



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXV - N° 1175

Bogotá, D. C., martes, 1 de septiembre de 2026

EDICIÓN DE 8 PÁGINAS

DIRECTORES:

DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariassenado.gov.co

MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ VÁSQUEZ

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

SENADO DE LA REPÚBLICA

PONENCIAS

INFORME DE PONENCIA POSITIVA PARA EL PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE
LEY NÚMERO 69 DE 2026 SENADO

por medio de la cual se crea la Defensoría del Consumidor Inmobiliario y se dictan otras disposiciones.



Comisión Séptima Constitucional Permanente

CSP-CS-0849-2026
Bogotá D.C., 01 de septiembre de 2026

Doctor
DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
Secretario General
Doctora
LUCENA GONZÁLEZ QUIROGA
Jefe Sección de Leyes
Senado de la República
E. S. D.

ASUNTO: Publicación en la Gaceta del Congreso informe de ponencia para primer debate al Proyecto de Ley. 069/2026 SENADO "POR MEDIO DE LA CUAL SE CREA LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Respetado Secretario,

Por instrucciones de la Mesa Directiva de la Comisión Séptima del Senado, y teniendo cuenta lo dispuesto en artículo 156 de la Ley 5ª de 1992, remito a su Despacho en medio electrónico para su publicación en la Gaceta del Congreso de la República, la siguiente ponencia, así:

INFORME DE PONENCIA PARA: PRIMER DEBATE

NÚMERO DEL PROYECTO DE LEY: 069/2026 Senado

TÍTULO: "POR MEDIO DE LA CUAL SE CREA LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

INICIATIVA: H. S. DUVALIER SANCHEZ ARANGO, JOHN AMAYA RODRIGUEZ

RADICADO: EN SENADO: 22-07-2026 EN COMISIÓN: 11-08-2026 EN CÁMARA: XX-XX-202X

TEXTO ORIGINAL	PONENCIA 1º DEBATE SENADO	TEXTO DEFINITIVO COM VII SENADO	PONENCIA 2º DEBATE SENADO	TEXTO DEFINITIVO PLENARIA SENADO	PONENCIA 1º DEBATE CÁMARA	TEXTO DEFINITIVO COM VII CÁMARA	PONENCIA 2º DEBATE CÁMARA	TEXTO DEFINITIVO PLENARIA CÁMARA
07 Art 981/2026								

PONENTES PRIMER DEBATE		
HH.SS. PONENTES	ASIGNADO (A)	PARTIDO
DUVALIER SANCHEZ ARANGO	PONENTE	PARTIDO ALIANZA VERDE

NÚMERO DE FOLIOS: VEINTICINCO (25)
RECIBIDO EL DIA: 31 DE AGOSTO DE 2026
HORA: 15:02

Atentamente,

ALFREDO JOSÉ MOISES LÓPEZ
Secretario General Comisión Séptima

Proyectó: María Lourdes Cambar
Revisó y aprobó: Alfredo José Moisés López - Secretario General

Bogotá D.C., Agosto de 2026

Presidente

ANDRÉS EDUARDO FORERO MOLINA

Comisión Séptima Constitucional Permanente
Senado de la República

REFERENCIA: Informe de ponencia positiva de primer debate al Proyecto de Ley No. 069 de 2026 Senado "Por medio de la cual se crea la Defensoría del Consumidor Inmobiliario y se dictan otras disposiciones"

Respetado señor Presidente,

En atención a la designación realizada por la Mesa Directiva, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley 5 de 1992, me permito poner a consideración el informe de **PONENCIA POSITIVA** para primer debate en el Senado de la República del Proyecto de Ley No. 069 de 2026 Senado "Por medio de la cual se crea la Defensoría del Consumidor Inmobiliario y se dictan otras disposiciones"

Cordialmente,

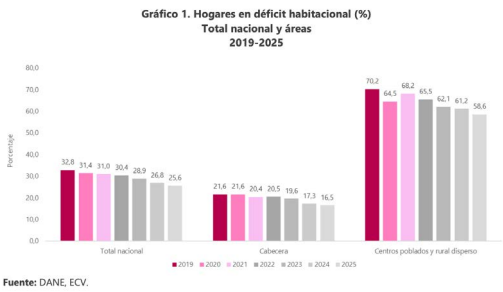
DUVALIER SÁNCHEZ ARANGO

Senado de la República
Partido Alianza Verde

Sin embargo, las condiciones actuales del mercado evidencian que adquirir una vivienda continúa siendo un desafío para amplios sectores de la población.

De acuerdo con Encuesta Nacional de Calidad de Vida (2025) del DANE, en 2025 el 25,6% de los hogares colombianos se encontraba en déficit habitacional, equivalente a 4.81 millones de hogares².

En cuanto a su distribución territorial, la serie 2019-2025 de la ECV muestra que, si bien el indicador nacional se redujo de 32,8% a 25,6% durante ese periodo, la brecha entre áreas urbanas y rurales se mantiene estructural: en las cabeceras el déficit cayó de 21,6% a 16,5%, mientras que en centros poblados y rural disperso pasó de 70,2% a 58,6%, de modo que, pese a una reducción absoluta más pronunciada en el campo, la incidencia rural sigue siendo 3,5 veces superior a la urbana, afectando a casi 6 de cada 10 hogares.



Tomado de: DANE (2025)

A su vez, este déficit agrupa dos categorías: De un lado, el **déficit cuantitativo** identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales o de espacio —por ejemplo, materiales inadecuados, hacinamiento no mitigable, o varios

² DANE (2026). Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2025. Obtenido de: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ECV/boi-ECV-2025.pdf>

hogares que comparten una misma vivienda sin condiciones para separarse—, que no son susceptibles de corregirse mediante una intervención sobre la vivienda existente. Es este componente el que define, en sentido estricto, la demanda potencial de vivienda nueva³.

El **déficit cualitativo**, en cambio, identifica a los hogares que habitan en viviendas que, si bien presentan deficiencias —en el acceso a servicios públicos como agua para cocinar, alcantarillado o energía, en el material de pisos, en la cocina o en el hacinamiento mitigable—, pueden alcanzar condiciones adecuadas de habitabilidad mediante mejoramientos, sin que sea necesario reponerlas por una vivienda nueva. Se trata, por tanto, de un déficit que puede ser atendido a través de programas de mejoramiento de vivienda y de ampliación de cobertura de servicios públicos, y no de construcción nueva⁴.

De acuerdo con el análisis de Camacol, una parte importante de la reducción del déficit habitacional entre 2022 y 2025 estuvo asociada a mejoras en algunos de los componentes del déficit cualitativo. En particular, el número de hogares en condición de hacinamiento mitigable pasó de 2,2 millones a 1,9 millones, lo que representa una reducción de 339.000 hogares. La mayor parte de esta disminución se concentró en las áreas urbanas⁵.

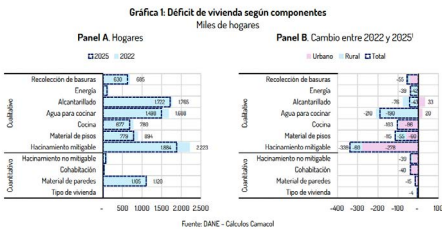
De igual manera, se registró una mejora en el acceso al agua. El número de hogares con deficiencias en este componente disminuyó en 210.000, al pasar de 1,7 millones a 1,5 millones de hogares. Esta mejora estuvo concentrada principalmente en las áreas rurales, mientras que en las áreas urbanas se presentó un deterioro de aproximadamente 20.000 hogares. A pesar de los avances registrados en la mayoría de los componentes, en las áreas urbanas también aumentó el número de hogares sin acceso a alcantarillado y energía, en 33.000 y 3.000 hogares, respectivamente⁶

³ DANE (2020). Nota metodológica. Déficit habitacional. Obtenido de: <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/deficit-habitacional/deficit-hab-2020-nota-metodologica.pdf>

⁴ ibid.

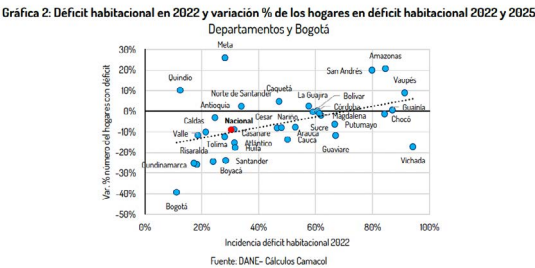
⁵ Camacol (2026 A). Déficit habitacional 2022-2025: Resultados y brechas de política. Obtenido de: <https://www.google.com/search?client=safari&rlse=8q=D%3C%A9fcit+habitacional+2022-2025%3A+Res ultados+y+brechas+de+pol%C3%ADtica&ie=UTF-8>

⁶ ibid



Tomado de: CAMACOL (2026 A)

A nivel territorial, más de la mitad de la reducción de este déficit (51%) se concentró en Bogotá, Cundinamarca y Santander, mientras departamentos con los mayores déficits de 2022 (San Andrés, Amazonas, Vaupés, Guainía, Chocó, con más de 80%) registraron incrementos o disminuciones marginales, lo que evidencia una brecha regional que se profundiza en lugar de cerrarse⁷.



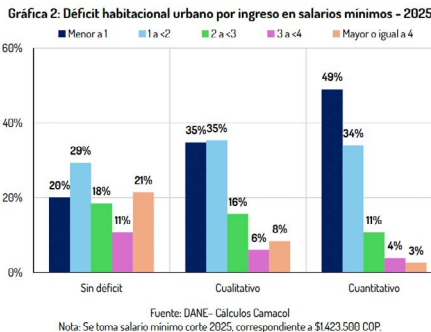
Tomado de: CAMACOL (2026 A)

⁷ ibid.

Esta circunstancia resulta particularmente relevante para el análisis del acceso a vivienda nueva: la reducción del déficit habitacional no significa que se haya cerrado la brecha de hogares que necesitan acceder a una nueva solución habitacional.

A esta situación se suma la menor capacidad económica y las mayores dificultades de acceso a la propiedad formal que caracterizan a los hogares con déficit habitacional. En 2025, mientras el ingreso promedio de los hogares urbanos sin déficit alcanzó 3,1 salarios mínimos, este se redujo a 1,9 salarios mínimos entre los hogares con déficit cualitativo y a apenas 1,3 salarios mínimos entre aquellos con déficit cuantitativo⁸.

Esta menor capacidad económica se refleja también en las condiciones de tenencia: en los hogares con déficit cuantitativo, solo el 26% contaba con vivienda propia totalmente pagada, frente al 35% de los hogares urbanos sin déficit, mientras que adquirirían mayor relevancia formas de tenencia como la posesión sin título (23%) y el usufructo (22%)⁹.



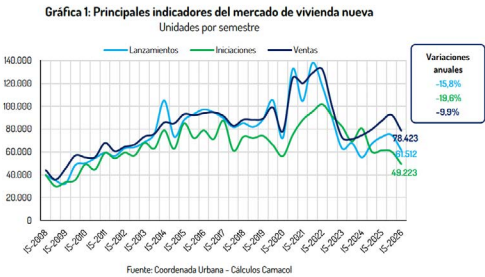
⁸ Camacol (2026 B). Déficit habitacional, tenencia de la vivienda e ingresos de los hogares. Obtenido de: <https://camacol.co/descargable/datos-que-construyen-no-32-deficit-habitacional-tenencia-de-la-vivienda-e-ingresos-de>

⁹ ibid.

Tomado de: CAMACOL (2026 B)

En este orden de ideas, la posibilidad de adquirir una vivienda no depende únicamente de que exista oferta en el mercado, sino también de la capacidad de los hogares para asumir la cuota inicial, acceder a financiación y cumplir posteriormente las obligaciones derivadas de la adquisición.

En este punto, la dinámica reciente del mercado resulta relevante: de acuerdo con Camacol, durante el primer semestre de 2026 se registraron 78.423 ventas de vivienda nueva (-9,9% anual y -15,2% frente al segundo semestre de 2025), 61.512 lanzamientos (-15,8% anual) y apenas 49.223 iniciaciones (-19,6% anual), el nivel más bajo desde el primer semestre de 2011. La vivienda VIS concentró las mayores caídas en iniciaciones (-25,6%) y lanzamientos (-17,2%), mientras la No VIS lideró la contracción en ventas (-16,5%)¹⁰.



Tomado de: CAMACOL (2026 C)

En este contexto, el acceso a una vivienda propia continúa siendo un desafío para millones de hogares colombianos. Si bien durante los últimos años se han registrado avances en la reducción del déficit habitacional, estos no han sido homogéneos en todo el país, puesto que aún persisten importantes brechas territoriales. A ello se

¹⁰ CAMACOL (2026 C). Mercado de vivienda nueva al primer semestre 2026. Obtenido de: <https://camacol.co/descargable/datos-que-construyen-no-37-mercado-de-vivienda-nueva-al-primer-semestre-2026>

suma las dinámicas propias del mercado inmobiliario y factores externos como decisiones de política pública, aumentos en las tasas de interés, dificultades en acceso al crédito, factores macroeconómicos, entre otros, que influyen en el momento en que un hogar toma la decisión de comprar una vivienda.

Esta realidad hace especialmente relevante fortalecer las garantías de quienes logran acceder al mercado inmobiliario y deciden comprometer su patrimonio en la adquisición de una vivienda. Por tanto, el reto no consiste únicamente en ampliar el número de hogares que pueden acceder a una vivienda, sino también en garantizar que quienes logran hacerlo, encuentren los mecanismos necesarios para conocer sus derechos, comprender las condiciones de la operación y tomar decisiones informadas y oportunas durante las diferentes etapas del proceso.

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

La adquisición de vivienda nueva involucra de manera significativa a las mujeres y a las personas jóvenes, quienes tienen una participación relevante en las decisiones de compra y, especialmente, en los mecanismos de financiación utilizados para acceder a una vivienda.

En el caso de las mujeres, diferentes estudios han identificado su creciente interés en la adquisición de una vivienda nueva. Entre los factores que inciden en sus decisiones se encuentran aspectos como la ubicación del inmueble, la seguridad, la tranquilidad, la disponibilidad de zonas verdes, el precio y el tamaño de la vivienda¹¹. Asimismo, las investigaciones disponibles señalan una participación importante de mujeres jóvenes y de aquellas que buscan adquirir su primera vivienda.

De acuerdo con el DANE, durante el segundo trimestre de 2026 se desembolsaron 38.908 créditos para la compra de vivienda, de los cuales el 51.8% correspondió a mujeres¹².

La participación femenina también resultó significativa respecto del monto de los recursos destinados a la adquisición de vivienda. Durante el mismo periodo se desembolsaron \$6.95 billones para la compra de vivienda, de los cuales el 48.5% (\$3.37 billones) fueron para mujeres.

¹¹ Mujeres, las más interesadas en comprar vivienda nueva. (2024). Estrenar vivienda. <https://www.estrenarvivienda.com/blog/noticias-del-sector/mujeres-las-mas-interesadas-en-comprar-vivienda-nueva>

¹² DANE (2026). Boletín técnico. Financiación de vivienda (FIV). II Trimestre de 2026. Obtenido de: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/financiacion-de-vivienda>

Gráfico 6. Valor de los créditos desembolsados según sexo (millones de pesos corrientes)

Total nacional

II trimestre 2023 – II trimestre 2026P



Tomado de: DANE (2026)

Por su parte, las personas entre los 30 y 39 años para este mismo periodo recibió el 37.4% del valor total de los desembolsos de créditos hipotecarios, siendo el grupo etario con mayor participación en el valor de los recursos desembolsados. Los rangos de edad con mayor número de desembolsos fueron de 30 a 34 años con 7.890 créditos, de 35 a 39 años con 7.215 créditos¹³

Gráfico 9. Número de los créditos desembolsados según rango de edad

Total nacional

II trimestre 2026P



Tomado de: DANE (2026)

4. La importancia de crear la Defensoría del Futuro Propietario.

Quienes adquieren una vivienda deben asumir decisiones que comprometen una parte significativa de sus ingresos y patrimonio durante largos periodos. Por ello, resulta fundamental que, desde las primeras etapas del proceso de adquisición, los consumidores cuenten con información clara, orientación adecuada y mecanismos efectivos para conocer y hacer valer sus derechos frente a las constructoras, promotores, agentes inmobiliarios y demás actores que intervienen en la relación contractual.

Como se ha señalado, la adquisición de vivienda no constituye una operación simple. El consumidor debe enfrentarse a diferentes etapas, documentos y decisiones relacionadas con la información del proyecto, la publicidad, los contratos de adhesión, la financiación, la entrega del inmueble, la escrituración y, posteriormente, la efectividad de las garantías. En muchas ocasiones, estas materias requieren conocimientos jurídicos, financieros y técnicos que no se encuentran al alcance de todos los compradores.

Esta situación genera una asimetría de información y capacidad técnica entre el consumidor y los actores profesionales del mercado inmobiliario. En consecuencia, la

¹³ Ibid.

protección efectiva del comprador no puede limitarse a la posibilidad de presentar una reclamación una vez se ha producido el incumplimiento, sino que debe incorporar mecanismos de prevención, orientación y acompañamiento que permitan reducir los riesgos de la relación de consumo y facilitar el ejercicio oportuno de los derechos. En este contexto, la creación de una Defensoría del Consumidor Inmobiliario constituye una herramienta para acercar la institucionalidad al ciudadano y brindar una respuesta especializada a las particularidades del mercado de vivienda. Su propósito no sería sustituir las competencias de las autoridades actualmente encargadas de la protección del consumidor, sino fortalecerlas mediante una instancia especializada en las relaciones de consumo inmobiliario. a) Las defensorías como mecanismo de protección de derechos. Nuestro ordenamiento jurídico cuenta con diferentes experiencias institucionales en las que la figura de la defensoría cumple funciones de protección de derechos, orientación, prevención, acompañamiento y resolución o mediación de conflictos. Un referente es la Defensoría del Pueblo, institución encargada de defender, promover, proteger y divulgar los derechos humanos y las garantías y libertades de los habitantes del territorio nacional y de los colombianos residentes en el exterior. Dentro de sus competencias se encuentran, entre otras, la promoción y divulgación de los derechos, la presentación de acciones constitucionales y la organización y dirección de la Defensoría Pública conforme a la ley. También existen experiencias de defensorías universitarias, orientadas a garantizar los derechos de los integrantes de la comunidad educativa. Estas instancias desarrollan labores de orientación, prevención y acompañamiento, reciben inquietudes, intervienen en la resolución de conflictos y formulan recomendaciones dirigidas a mejorar las relaciones entre los integrantes de la institución. En este sentido, contar con una defensoría constituye un mecanismo institucional especializado que acerca al ciudadano a las herramientas disponibles para la protección de sus derechos y facilita la prevención y atención de situaciones que pueden afectar su ejercicio efectivo. b) ¿Por qué es necesaria una Defensoría del Consumidor Inmobiliario?	La vivienda ocupa un lugar central en la garantía de una vida digna. El artículo 51 de la Constitución Política reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y establece el deber del Estado de fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo. Esta obligación constitucional no se agota en promover el acceso a una vivienda, sino que comprende la generación de condiciones que permitan que dicho acceso se produzca de manera adecuada y bajo condiciones que protejan los derechos de quienes participan en el mercado inmobiliario. En este sentido, la existencia de un amplio marco normativo de protección al consumidor constituye un punto de partida fundamental, pero la efectividad de estos derechos también depende de que los ciudadanos puedan conocerlos, comprenderlos y contar con mecanismos accesibles para ejercerlos. Contar con una Defensoría especializada permitiría fortalecer esta protección mediante, entre otras, las siguientes acciones: • Facilitar el acceso equitativo y gratuito a estos mecanismos y servicios para todos los colombianos, asegurando igualdad de oportunidades. • Orientar a los consumidores durante las diferentes etapas de la relación inmobiliaria, desde la etapa precontractual hasta la ejecución del contrato y el período de garantía. • Fortalecer el derecho a la información, mediante la orientación al consumidor frente a las condiciones de los proyectos, las características ofrecidas, las obligaciones contractuales, las modalidades de financiación y los mecanismos de acceso a subsidios. • Prevenir conflictos, mediante la identificación temprana de posibles problemas relacionados con la información suministrada, las condiciones contractuales, las obligaciones de las partes y las garantías del inmueble. • Recibir, tramitar y resolver las quejas y reclamaciones que sean de su competencia, de conformidad con las competencias atribuidas por la ley. • Promover mecanismos de diálogo y solución de controversias entre consumidores y los diferentes actores que participan en el mercado inmobiliario, cuando ello resulte procedente. • A pesar de la existencia de una amplia normativa que protege a aquellos que aspiran a adquirir una nueva vivienda, la defensoría podría desempeñar un papel fundamental en asegurar su eficaz cumplimiento, colaborando con otros actores responsables y fortaleciendo la vigilancia. c) La Defensoría como fortalecimiento de las competencias de la SIC
La creación de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario resulta plenamente compatible con las competencias que actualmente tiene a su cargo la Superintendencia de Industria y Comercio. De conformidad con el Decreto 4886 de 2011, modificado por el Decreto 092 de 2022, corresponde a la Superintendencia, entre otras funciones: <i>"17. Velar por la observancia de las disposiciones sobre protección al consumidor y dar trámite a las reclamaciones o quejas que se presenten, cuya competencia no haya sido asignada a otra autoridad, con el fin de establecer las responsabilidades administrativas del caso y ordenar las medidas que resulten pertinentes."</i> Asimismo, dentro de sus funciones se encuentra: <i>"55. Impartir instrucciones en materia de protección al consumidor, protección de la competencia, propiedad industrial, administración de datos personales y en las demás áreas propias de sus funciones, fijar criterios que faciliten su cumplimiento y señalar los procedimientos para su cabal aplicación".</i> En consecuencia, la Defensoría parte de la necesidad de fortalecer y especializar la capacidad de protección del consumidor en un sector que presenta características particulares. Adicionalmente su adscripción a la SIC permite, además, aprovechar las capacidades institucionales, técnicas y administrativas ya existentes, al tiempo que incorpora un enfoque especializado en los negocios inmobiliarios. IV. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES. Fundamentos constitucionales. El artículo 51 de la Constitución Política reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y dispone que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, promoviendo planes de vivienda, sistemas adecuados de financiación y formas asociativas para su ejecución. De esta manera, la garantía del derecho a la vivienda no se limita al acceso material al inmueble, sino que comprende la existencia de mecanismos institucionales que aseguren que el proceso de adquisición se desarrolle bajo condiciones de transparencia, seguridad jurídica e información suficiente para el comprador.	El artículo 78 establece que la ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización. Igualmente, determina que quienes produzcan o comercialicen bienes y servicios serán responsables cuando atenten contra la salud, la seguridad o el adecuado aprovisionamiento de consumidores y usuarios. Este mandato constitucional constituye el principal fundamento de la intervención estatal en las relaciones de consumo y justifica el fortalecimiento institucional mediante la creación de una entidad especializada en la protección del consumidor inmobiliario, sector caracterizado por una marcada asimetría de información entre constructores y compradores. El artículo 333 garantiza la libertad económica y la libre iniciativa privada, pero establece expresamente que la empresa tiene una función social que implica obligaciones y que el Estado intervendrá por mandato de la ley para racionalizar la economía y proteger el interés general. En consecuencia, la actividad inmobiliaria, aunque desarrollada por particulares, debe ejercerse respetando los derechos de los consumidores, bajo criterios de buena fe, transparencia y responsabilidad social. Fundamentos legales. Al revisar el marco normativo, se observan diversas normativas que buscan establecer protecciones para el comprador de vivienda desde lo financiero, hasta la perfección del negocio jurídico. No obstante, en el marco jurídico no existen disposiciones claras sobre la ruta de atención y una figura propia para defender al comprador de vivienda quien es la parte débil de la relación contractual. El marco normativo se establece así: - Ley 1328 de 2009¹⁴: La Ley 1328 de 2009 introduce un conjunto de normas para proteger a los consumidores financieros. Su objetivo es reforzar las regulaciones existentes, promover un equilibrio justo entre las partes involucradas y evitar desigualdades en la información. Las entidades

¹⁴ Fundación Microfinanzas BBVA. (2016). Colombia Proyecto SFC – Sistema de Atención a Consumidores Discapacitados. Revista Progreso. <https://www.fundacionmicrofinanzasbbva.org/revistaprogreso/wp-content/uploads/2016/11/colombia-pro-yecto-sfc-sistema-atencion-consumidores-discapacitados-1.pdf>

financieras están obligadas a implementar un Sistema de Atención a los Consumidores Financieros (SAC) que fomente una cultura interna de atención y respeto hacia los consumidores, provea información clara, fortalezca los procedimientos para manejar quejas y reclamos, y proteja sus derechos, además de educarnos financieramente. El cumplimiento de estas normativas busca asegurar un ambiente donde se priorice la atención adecuada y la protección de los consumidores financieros, siguiendo los principios delineados en la ley. - Ley 1480 de 2017¹⁵: Conocida como el Estatuto del Consumidor en Colombia desde abril de 2012, es fundamental para proteger a los consumidores frente a productos y servicios insatisfactorios. La Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) juega un papel crucial en asegurar el entendimiento y la aplicación de esta ley, así como en proporcionar los medios para que los consumidores hagan valer sus derechos. Entre los principios de la ley se encuentran la protección contra riesgos para la salud y seguridad, el derecho a información adecuada para tomar decisiones informadas, la educación del consumidor, la libertad de formar organizaciones de consumidores y la protección especial para niños, niñas y adolescentes como consumidores. Esta ley busca beneficiar a todos los colombianos asegurando que puedan hacer elecciones fundamentadas y seguras en el mercado. - Decreto 282 del 2019: Se encarga de regular los artículos 8° y 9° de la Ley 1796 de 2016, los cuales protegen los daños patrimoniales y establecen los requisitos para su cumplimiento efectivo. "Antes de realizar la primera transferencia de dominio de nuevas unidades de vivienda en proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias o loteos que generen cinco o más unidades habitacionales, se debe establecer un mecanismo para cubrir posibles daños ocurridos si la construcción parece o amenaza ruina total o parcialmente dentro de los diez años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación"¹⁶. Estos "mecanismos de amparo" son opciones proporcionadas por entidades financieras y aseguradoras para que el constructor o vendedor de la vivienda nueva	cumpla con compensar los daños patrimoniales ocasionados al propietario del inmueble (Legis, 2023). Además, el decreto establece que en los contratos de fiducia donde se constituyan patrimonios autónomos o se adhieran personas jurídicas para la ejecución de planes de vivienda, se debe identificar al constructor o vendedor responsable de cubrir los perjuicios patrimoniales (Legis, 2023). V. CONFLICTOS DE INTERÉS. Según lo establecido en el artículo 3 de la Ley 2003 de 2019, corresponde al ponente de un Proyecto de Ley enunciar las posibles circunstancias en las que se podría incurrir en conflicto de interés por parte de los congresistas que participen de la discusión y votación del Proyecto de Ley. En ese sentido, señala el artículo 1° de la Ley 2003 de 2019 lo siguiente: ARTÍCULO 286. Régimen de conflicto de interés de los congresistas. <i>Todos los congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en el ejercicio de sus funciones. Se entiende como conflicto de interés una situación donde la discusión o votación de un proyecto de ley o acto legislativo o artículo, pueda resultar en un beneficio particular, actual y directo a favor del congresista.</i> a) <i>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.</i> b) <i>Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.</i> c) <i>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.</i> El proyecto que se pone a consideración del Honorable Congreso de la República, se trata de una norma de carácter general y abstracta, que no configura un beneficio particular, actual y directo para ningún congresista.						
Sin embargo, es deber de cada congresista evaluar y declarar, de manera individual, si llegara a existir alguna circunstancia específica que pueda generar un impedimento en su participación, garantizando así la transparencia y la imparcialidad en el trámite legislativo. VI. IMPACTO FISCAL. El Congreso de la República tiene la posibilidad de incluir en el trámite legislativo órdenes o disposiciones que impliquen ciertos costos o gastos, sin que ello signifique adición o modificación del Presupuesto General de la Nación. Ello bajo el entendido de que está en cabeza del Gobierno decidir si se incluyen o no en el presupuesto anual las apropiaciones requeridas para materializar el deseo del legislativo. La Corte Constitucional lo expresó en Sentencia C-508 de 2008 en los siguientes términos: <i>"El Congreso tiene la facultad de promover motu propio proyectos de ley que decreten gastos, sin que ello implique adicionar o modificar el Presupuesto, por cuanto esas leyes solamente constituyen el título para que luego el Gobierno decida si incluye o no las apropiaciones respectivas en el proyecto de ley anual de presupuesto que se somete a consideración del Congreso. Lo que no puede es consagrar un mandato para la inclusión de un gasto, es decir, establecer una orden de imperativo cumplimiento. Por su parte, está vedado al Gobierno hacer gastos que no hayan sido decretados por el Congreso e incluidos previamente en una ley. En otras palabras, el Congreso tiene la facultad de decretar gastos públicos, pero su incorporación en el presupuesto queda sujeta a una suerte de voluntad del Gobierno, en la medida en que tiene la facultad de proponer o no su inclusión en la ley".</i> En este orden de ideas se tiene que el presente proyecto de ley no vulnera la Constitución en cuanto su intención no es conminar u ordenar de manera imperativa un gasto. En consecuencia, las disposiciones contenidas en la presente ley constituyen un marco de acción habilitante para la promoción e implementación de las medidas previstas, cuya ejecución podrá adelantarse mediante la articulación institucional, el uso de recursos existentes y la gestión de las diversas fuentes de financiación que se encuentran contenidas en el ordenamiento jurídico y que se establecen en el artículo 14 de la presente Ley. Lo anterior sin perjuicio de que el Gobierno Nacional, en ejercicio de sus competencias, pueda incluir las apropiaciones necesarias en el Presupuesto General	de la Nación, de acuerdo con la disponibilidad fiscal, el Marco Fiscal de Mediano Plazo y las prioridades de política pública. VII. PLIEGO DE MODIFICACIONES. Para la discusión de la presente iniciativa en primer debate, se proponen las siguientes modificaciones al texto radicado: <table><tr><th>TEXTO RADICADO</th><th>Texto propuesto para primer debate en Comisión VII del Senado de la República</th><th>Observaciones</th></tr><tr><td></td><td>Artículo 8. Vigencia. La presente Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias</td><td>Se agrega artículo nuevo de vigencia</td></tr></table> VIII. PROPOSICIÓN. En atención a las consideraciones anteriormente expuestas, se presenta PONENCIA POSITIVA, y se solicita respetuosamente a los integrantes de la Comisión Séptima Constitucional Permanente del Senado de la República dar primer debate al Proyecto de Ley No. 069 de 2026 Senado Por medio de la cual se crea la Defensoría del Consumidor Inmobiliario y se dictan otras disposiciones, conforme al texto propuesto. Del Honorable Senador,  DUVALIER SÁNCHEZ ARANGO Senado de la República Partido Alianza Verde	TEXTO RADICADO	Texto propuesto para primer debate en Comisión VII del Senado de la República	Observaciones		Artículo 8. Vigencia. La presente Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias	Se agrega artículo nuevo de vigencia
TEXTO RADICADO	Texto propuesto para primer debate en Comisión VII del Senado de la República	Observaciones					
	Artículo 8. Vigencia. La presente Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias	Se agrega artículo nuevo de vigencia					

TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE EN LA COMISIÓN SÉPTIMA CONSTITUCIONAL PERMANENTE DEL SENADO DE LA REPÚBLICA Proyecto de Ley No. 069 de 2026 Senado Por medio de la cual se crea la Defensoría del Consumidor Inmobiliario y se dictan otras disposiciones EL CONGRESO DE COLOMBIA DECRETA Artículo 1. Creación de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario. Créese la Defensoría del Consumidor Inmobiliario como una dependencia de la Superintendencia de Industria y Comercio -SIC-, la cual actuará en coordinación con las secretarías de infraestructura y vivienda municipales, distritales y departamentales, las constructoras e inmobiliarias. Esta Defensoría tendrá alcance nacional, y su objetivo será proteger, informar y resolver las quejas y reclamaciones que presenten los consumidores inmobiliarios ante las actuaciones de las constructoras, agentes, promotores inmobiliarios y demás actores que participen en la relación contractual. Artículo 2. Consumidor inmobiliario y alcance de la Defensoría del futuro propietario. Las competencias de la Defensoría aplican sobre transacciones de compra y venta de viviendas nuevas, usadas, VIS, VIP y NO-VIS; donde se verifique la existencia de una relación de consumo entre un comprador, persona natural o jurídica, y un vendedor persona jurídica cuya dedicación habitual y profesional sea comprobada en los términos de la ley 1480 del 2011 que se identifiquen como constructoras, agentes, promotores inmobiliarios o intermediarios de la relación contractual. Parágrafo: La Defensoría no tramitará quejas o reclamaciones de proceso de compraventa de una vivienda entre personas naturales, dado que esta relación contractual es netamente civil.	Artículo 3. Funciones de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario. La Defensoría tendrá funciones de acompañamiento en todas las etapas de relación contractual entre el consumidor inmobiliario y el vendedor, entre ellas, la etapa precontractual, contractual y poscontractual del negocio inmobiliario y la relacionada con la defensa de derechos con respecto a la garantía del inmueble. Algunas funciones son: 1. Verificar la calidad y validez de la información ofertada y prometida por las constructoras. 2. Garantizar la atención eficaz, eficiente y oportuna a los consumidores inmobiliarios de todo el país, a través de la coordinación con las entidades del orden territorial. 3. Acompañar a los futuros propietarios en el estudio de las condiciones contractuales para su mayor beneficio. 4. Verificar que el consumidor inmobiliario sea debidamente informado sobre los subsidios y formas de financiación a los que puede acceder. 5. Conocer, dar trámite y resolver en el tiempo que se establezca para tal fin y de forma objetiva y gratuita las quejas y reclamaciones que presenten los consumidores, ante los posibles incumplimientos, falta de información, no aplicación de garantías o la existencia de cláusulas engañosas por parte de los constructoras, agentes o promotores inmobiliarios, entre otros participantes de la relación contractual. 6. Requerir información a las constructoras e inmobiliarias sobre el estado y cronograma de los proyectos y la relación contractual con el consumidor inmobiliario. 7. Garantizar cuando sea necesario la existencia de soluciones a favor del consumidor inmobiliario, así como la implementación por parte de las constructoras, agentes o promotores inmobiliarios de medidas de mejoramiento para evitar que la conducta se vuelva a repetir. 8. Mediar y promover mejores relaciones de coordinación del sector inmobiliario para beneficio del consumidor. 9. Diseñar los mecanismos necesarios para realizar la articulación con las secretarías de infraestructura y vivienda municipales, distritales y departamentales, las constructoras e inmobiliarias. 10. Celebrar convenios con instituciones educativas para el apoyo jurídico y psicológico del consumidor inmobiliario. 11. Realizar recomendaciones a las constructoras, agentes, promotores inmobiliarios y/o intermediarios sobre la información que deben brindar al consumidor inmobiliario y los servicios que ofrece la entidad.
12. Presentar anualmente al Congreso de la República un informe sobre sus actividades, en el que se relacione el número de quejas y/o reclamaciones recibidas, el trámite y estado de cada una de ellas y las acciones realizadas por la entidad para apoyar al consumidor inmobiliario. 13. Las demás que le sean asignadas por parte del Gobierno Nacional y que tengan como propósito proteger de forma integral al consumidor inmobiliario. Artículo 4. Temas que no serán de competencia de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario. No serán de competencia de la Defensoría, los siguientes asuntos: 1. Aquellos que se encuentren en trámite judicial o arbitral o sobre los que ya exista sentencia en firme por estas vías. 2. Aquellos que se refieran a hechos que tuvieron ocasión cinco (05) años o más de anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud. 3. Aquellos que tengan por objeto hechos que fueron de conocimiento previo de la Defensoría. 4. Aquellos que versen sobre compra y venta entre personas naturales. 5. Aquellos que tengan cuantías superiores a doscientos (200) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes. 6. Los demás que defina el Gobierno Nacional. Artículo 5. Financiación. La Defensoría se financiará con los recursos que asigne y apropie el Ministerio de Industria y Comercio para el pleno cumplimiento de sus funciones y la contratación del personal necesario para brindar el apoyo y acompañamiento en toda las etapas de la relación contractual del consumidor inmobiliario, de conformidad con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Artículo 6. Planta de Personal. La Superintendencia de Industria y Comercio podrá determinar la infraestructura necesaria para el funcionamiento de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario; garantizando la existencia de funcionarios que tengan entre sus funciones articular con los entes territoriales para atender las quejas y reclamaciones que estos reciben. Artículo 7. Reglamentación. Dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, la Superintendencia de Industria y Comercio definirá el procedimiento para la presentación y resolución de quejas y reclamaciones por parte de la Defensoría del Consumidor Inmobiliario.	Artículo 8. Vigencia. La presente Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias Del Honorable Senador,  DUVALIER SÁNCHEZ ARANGO Senado de la República Partido Alianza Verde



Comisión Séptima Constitucional Permanente

LA COMISIÓN SÉPTIMA CONSTITUCIONAL PERMANENTE DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA. - Bogotá D.C., al día uno (01) del mes de septiembre del año dos mil seis (2026) - En la presente fecha se autoriza la publicación en Gaceta del Congreso de la República. Informe de Ponencia para primer debate, y texto propuesto, así:

INFORME DE PONENCIA PARA: PRIMER DEBATE

NÚMERO DEL PROYECTO DE LEY: 069/2026 Senado

TITULO:" POR MEDIO DE LA CUAL SE CREA LA DEFENSORIA DEL CONSUMIDOR INMOBILIARIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

INICIATIVA: H.S. DUVALIER SANCHEZ ARANGO, JOHN AMAYA RODRIGUEZ

RADICADO: EN SENADO: 22-07-2026 EN COMISIÓN: 11-08-2026 EN CÁMARA: XX-XX-202X

EN COMISION: 11-08-2026
PUBLICACIONES – GACETAS

PUBLICACIONES – GACETAS								
TEXTO ORIGINAL	PONENCIA 1º DEBATE SENADO	TEXTO DEFINITIVO COM VII SENADO	PONENCIA 2º DEBATE SENADO	TEXTO DEFINITIVO COM VII SENADO	PONENCIA 1º DEBATE CAMARA	TEXTO DEFINITIVO COM VII CAMARA	PONENCIA 2º DEBATE CAMARA	TEXTO DEFINITIVO PLENARIA CAMARA
07 Art 981/2026								

PONENTES PRIMER DEBATE		
HH.SS. PONENTES	ASIGNADO (A)	PARTIDO
DUVALIER SANCHEZ ARANGO	PONENTE	PARTIDO ALIANZA VERDE

NÚMERO DE FOLIOS: VEINTICINCO (25)
RECIBIDO EL DÍA: 31 DE AGOSTO DE 2026
HORA: 15:02

Lo anterior, en cumplimiento de lo ordenado en el inciso 5º del artículo 2º de la Ley 1431 de 2011.
El secretario

ALFREDO JOSÉ MOÍSES LÓPEZ
Secretario General
Comisión Séptima
Senado de la República