**PROYECTO DE LEY \_\_\_\_**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN MEDIDAS DE PROTECCIÓN A LOS CONSUMIDORES QUE ADQUIEREN VIVIENDA SOBRE PLANOS**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**Antecedentes y contexto:**

La figura de venta de bienes inmuebles sobre planos surgió en el sistema inmobiliario colombiano después de la crisis inmobiliaria de los años noventa, en esta figura los constructores comercializan primero sobre planos y empiezan a construir tras lograr el punto de equilibrio, actualmente este punto de equilibrio se entiende cuando se ha comercializado más del 70 por ciento del proyecto.

Según datos de CAMACOL actualmente el 70 por ciento de la oferta de vivienda nueva se comercializa sobre planos y muchos de estos proyectos manejan los recursos que son entregados por los compradores a través de una fiducia, sin embargo esto no es obligatorio y hace que muchos constructores, principalmente los pequeños o constructores que manejan el negocio inmobiliario como personas naturales, no constituyan una fiducia que permita garantizar un adecuado manejo de los recursos que los compradores sobre planos les entregan poniendo en riesgo de pérdida estos recursos para los promitentes compradores.

El que exista la obligatoriedad para el constructor que busca vender sobre planos, de constituir una fiducia para recibir los recursos de los compradores les garantiza a estos que sus recursos están en manos de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, que solo serán entregados al constructor al llegar al punto de equilibrio y usados única y exclusivamente para el fin contratado entre las partes, es decir el desarrollo del proyecto inmobiliario, así mismo que de no lograrse el punto de equilibrio lo aportado a la fiducia les será devuelto sin que exista riesgo de perder su inversión.

**Marco Constitucional y Legal:**

A pesar del desarrollo que ha tenido esta figura comercial en el mercado inmobiliario no existe en la legislación colombiana ningún tipo de legislación que la reglamente, de ahí la necesidad de empezar a regular el negocio de venta de bienes inmuebles sobre planos.

**Objetivo del Proyecto.**

Proteger a los compradores de bienes inmuebles sobre planos imponiendo la obligatoriedad del uso de la figura de la fiducia para el manejo de los recursos que los compradores entreguen al constructor para el desarrollo del proyecto inmobiliario

GILBERTO BETANCOURT PÉREZ

Representante a la Cámara por Nariño

H.S FABIAN CASTILLO H.S ANA MARÍA CASTAÑEDA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S EMMA CLAUDIA CASTELLANOS H.S RICHARD ALFONSO AGUILAR V.

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S ARTURO CHAR CHALJUB H.S LUIS E. DIAZGRANADOS T.

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S RODRIGO LARA RESTREPO H.S DIDIER LOBO CHINCHILLA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S EDGAR JESUS DIAZ C H.S CARLOS ABRAHAM JIMENEZ

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S CARLOS FERNANDO MOTOA S. H.S ANTONIO LUIS ZABARAIN

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S DAIRA DE JESUS GALVIS H.S JOSE LUIS PEREZ OYUELA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S GERMAN VARON COTRINO H.S TEMISTOCLES ORTEGA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

*Y los Honorables Representantes firmantes:*

H.R ÁNGELA PATRICIA SÁNCHEZ H.R JOSÉ IGNACIO MESA B

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R CÉSAR AUGUSTO LORDUY M H.R MODESTO E. AGUILERA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R KARINA ESTEFANIA ROJANO P. H.R JOSE G. AMAR SEPULVEDA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R JOSÉ DANIEL LÓPEZ JIMÉNEZ H.R JORGE BENEDETTI M

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R KAREN V. CURE CORCIONE H.R GUSTAVO H. PUENTES

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R ERWIN ARIAS BETANCUR H.R ELOY CHICHÍ QUINTERO

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R NÉSTOR LEONARDO RICO RICO H.R GLORIA BETTY ZORRO

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R CARLOS ALBERTO CUENCA CH. H.R DAVID PULIDO NOVOA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R JULIO CÉSAR TRIANA QUINTERO H.R CARLOS M FARELO DAZA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R JOSE LUIS PINEDO CAMPO H.R JAIME RODRIGUEZ C

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R BAYARDO G. BETANCOURT P. H.R JAIRO HUMBERTO CRISTO

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R ATILANO ALONSO GIRALDO A. H.R JORGE MÉNDEZ H

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R CIRO FERNÁNDEZ NÚÑEZ H.R SALIM VILLAMIL QUESSEP

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R HECTOR JAVIER VERGARA S. H.R AQUILEO MEDINA ARTEAGA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R OSWALDO ARCOS BENAVIDES H.R OSCAR CAMILO ARANGO C.

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

**PROYECTO DE LEY \_\_\_\_**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN MEDIDAS DE PROTECCIÓN A LOS CONSUMIDORES QUE ADQUIEREN VIVIENDA SOBRE PLANOS**

**Artículo 1°.-** Todo constructor, sea persona natural o jurídica, que realice un proyecto inmobiliario para ser comercializado a través de la figura de venta sobre planos deberá constituir una fiducia para el manejo de los recursos que los compradores entreguen con ocasión del negocio.

**Artículo 2°.- Vigencia.-** La presente ley rige a partir de su sanción y promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

GILBERTO BETANCOURT PÉREZ

Representante a la Cámara por Nariño

H.S FABIAN CASTILLO H.S ANA MARÍA CASTAÑEDA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S EMMA CLAUDIA CASTELLANOS H.S RICHARD ALFONSO AGUILAR V.

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S ARTURO CHAR CHALJUB H.S LUIS E. DIAZGRANADOS T.

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S RODRIGO LARA RESTREPO H.S DIDIER LOBO CHINCHILLA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S EDGAR JESUS DIAZ C H.S CARLOS ABRAHAM JIMENEZ

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S CARLOS FERNANDO MOTOA S. H.S ANTONIO LUIS ZABARAIN

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S DAIRA DE JESUS GALVIS H.S JOSE LUIS PEREZ OYUELA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.S GERMAN VARON COTRINO H.S TEMISTOCLES ORTEGA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

*Y los Honorables Representantes firmantes:*

H.R ÁNGELA PATRICIA SÁNCHEZ H.R JOSÉ IGNACIO MESA B

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R CÉSAR AUGUSTO LORDUY M H.R MODESTO E. AGUILERA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R KARINA ESTEFANIA ROJANO P. H.R JOSE G. AMAR SEPULVEDA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R JOSÉ DANIEL LÓPEZ JIMÉNEZ H.R JORGE BENEDETTI M

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R KAREN V. CURE CORCIONE H.R GUSTAVO H. PUENTES

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R ERWIN ARIAS BETANCUR H.R ELOY CHICHÍ QUINTERO

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R NÉSTOR LEONARDO RICO RICO H.R GLORIA BETTY ZORRO

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R CARLOS ALBERTO CUENCA CH. H.R DAVID PULIDO NOVOA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R JULIO CÉSAR TRIANA QUINTERO H.R CARLOS M FARELO DAZA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R JOSE LUIS PINEDO CAMPO H.R JAIME RODRIGUEZ C

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R BAYARDO G. BETANCOURT P. H.R JAIRO HUMBERTO CRISTO

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R ATILANO ALONSO GIRALDO A. H.R JORGE MÉNDEZ H

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R CIRO FERNÁNDEZ NÚÑEZ H.R SALIM VILLAMIL QUESSEP

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R HECTOR JAVIER VERGARA S. H.R AQUILEO MEDINA ARTEAGA

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical

H.R OSWALDO ARCOS BENAVIDES H.R OSCAR CAMILO ARANGO C.

Partido Cambio Radical Partido Cambio Radical