

CIRCULAR EXTERNA No. 004

12 de noviembre de 2024

Para: Personas naturales o jurídicas que comercialicen, promocionen y/o publiciten proyectos constructivos destinados a vivienda.

Asunto: Derogar la Circular Externa No. 004 de 13 de diciembre de 2023 y modificar lo dispuesto en el numeral 2.16. del Capítulo Segundo del Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio.

1. OBJETO

Impartir instrucciones a las personas naturales o jurídicas que comercialicen, promocionen y/o publiciten proyectos constructivos destinados a vivienda, para lograr la observancia de las disposiciones en materia de protección al consumidor, en especial las relativas a la información mínima, publicidad y condiciones negociales.

2. FUNDAMENTO LEGAL

El artículo 78 de la Constitución Política establece que la ley regulará el control de la calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización.

A su vez, los numerales 17 y 55 del artículo 1 del Decreto 4886 de 2011 establece dentro de las funciones de esta entidad las de «(...) velar por la observancia de las disposiciones sobre protección al consumidor (...)» e «(...) impartir instrucciones en materia de protección al consumidor (...)».

De la misma forma, los numerales 1 y 2 del artículo 59 de la Ley 1480 de 2011, establecen dentro de las facultades administrativas de esta Superintendencia las de velar por la observancia de las disposiciones contenidas en dicha norma e instruir a sus destinatarios sobre la manera como deben cumplirse, fijar los criterios que faciliten su cumplimiento y señalar los procedimientos para su cabal aplicación.

Que el artículo 4 de la Ley 1480 de 2011 consagra el principio de favorabilidad para el consumidor, y en caso de duda sobre la aplicación de la norma, deberá optarse por la que resulte más favorable a los consumidores.

De conformidad con lo anterior, el numeral 2 del artículo 1, numeral 1.3 del artículo 3, numeral 7 del artículo 5 y los artículos 23 y 24 de la Ley 1480 de





2011, disponen que los consumidores tienen el derecho a acceder a una información adecuada, clara, completa, veraz, transparente, oportuna, suficiente, verificable, comprensible, precisa e idónea, y en el idioma castellano, de manera que les permita hacer elecciones bien fundadas. A su vez, el artículo 24 establece el contenido de la información mínima que debe brindarse a los consumidores y, en particular, el numeral 2.2, consagra que el precio forma parte de esta, atendiendo a las disposiciones establecidas en dicha norma.

En igual sentido, conforme lo dispone el artículo 26 de la citada ley, el precio debe ser informado en pesos colombianos e incluye todos los impuestos y costos adicionales de los productos. Además, se dispone que estará a cargo de esta Superintendencia determinar las formas que aseguren la información visual del precio.

Por otra parte, el numeral 1.6 del artículo 3 de la Ley 1480 de 2011 señala el derecho que tienen los consumidores a ser protegidos de las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión en los términos de la ley en mención.

Adicionalmente, el numeral 12 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 define la publicidad como «toda forma y contenido de comunicación que tenga como finalidad influir en las decisiones de consumo». Así mismo, el numeral 13 del artículo citado establece que la publicidad engañosa es «aquella cuyo mensaje no corresponde a la realidad o es insuficiente, de manera que induce o puede inducir a error, engaño o confusión».

Aunado a ello, los artículos 29 y 30 de la Ley 1480 de 2011, establecen que las condiciones objetivas y específicas anunciadas en la publicidad obligan al anunciante, en los términos de esta, siendo prohibida la publicidad engañosa.

De igual forma, el artículo 37 de la Ley 1480 de 2011, establece los requisitos mínimos de las condiciones negociales generales y de los contratos de adhesión, como (i) haber informado suficiente, anticipada y expresamente al adherente sobre la existencia efectos y alcance de las condiciones generales, las cuales deben ser concretas, claras y completas; (ii) la utilización en los contratos escritos de caracteres legibles a simple vista; (iii) la no inclusión de espacios en blanco en estos y; (iv) utilizar el idioma castellano. Así mismo, son ineficaces y se tienen por no escritas las condiciones generales de los contratos de adhesión que no reúnan los requisitos señalados en dicha norma.

A su vez, el numeral 2.16.1 del Capítulo 2 del Título II de la Circular Única de esta Superintendencia establece las condiciones que debe cumplir la información a ser suministrada en la etapa de preventa en las salas de ventas, los brochures y plegables que se utilicen para promover la venta de proyectos inmobiliarios de vivienda.





Agregado a lo anterior, se ha visto que la dinámica del mercado inmobiliario en Colombia ha venido evolucionando en los medios utilizados para publicitar los proyectos, así como también en la redacción de los contratos y las condiciones negociales generales, cuestión relevante para esta Superintendencia y, en consecuencia, las instrucciones vigentes ameritan una actualización.

Así, en atención a las disposiciones antes citadas y el análisis expuesto, se hace necesario que esta Superintendencia establezca unos criterios mínimos para que la información suministrada sea adecuada, clara, completa, veraz, transparente, oportuna, suficiente, verificable, comprensible, precisa e idónea, con el fin de que se garantice el derecho a la libre elección, recibir información, a ser protegidos contractualmente y frente a la publicidad engañosa.

3. INSTRUCTIVO

De acuerdo con los fundamentos expuestos a continuación se dictan las siguientes instrucciones:

PRIMERA: Modificar el numeral 2.16 del Capítulo Segundo del Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, el cual quedará así:

2.16. Bienes inmuebles destinados a vivienda

Todas las personas naturales o jurídicas que comercialicen promocionen y/o publiciten proyectos constructivos destinados a vivienda, deberán seguir las siguientes instrucciones:

2.16.1 Deber de informar en las piezas publicitarias

De acuerdo con los Capítulos Únicos de los Títulos V y VI de la Ley 1480 de 2011, para promover la venta de proyectos inmobiliarios en toda pieza publicitaria se deben informar las especificaciones del bien, lo cual comprende, como mínimo, el área privada construida, el precio de referencia y la ubicación.

Igualmente, se deberá informar la dirección exacta en donde se encuentre ubicado el proyecto constructivo, sin perjuicio de que puedan presentarse variaciones de la nomenclatura ordenadas por las autoridades catastrales.

El precio de referencia de la vivienda corresponde al precio mínimo inicial de venta y se debe informar al consumidor en pesos colombianos.

2.16.2. Deber de informar





De acuerdo con el Capítulo Único del Título V de la Ley 1480 de 2011, quien realice venta de proyectos inmobiliarios para vivienda debe informar de manera clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, el objetivo y alcance de los documentos de las etapas precontractual y contractual utilizados para la promoción o comercialización del proyecto inmobiliario, así como de los derechos que surgen de estos, de manera previa a su suscripción.

En caso de que existan cambios en las áreas publicitadas en los proyectos inmobiliarios como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría o la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción, se deberá informar al consumidor.

Así mismo, se debe informar el valor aproximado de la cuota de administración de manera estimativa, el estrato socioeconómico que tendrá el inmueble (el cual podrá estar sujeto a modificación por parte del respectivo municipio o distrito), las características de las zonas de parqueo y, de manera general, las características de los muebles y equipos que se van a entregar y el tipo y calidad de los acabados.

En el mismo sentido, desde la etapa precontractual se debe informar la fecha estimada de entrega y que esta se encuentra sujeta a cambios por fuerza mayor, hecho de un tercero o causas extrañas al productor o proveedor.

Por otro lado, en la promesa de compraventa se deberá informar la fecha en que se realizará la suscripción de la escritura pública y la entrega conforme lo señala el artículo 1611 del Código Civil. En caso de que existan circunstancias que impliquen la modificación de estas fechas, deberán informarse de forma oportuna al consumidor teniendo en cuenta que las modificaciones unilaterales están prohibidas por la Ley 1480 de 2011.

Si el proyecto se realizará por etapas, esto deberá ser informado al consumidor. De igual manera, deberá indicarse qué zonas comunes se entregarán con cada etapa y el tiempo estimado para desarrollar cada etapa.

En el evento en que la fecha pactada deba ser objeto de modificación por causas ajenas y no imputables a la persona natural o jurídica que construya y/o comercialice inmuebles destinados a vivienda, se deberá informar de forma clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea las razones y la necesidad de esta modificación y suministrar al consumidor los soportes que justifiquen la prórroga.

Igualmente, se deberá informar de forma clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea dentro de la etapa precontractual el





valor real que asumirá el consumidor en caso de desistimiento del contrato. Sin perjuicio de esto, no se podrán pactar cláusulas que impidan al consumidor resolver el contrato en caso de que resulte procedente excepcionar el incumplimiento del comercializador y/o promotor.

Así mismo, se deberá informar si los parqueaderos son bienes privados o si están ubicados en áreas comunes. Cuando los parqueaderos estén ubicados en áreas comunes, se deberá informar de manera clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea a los consumidores lo que esto implica en virtud de la Ley 675 de 2001 y demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan. Igualmente, se deberá informar al consumidor que cualquier modificación de la destinación de las áreas comunes se podrá efectuar por la asamblea de copropietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, una vez constituida la propiedad horizontal.

El precio de la vivienda en Colombia se debe informar en pesos colombianos. El consumidor solo estará obligado a pagar el precio que le sea informado en el momento en que este manifieste su voluntad de querer adquirir el bien, por ejemplo, mediante la firma del contrato de separación, opción de compra, fiducia, entre otros.

Los documentos que hagan parte de la operación de consumo, incluyendo todos los contratos que se firmen por las partes, deberán ser entregados en original o copia al consumidor.

4. DEROGATORIAS Y VIGENCIAS

La presente Circular rige a partir de los tres (3) meses siguientes a la fecha de su publicación en el Diario Oficial, deroga la Circular Externa No. 004 de 13 de diciembre de 2023 y modifica el numeral 2.16. del Capítulo Segundo del Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Atentamente,

CIELO ELAINE RUSINQUE URREGO
Superintendente de Industria Y Comercio

Elaboró: Diana Báez

Revisó: Neyireth Briceño Tatiana Luque

Aprobó: Carolina Ramírez Diego Romero

