

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 10-06-2025 07:56  
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0032777 Fol:0 Anex:0 FA:0  
ORIGEN 71102 GRUPO DE CONCEPTOS / NIDIA ISABEL RODRIGUEZ SALAZAR  
DESTINO [REDACTED]  
ASUNTO RESPUESTA CONSULTA SV ENTE TERRITORIAL  
OBS

2025EE0032777



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ASUNTO:** Consulta – Subsidio Familiar de Vivienda entidad territorial  
Radicado 2025ER0035086 de 26/03/2025  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 10/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con el Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por una entidad territorial; al respecto se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>1</sup>, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

### **CONSIDERACIONES:**

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter

---

<sup>1</sup> "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."  
"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005<sup>2</sup> estableció que:

*"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."*

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

### **CONSULTA:**

*«El Concejo de un municipio autorizó al Alcalde para aportar un inmueble (bien fiscal municipal) a un fideicomiso con el fin de desarrollar vivienda VIP/VIS y los demás usos de apoyo al proyecto como por ejemplo áreas comerciales, por parte de un privado que aporta los recursos para desarrollarlo. El municipio aparece como fideicomitente aportante en el fideicomiso. El valor del inmueble aportado se aplica como subsidio de vivienda en especie a aquellos adquirentes que cumplan los requisitos para ser beneficiarios del subsidio. ¿Puede el desarrollador vender las otras áreas diferentes a vivienda (área comercial) restituyendo al municipio el valor del metro cuadrado comercial por los metros cuadrados desarrollados en comercio?» (Sic).*

De conformidad con el Decreto 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene por competencia administrativa formular las políticas a nivel nacional, en materia de vivienda, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y uso del suelo, así como en materia de agua potable y saneamiento básico.

En virtud de lo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no desarrolla ni contrata directamente proyectos de vivienda, sino que asigna subsidios como apoyo a los proyectos presentados por la entidades territoriales y particulares a través del Fondo Nacional de Vivienda-, FONVIVIENDA, que es la entidad ejecutora de la política del Gobierno nacional en materia de vivienda de interés social.

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

En consecuencia, según el artículo 1.2.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, en concordancia con el artículo 2.1.1.1.1.5 ibidem, el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA, tiene como objetivo principal la ejecución de las políticas del Gobierno nacional en materia de vivienda de interés social urbana y rural, así como la atención de la postulación de hogares y la asignación de subsidios familiares de vivienda de interés social dirigidos prioritariamente a la población más vulnerable, incluida la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda en suelos rurales a partir del año 2020, conforme con el Decreto 1341 de 2020, por el cual se adicionó el Título 10 a la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en relación con la Política Pública de Vivienda Rural.

Ahora bien, el artículo 1° de la Ley 3 de 1991, creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

En ese orden, de acuerdo con el artículo 2° de la ley 3 de 1991, las entidades integrantes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social están agrupadas en subsistemas, haciendo parte del subsistema de fomento o ejecución, entre otros, los Departamentos, Municipios o Distritos.

El artículo 6° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, estableció el Subsidio Familiar de Vivienda *«...como un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5° de la presente ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley...»*.

Esta norma también fijó que la *«cuantía del subsidio es determinada por el Gobierno nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, en cuya postulación se dará un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias»*.

El artículo 7° de la Ley 3 de 1991, respecto a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda dispuso:

**«Artículo 7°.-** *Podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda los hogares de quienes se postulen para recibir el subsidio, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de la misma; el reglamento establecerá las formas de comprobar tales circunstancias.*

*A las postulaciones aceptables se les definirá un orden secuencial para recibir la asignación del subsidio de acuerdo con las calificaciones de los aportes del beneficiario a la solución de vivienda, tales como ahorro previo, cuota inicial, materiales, trabajo o su vinculación a una organización popular de vivienda.*

*El acto de postularse implica la aceptación por parte del beneficiario de las condiciones bajo las cuales se otorga el subsidio.*» [Subrayado fuera del texto].

El artículo 76 de la Ley 715 de 2001, determinó como competencias de los municipios lo siguiente:

**«ARTÍCULO 76. COMPETENCIAS DEL MUNICIPIO EN OTROS SECTORES.** Además de las establecidas en la Constitución y en otras disposiciones, corresponde a los Municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal y en especial ejercer las siguientes competencias:

(...).

76.2. En materia de vivienda

76.2.1. Participar en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

76.2.2. **Promover** y apoyar **programas** o proyectos **de vivienda de interés social**, otorgando subsidios para dicho objeto, **de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello...**» [Negrilla fuera del texto].

Respecto al Subsidio Familiar de Vivienda en especie, el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, fijó lo siguiente:

**«...SUBSIDIO EN ESPECIE PARA POBLACIÓN VULNERABLE.** Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 2172 de 2021. Las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno nacional, así como los predios destinados y/o aportados a este fin por las entidades territoriales incluyendo sus bancos de Suelo o Inmobiliarios, se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno nacional a través del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social.

*Sin perjuicio de lo anterior, la asignación de las viviendas a las que hace referencia el presente artículo beneficiará en forma preferente a la población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones:*

- a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema,
- b) que se encuentre en el Registro Único de Víctimas de que trata la Ley 1448 de 2011; prorrogada por la Ley 2078 de 2021.
- c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o
- d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.

*Dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, a las mujeres y hombres que tengan y certifiquen tener a su cargo*

*personas con discapacidad, personas en situación de discapacidad, adultos mayores y mujeres víctimas de violencia de género extrema que requieran o hayan requerido medidas de protección y atención para habitación de acuerdo con la Ley 1257 de 2008 o la que haga sus veces y decretos reglamentarios.*

*Las entidades territoriales que aporten o transfieran recursos o predios, según lo previsto en este artículo podrán participar en la fiducia o patrimonio autónomo que se constituya...».*

La anterior norma permitió que las viviendas resultantes de los proyectos financiados con los recursos destinados a otorgar el subsidio familiar de vivienda por parte del Gobierno nacional, así como los predios destinados y/o aportados a este fin por las entidades territoriales, incluyendo sus bancos de suelo o inmobiliarios, se puedan asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización establecidos por el Gobierno nacional.

En cuanto a la reglamentación de las generalidades del Subsidio Familiar de Vivienda en especie, se expidió el Decreto 1921 de 2012, compilado en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015.

En ese sentido, el artículo 2.1.1.2.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, dispuso:

*«...Subsidio Familiar 100% de Vivienda en Especie (SFVE): Para efectos de esta sección, este subsidio equivale a la transferencia de una vivienda de interés prioritario al beneficiario. Programa de Vivienda Gratuita: Es el programa que adelanta el Gobierno Nacional con el propósito de entregar viviendas de interés prioritario, a título de subsidio en especie, a la población vulnerable referida en el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012...».*

En desarrollo de la norma anterior y tratándose de auxilios, ayudas o subsidios de vivienda por parte de entidades territoriales (Departamentos, Distritos y Municipios), **en razón de su autonomía**, la asamblea departamental o el concejo municipal, deben expedir la respectiva ordenanza o acuerdo que reglamente la postulación del subsidio familiar de vivienda en dinero o especie, reglamentación que debe ceñirse a los parámetros fijados por el artículos 5° a 9° de la Ley 3 de 1991, artículo 95 de la Ley 388 de 1997, artículo 76 de la Ley 715 de 2001, Ley 1537 de 2012, Decreto 1077 de 2015, artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, Ley 2079 de 2021, Ley 2294 de 2023 y demás normas que regulen la materia.

Reglamentación que puede determinar, entre otros aspectos, lo relacionado con la modalidad del subsidio, la elegibilidad de proyectos, postulación, verificación, calificación, asignación, restitución y legalización del subsidio familiar de vivienda otorgado por la entidad territorial.

La Ley 1537 de 2012, determinó el esquema para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y prioritario, al establecer en su artículo 6°, reglamentado por el Decreto Nacional 2045 de 2012, lo siguiente:

**«Artículo 6°. Financiación y desarrollo para los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario.** *Reglamentado por el Decreto Nacional 2045 de 2012. Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional.*

*Para la constitución de patrimonios autónomos el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.*

*Las transferencias de recursos de Fonvivienda, o de la entidad que haga sus veces, a los patrimonios autónomos se tendrán como mecanismo de ejecución del Presupuesto General de la Nación.*

*Los patrimonios autónomos cuya constitución se autoriza en la presente ley podrán a su vez contratar fiducias mercantiles para la administración de los recursos aplicables a los proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social prioritario, a las cuales podrán aportar activos fideicomitidos.*

*Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Tales procesos se rigen por el derecho privado. Las condiciones y criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los proyectos, así como las actividades de seguimiento y control de los mismos, serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.*

*Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, estos asumirán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación, y cualquier otro contrato que se requiera para la estructuración, desarrollo e implementación de esquemas previstos en esta ley. Igualmente, con los recursos administrados, los patrimonios autónomos podrán asumir el pago de los impuestos que recaigan sobre los inmuebles, hasta el momento de su entrega a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, y los impuestos que se generen por la transferencia de los inmuebles a los patrimonios autónomos y de estos a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.*

*En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, se deberán exigir, como mínimo, los siguientes requisitos:*

- 1. Que cuenten con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda.*
- 2. Que, en los últimos cinco años la persona jurídica y su representante legal, no hubieren sido sancionados, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción...»*

Por lo tanto, la Ley 1537 de 2012, permite la constitución de los patrimonios autónomos en los cuales se depositan los recursos públicos y de particulares así como de los beneficiarios. En el esquema propuesto por la Ley 1537 de 2012, pueden participar recursos públicos y de particulares, así como de beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, los cuales deben ser depositados en los patrimonios autónomos constituidos para la ejecución de los proyectos de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 6º y 8º<sup>3</sup> de la Ley 1537 de 2012.

La selección del promotor podrá realizarse directamente por la entidad territorial, bajo los mecanismos públicos de contratación que sean viables para efectos de ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, cumpliendo con la normativa aplicable acorde a su régimen legal, o a través de las normas de derecho privado para el caso del esquema fiduciario. De todas maneras, es la entidad, quien en su autonomía territorial, define la figura jurídica a utilizar.

En el proceso de selección para llevar a cabo la elección del promotor, es viable que existan requisitos que garanticen la experiencia y capacidad para desarrollar el proyecto, tales como, experiencia específica mínima en ejecución de proyectos y no existan sanciones en un periodo determinado por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 95 de la Ley 388 de 1997, todas las asignaciones de subsidio familiar de vivienda en terrenos y las cesiones de que trata el artículo 58 de la Ley 9 de 1989, que realicen las entidades públicas se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos será plena prueba de la propiedad.

---

<sup>3</sup> Ley 1537 de 2012. «**Artículo 8º. Administración de los recursos del subsidio.** Los beneficiarios de los subsidios asignados por el Gobierno Nacional y aquellos que asignen los entes territoriales, antes de la entrada en vigencia de la presente ley, siempre que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional, podrán autorizar su desembolso a cualquier patrimonio autónomo que se constituya por parte de Fonvivienda, Findeter, la entidad territorial respectiva o la entidad que determine el Gobierno Nacional, con el fin de promover y/o desarrollar proyectos para proveer soluciones de vivienda de interés prioritaria, sin que tal desembolso les otorgue la calidad de fideicomitentes. En todo caso, para el desembolso el beneficiario deberá contar con autorización previa de la entidad otorgante.

Los recursos correspondientes a subsidios familiares de vivienda que sean objeto de renuncia por parte de su beneficiario, que se venzan, o que correspondan a aquellos recuperados mediante actuaciones administrativas, podrán ser transferidos directamente, total o parcialmente, por parte de la entidad que los tenga a su cargo, a los patrimonios autónomos a los que hace referencia el presente artículo. Lo anterior, independientemente de la vigencia presupuestal en la que hayan sido asignados los subsidios.

Todos los recursos transferidos a los patrimonios autónomos, constituidos para el desarrollo de proyectos de vivienda, y los rendimientos financieros que estos generen, se destinarán al desarrollo de los referidos proyectos.

Cualquier persona natural o jurídica, pública o privada u organismos internacionales de cooperación, podrán entregar bienes o transferir directamente recursos, a los patrimonios autónomos que se constituyan en desarrollo de la presente ley, a título gratuito sin que se requiera para ello el requisito de insinuación.

Los recursos para atención en vivienda, previstos en de la Ley 1448 de 2011, podrán formar parte de los patrimonios autónomos que se constituyan de acuerdo con este artículo, siempre y cuando estén destinados a otorgar subsidios de vivienda en especie a población desplazada adicionales a los que otorgaría según la regla de distribución que el Gobierno Nacional reglamentará de acuerdo con lo establecido en esta ley.

**Parágrafo 1º.** En el caso en que la entidad otorgante del subsidio tome la decisión de no prorrogar la vigencia de los mismos, previo a su vencimiento deberá surtir un proceso de notificación a los beneficiarios, de acuerdo con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo y en el reglamento que para el efecto expida el Fondo Nacional de Vivienda.

**Parágrafo 2º.** Las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV), pueden aportar los terrenos de su propiedad para el programa de acceso efectivo a la Vivienda de Interés Prioritario, siempre y cuando sus afiliados cumplan con los criterios de priorización y focalización que determine el Gobierno Nacional.»

Lo anterior permite concluir que es viable legalmente la asignación de un lote cuya propiedad hace parte entidad pública territorial (municipio), mediante la expedición de un acto administrativo (resolución), en la modalidad de subsidio familiar de vivienda en especie, bajo los parámetros establecidos en el respectivo Acuerdo expedido por el concejo municipal.

Por lo tanto, en materia de Subsidio Familiar de Vivienda, las entidades territoriales como entidades otorgantes, son autónomas en determinar las modalidades y condiciones de los subsidios que pretender otorgar bajo la administración de recursos propios; sin embargo, los criterios de focalización para establecer la población destinataria del subsidio, deben respetar los lineamientos establecidos por el Gobierno nacional, de conformidad 76 de la Ley 715 de 2001. Lo anterior significa que en la modalidad del subsidio familiar de vivienda en especie, en todo caso, debe estar dirigido a hogares en condición de vulnerabilidad y pobreza.

Respecto a la fiducia inmobiliaria, resulta importante señalar que su finalidad radica en servir de medio contractual que permita la administración de dineros destinados al desarrollo de un proyecto inmobiliario, que bien pueden ser aportados por los compradores interesados en adquirir un inmueble o por los propios fideicomitentes, usualmente a través de los denominados "crédito constructor"<sup>4</sup>.

Además de la administración de dinero, a través de la fiducia inmobiliaria se efectúa la administración de los bienes inmuebles sobre los cuales se desarrollará y ejecutará el proyecto inmobiliario.

Actualmente la fiducia inmobiliaria es definida por la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia<sup>5</sup>, como el «*negocio fiduciario que, en términos generales, tiene como finalidad 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*».

La fiducia inmobiliaria presenta varias modalidades:

- Fiducia inmobiliaria de administración y pagos

En virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato.

---

<sup>4</sup> Estadísticas de Financiación de Vivienda, DANE, 2012, Bogotá D.C., "Se entiende por crédito constructor los giros realizados por la entidad financiadora a los constructores, una vez aprobado el crédito y de acuerdo con el avance del estado de la obra, se efectúan los pagos

<sup>5</sup> Circular Básica Jurídica 034 de diciembre de 2018, Superintendencia Financiera de Colombia. Parte 2, Título. II, Capítulo 1, numerales. 8 y 8.2.

En desarrollo de este negocio la sociedad fiduciaria puede asumir la obligación de efectuar la escrituración de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario.

- Fiducia inmobiliaria de tesorería

Tiene como finalidad principal encomendar a la sociedad fiduciaria la inversión y administración de los recursos en efectivo destinados a la ejecución de un proyecto inmobiliario.

- Fiducia inmobiliaria de preventas

Conlleva para la sociedad fiduciaria como obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario. En este caso, la fiduciaria recibe los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario<sup>6</sup>.

En ese sentido, la fiducia mercantil es un negocio jurídico bilateral, en el que intervienen tres partes; no obstante, en virtud del inciso 2º del artículo 1226 Código de Comercio, una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y fideicomisario, pero ello no suprime en modo alguno la posición contractual del fideicomisario.

Dentro de las partes de la fiducia inmobiliaria, están:

- Fideicomitente Constructor. Establece las condiciones sobre las cuales se desarrollará el proyecto de acuerdo con el punto de equilibrio definido, para la posterior entrega de los recursos.
- Fiduciaria. Recibe sumas de dinero destinadas a la separación de los inmuebles por parte de los adquirentes de las unidades y verifica el cumplimiento de las condiciones para la entrega de los recursos.
- Constructor. Las sumas recaudadas por la fiduciaria se transfieren al constructor, para el desarrollo del proyecto, cuando se cumplen las condiciones Comerciales, técnicas y jurídicas del proyecto (punto de equilibrio, permiso de ventas y licencia de construcción).

El contrato de fiducia, como todo contrato genera obligaciones y es por esta razón que los contratos de fiducia en el momento de ser celebrados por las partes deben gozar de todos los requisitos descritos por el Código Civil para obligarse:

---

<sup>6</sup> Circular Básica Jurídica 034 de diciembre de 2018, Superintendencia Financiera de Colombia. Parte 2, Titulo. II, Capítulo 1, numerales 8.2.3.

- i) capacidad jurídica,
- ii) consentimiento libre de vicios,
- iii) objeto lícito, y
- iv) causa lícita.

Finalmente, de conformidad con el artículo 1244 del Código de Comercio será ineficaz toda estipulación que disponga que el fiduciario adquirirá definitivamente, por causa del negocio fiduciario, el dominio de los bienes fideicomitidos.

En ese sentido, será necesario revisar el contrato de fiducia y demás negocios jurídicos realizados por la entidad territorial para la ejecución de los proyectos de vivienda, con el fin de determinar las facultades y obligaciones de las partes (Fideicomitente Constructor, Fiduciaria, Constructor), teniendo como referente las normas que regulan el manejo de los bienes de las entidades municipales y otras normas de carácter nacional como el art. 197 de la ley 2294 y 277 de la ley 1955, entre otros.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0035086, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28<sup>7</sup> de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1<sup>o</sup> de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

**Nelson Alirio Muñoz Leguizamón**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

**Elaboró:**

Nidia Isabel Rodríguez Salazar  
Profesional Especializado  
Oficina Asesora Jurídica

**Revisó:**

Juan Sebastián Hernández Yunis  
Coordinador Grupo de Conceptos  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón  
Jefe Oficina  
Oficina Asesora Jurídica

---

<sup>7</sup> **ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.