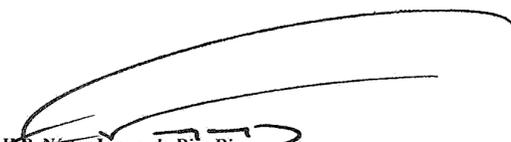
Por las anteriores consideraciones, nos permitimos rendir **Ponencia Positiva al Proyecto de Ley número 118 de 2024 Cámara, “LEY NO MÁS COBROS INJUSTOS”, por medio de la cual se modifica la Ley 2009 de 2019 y se dictan otras disposiciones**, en consecuencia, solicitamos respetuosamente a la Honorable Comisión Tercera de la Cámara de Representantes, dar PRIMER debate al texto propuesto.

De los congresistas,


H.R. Wilmer Yesid Guerrero Avendaño
 Representante a la Cámara – Partido Liberal
 Coordinador Ponente


H.R. Milene Jarava Díaz
 Representante a la Cámara- Partido de la U
 Ponente


H.R. Karen Astrich Manrique Olarte
 Representante a la Cámara- CITREP 2, Arauca.
 Ponente


H.R. Néstor Leonardo Rico Rico
 Representante a la Cámara- Partido Cambio Radical
 Ponente


H.R. Armando Antonio Zabaraín D'Arce
 Representante a la Cámara- Partido Conservador
 Ponente


H.R. Wilder Iberson Escobar Ortiz
 Representante a la Cámara- Partido Gente en Movimiento
 Ponente

**TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER
DEBATE DEL PROYECTO DE LEY
NÚMERO 118 DE 2024 CÁMARA**

“LEY NO MÁS COBROS INJUSTOS, por medio de la cual se modifica la Ley 2009 de 2019 y se dictan otras disposiciones.

**El Congreso de Colombia
DECRETA:**

Artículo 1º. Modifíquese el artículo primero de la Ley 2009 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 1º. Las entidades autorizadas para captar recursos del público que ofrezcan cuentas de ahorros, las tarjetas débito y las tarjetas crédito, deberán garantizar mensualmente a sus usuarios el acceso a un paquete mínimo de productos y/o servicios sin costo adicional.

Parágrafo 1º. En el caso de las cuentas de ahorro, el paquete mínimo sin costo adicional al que hace referencia el presente artículo estará compuesto por el acceso a los siguientes productos y/o servicios:

- a) Talonario o libreta para cuentas de ahorro.
- b) Consignación nacional.
- c) Retiro por ventanilla en una oficina diferente a la de radicación de la cuenta con talonario o libreta.
- d) Copia de extracto en papel.
- e) Certificación bancaria.
- f) Expedición de cheque de gerencia.

Parágrafo 2º. En el caso de las tarjetas débito, el paquete mínimo sin costo adicional al que hace referencia el presente artículo, estará compuesto por los siguientes productos y/o servicios:

- a) Retiros red propia.
- b) En consultas en red propia.
- c) Certificación bancaria.
- d) Consignación nacional a través de oficinas o de cajeros automáticos de la red propia.
- e) Copia de extracto en papel y por internet.

Parágrafo 3º. En el caso de las tarjetas crédito, el paquete mínimo sin costo adicional al que hace referencia el presente artículo, estará compuesto por los siguientes productos y/o servicios:

- a) Avance en cajero de la misma entidad.
- b) Avance en oficina.
- c) Consulta de saldo en cajero de la misma entidad.
- d) Reposición por deterioro.

Parágrafo 4º. Se prohíbe a las entidades financieras, emisoras de tarjetas de crédito y débito, el cobro de cuotas de manejo o cualquier otro concepto equivalente que represente un

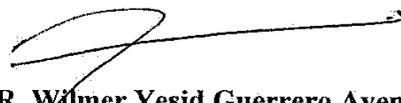
costo fijo o periódico al titular de productos financieros. Esta prohibición incluye, pero no se limita a, cuentas de ahorro, cuentas corrientes y tarjetas de crédito o débito.

Artículo 2º. Las cuentas donde se capte dinero del público se entenderán cuentas nacionales, sean de ahorros, corrientes, AFC u otras. En ningún caso las entidades autorizadas para captar recursos del público podrán cobrar por consignaciones realizadas fuera de la oficina de radicación de las cuentas.

Artículo 3º. Vigencia. La presente ley rige a partir de la fecha de su sanción y promulgación.

Cordialmente,

De los congresistas,



H.R. Wilmer Yesid Guerrero Avendaño
Representante a la Cámara – Partido Liberal
Coordinador Ponente



H.R. Milene Jarava Díaz
Representante a la Cámara- Partido de la U
Ponente



H.R. Karen Astrith Manrique Olarte
Representante a la Cámara- CITREP 2, Arauca.
Ponente



H.R. Néstor Leonardo Rico Rico
Representante a la Cámara- Partido Cambio Radical
Ponente



H.R. Armando Antonio Zabaraín D'Arce
Representante a la Cámara- Partido Conservador
Ponente



H.R. Wilder Iberson Escobar Ortiz
Representante a la Cámara- Partido Gente en Movimiento
Ponente

**CÁMARA DE REPRESENTANTES - COMISIÓN TERCERA
CONSTITUCIONAL PERMANENTE
(ASUNTOS ECONÓMICOS)**

*Bogotá D.C., 24 de septiembre de 2024. En la fecha se recibió en esta Secretaría el Informe de Ponencia **positiva** para Primer Debate del Proyecto de Ley No. 118 de 2024 Cámara, "LEY NO MÁS COBROS INJUSTOS - POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA LEY 2009 DE 2019 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", suscrita por los Honorables Representantes WILMER YESID GUERRERO AVENDAÑO, NÉSTOR LEONARDO RICO RICO, ARMANDO ANTONIO ZABARAÍN D'ARCE, WILDER IBERSON ESCOBAR ORTÍZ, MILENE JARAVA DÍAZ y KAREN ASTRITH MANRIQUE OLARTE, y se remite a la Secretaría General de la Corporación para su respectiva publicación en la Gaceta del Congreso, tal y como lo ordena el artículo 156 de la ley 5ª de 1992.*

La Secretaria General,



ELIZABETH MARTÍNEZ BARRERA

CONTENIDO

Gaceta número 1584 - Viernes, 27 de septiembre de 2024

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PONENCIAS

Págs.

Informe de ponencia positiva y texto propuesto para primer debate al Proyecto de Ley Ordinaria número 084 de 2024 Cámara, por medio del cual se regula la fiducia inmobiliaria y se establecen mecanismos de protección para los compradores de inmuebles sobre planos o en preventa 1

Informe de ponencia positiva y texto propuesto para primer debate del Proyecto de Ley número 118 de 2024 cámara, "Ley no más cobros injustos" por medio de la cual se modifica la Ley 2009 de 2019 y se dictan otras disposiciones..... 18