

	<b>CUESTIONARIO DE PLANEACIÓN NORMATIVA PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS REGULATORIOS</b>	<b>CÓDIGO:</b> GJ05-F05
		<b>VERSIÓN:</b> 2
		<b>FECHA:</b> 2022-04-11

Los datos solicitados en este cuestionario responden en su totalidad a los exigidos en el Decreto 1081 de 2015, Decreto Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República, su Anexo 1 que contiene el Manual para la

<b>Identificación del Proyecto Regulatorio</b>	
Proyecto de: (Marque con un X)	Área responsable: DELEGATURA PARA LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR
Resolución ( )	Persona Responsable: MARÍA CAROLINA RAMÍREZ GARCÍA
Circular (X)	Radicado: 24-240981

**Elaboración de Textos Normativos y las demás disposiciones especiales que regulan la materia.**

<h2>1. Etapa Previa</h2>	
<b>1.1. Indique la finalidad de la norma que se va a expedir (Indique solo UNA de manera sucinta)</b>	
Derogar la Circular Externa No. 004 del 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.	
<b>1.2. Identifique la problemática y el objetivo que persigue la emisión de la norma.</b>	
<p>Actualmente se encuentra vigente la Circular Externa No. 004 de 2023, la cual ha generado dudas en el gremio de constructoras respecto de cómo debe ser aplicada, generando constantes consultas al respecto. Por lo que se ve la necesidad de derogar dicha Circular y aclarar algunos aspectos que fueron abordados allí, para incorporarlos a la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio.</p> <p>Por su parte, se ve la necesidad de actualizar las disposiciones de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio atendiendo a 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.</p>	
<b>1.3. ¿Existe alguna norma vigente que regule el mismo tema?</b>	
Sí <u>X</u> (pase al numeral 1.4) <span style="margin-left: 200px;">No <u>  </u> (pase al numeral 1.5)</span>	
<b>1.4. Si ya existe una norma, explique por qué resulta necesario expedir el acto administrativo en dicha materia:</b>	
<p>Es necesario expedir un acto administrativo con el fin de derogar la Circular No. 004 de 2023 toda vez que esta Circular ha sido objeto de diversas consultas, por cuanto existió un error en la redacción, al referirse a una tabla que se derogó previamente. Así mismo, el gremio planteo varias dudas y dificultades en la aplicación, por lo que se evidencia la necesidad de derogar la citada Circular.</p> <p>Por su parte, la modificación al numeral 2.16 del Capítulo Segundo del Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio es necesaria en atención a las dinámicas actuales del mercado.</p>	
<b>1.5. Si ya existe una norma que regule el mismo tema, especifique según sea el caso si el proyecto:</b> (Marque con una "X", y complete según el caso)	
1.5.1. Deroga Norma: <u>Circular No. 004 del 13 de diciembre de 2023</u> Fecha de expedición: <u>13/12/2023</u> Vigencia: <u>13/12/2023- Actual</u>	1.5.2. Modifica. Norma: numeral 2.16. del Capítulo Segundo del Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio. Fecha de expedición: <u>20/01/2021</u> Vigencia: <u>20/01/2021</u>
1.5.3. Sustituye Norma: _____	1.5.4. Es nuevo: _____

Fecha de expedición: \_\_\_\_\_  
Vigencia: \_\_\_\_\_

**1.6. Indique la(s) disposición(es) de orden CONSTITUCIONAL o LEGAL que otorga la competencia, para expedir la Resolución o Circular**

De no existir una norma de competencia, no podrá continuar con el trámite de elaboración de texto normativo.

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.

## 2. Definiciones Previas

**2.1. Definir el propósito que se quiere materializar con la norma ¿Para qué?**

Definir lo que se quiere y qué hará el destinatario con las disposiciones contenidas en el texto del documento normativo.

Impartir instrucciones a las personas naturales o jurídicas que construyan, comercialicen, promocionen y/o publiquen 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.

**2.2. Identifique el destinatario del proyecto de norma ¿A quién se aplica?**

El conocimiento del destinatario facilita el conocimiento del lenguaje adecuado al propósito de regulación.

Las personas naturales o jurídicas que construyan, comercialicen, promocionen y/o publiquen proyectos constructivos destinados a vivienda

## 3. Estudios de Impacto Normativo

Toda regulación produce un impacto, bien sea en el ámbito jurídico, económico e incluso ambiental. Por lo tanto, es necesario realizar el estudio de impacto correspondiente, de acuerdo con los numerales que se enlistan a continuación:

**3.1. Oportunidad del proyecto**

Identificar los objetivos de la propuesta, el análisis de las alternativas existentes, tanto normativas como de cualquier otra naturaleza, todo con el fin de sustentar la necesidad de su expedición

La propuesta normativa tiene como objetivos principales:

1. **Proteger a los consumidores:** Garantizar que las personas que adquieran viviendas cuenten con información clara, veraz y suficiente sobre los proyectos constructivos, permitiendo tomar decisiones informadas.
2. **Regular la publicidad:** Asegurar que la publicidad de los proyectos constructivos sea transparente y no induzca a error a los consumidores.
3. **Establecer condiciones negociales justas:** Promover prácticas comerciales equitativas entre las empresas constructoras y los consumidores, previniendo cláusulas abusivas y garantizando derechos básicos.

En cuanto a las alternativas, la Circular propuesta es la norma que mejor satisface la necesidad de impartir instrucciones y derogar las normas existentes.

Por otro lado, la necesidad de expedir esta nueva normativa se fundamenta en los siguientes puntos:

1. **Incremento de quejas y reclamaciones:** Se ha observado un aumento en las reclamaciones por parte de consumidores relacionadas con la falta de información, publicidad engañosa y condiciones negociales desfavorables en la compra de viviendas.
2. **Protección efectiva del consumidor:** Las normativas actuales y otras medidas existentes no ofrecen una protección específica y suficiente en el ámbito de la promoción y venta de proyectos constructivos, dejando a los consumidores en una posición de vulnerabilidad.
3. **Homogeneización de estándares:** La nueva normativa permitirá establecer criterios claros y homogéneos que deben cumplir los destinatarios de la norma, facilitando la supervisión y el cumplimiento de las disposiciones en materia de protección al consumidor.

En conclusión, la expedición de esta norma es esencial para llenar los vacíos existentes en la regulación actual, garantizar una protección efectiva a los consumidores en el ámbito inmobiliario y promover prácticas comerciales justas y transparentes.

### 3.2. Impacto jurídico

Verificar que la norma que se pretende expedir propenda por la coherencia del ordenamiento jurídico, así como evitar problemas de interpretación y aplicación de los preceptos normativos que se proyectan frente a las disposiciones vigentes

#### 3.2.1. Supremacía constitucional y jerarquía normativa:

Toda norma jurídica, para su validez, debe estar fundada en la Constitución Política, el respeto a la dignidad humana y las garantías de los derechos y libertades fundamentales.

La validez de toda norma jurídica en nuestro ordenamiento legal se basa en su conformidad con la Constitución Política, la cual es el máximo referente normativo y garante de los derechos y libertades fundamentales. En este contexto, la presente normativa encuentra su fundamento en varios preceptos constitucionales y legales.

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."

Este artículo proporciona un fundamento directo para la propuesta normativa, ya que establece la obligación del Estado de regular la calidad de los bienes y servicios y la información proporcionada a los consumidores. En este sentido, la norma propuesta busca cumplir con este mandato constitucional al establecer directrices específicas para los proyectos constructivos destinados a vivienda, asegurando que la información suministrada sea clara, veraz y suficiente.

Así mismo, la norma propuesta encuentra su validez y fundamento en la Constitución Política y en las disposiciones legales mencionadas. La regulación de la calidad de los bienes y servicios, así como la información proporcionada a los consumidores, es una obligación constitucional que debe ser cumplida mediante normativas claras y específicas. Además, las funciones y facultades conferidas a esta entidad por el Decreto 4886 de 2011 y la Ley 1480 de 2011 respaldan la expedición de la normativa propuesta, asegurando así la protección efectiva de los derechos de los consumidores en el ámbito de los proyectos constructivos destinados a vivienda.

#### 3.2.2. Legalidad:

Se debe señalar las atribuciones constitucionales y las facultades legales que sirven para su expedición.

La expedición de la presente norma se fundamenta en diversas atribuciones constitucionales que otorgan al Estado y sus entidades competentes la responsabilidad de regular y controlar la calidad de los bienes y servicios, así como proteger los derechos de los consumidores. Entre estas atribuciones destacan:

1. **Artículo 78 de la Constitución Política:** "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." Este artículo confiere al Estado la obligación de establecer normas que aseguren la calidad de los bienes y servicios y

proporcionen información adecuada a los consumidores, lo cual es un pilar fundamental para la creación de esta normativa.

Las facultades legales para la expedición de esta norma se encuentran establecidas en diversas disposiciones, principalmente en el Decreto 4886 de 2011 y la Ley 1480 de 2011. A continuación se detallan las principales facultades legales:

1. **Decreto 4886 de 2011:**
  - **Numeral 17 del Artículo 1:** Establece la función de «velar por la observancia de las disposiciones sobre protección al consumidor (...)».
  - **Numeral 55 del Artículo 1:** Asigna la función de «impartir instrucciones en materia de protección al consumidor».
2. **Ley 1480 de 2011** (Estatuto del Consumidor):
  - **Numeral 1 del Artículo 59:** Confiere a la Superintendencia la facultad de «velar por la observancia de las disposiciones contenidas en esta ley y dar trámite a las investigaciones por su incumplimiento, así como imponer las sanciones respectivas.»
  - **Numeral 2 del Artículo 59:** Otorga la facultad de «instruir a sus destinatarios sobre la manera como deben cumplirse las disposiciones en materia de protección al consumidor, fijar los criterios que faciliten su cumplimiento y señalar los procedimientos para su aplicación.»

Estas facultades son esenciales para garantizar que las disposiciones del Estatuto del Consumidor se cumplan de manera efectiva, proporcionando una base legal sólida para la emisión de normas y directrices específicas que protejan los derechos de los consumidores.

### 3.2.3. Seguridad jurídica:

Se debe señalar sobre lo que se puede hacer o exigir y sobre su alcance, así como sobre las modificaciones que recaigan sobre la situación jurídica que la disposición causará sobre los particulares considerando las normas preexistentes. Para ello, se deberá realizar un estudio sobre la vigencia y derogatoria que se producirá con su expedición.

La nueva norma establece directrices claras para asegurar el cumplimiento de las disposiciones en materia de protección al consumidor en proyectos constructivos destinados a vivienda, aplicables desde la planificación hasta la comercialización y publicidad. Esta normativa obliga a los destinatarios a proporcionar información clara y veraz sobre los proyectos, incluyendo detalles como ubicación, plazos de entrega y condiciones de pago. Además, se exige que la publicidad sea transparente y no engañosa, y se promueven condiciones negociales justas eliminando cláusulas abusivas. La norma entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Diario Oficial, derogando la Circular Externa No. 004 de 13 de diciembre de 2023 y modificando el numeral 2.16 del Capítulo Segundo del Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio.

En caso de inobservancia, la Superintendencia de Industria y Comercio podrá imponer sanciones conforme al artículo 61 de la Ley 1480 de 2011, incluyendo multas de hasta dos mil salarios mínimos mensuales legales vigentes, entre otras previstas en este mismo artículo.

### 3.2.4. Reserva de ley:

Se debe indicar si el Ejecutivo tiene facultad regulatoria mediante la expedición de actos administrativos, entendiendo que el asunto a regular no recae sobre una materia que se encuentre atribuida exclusivamente al Poder Legislativo,

En el caso de la protección al consumidor en proyectos constructivos destinados a vivienda, esta regulación se fundamenta en el marco constitucional y legal vigente. El artículo 78 de la Constitución Política confiere al Estado la responsabilidad de regular el control de la calidad de bienes y servicios y la información proporcionada a los consumidores. Este mandato permite al Ejecutivo, a través de sus entidades competentes, emitir normas y directrices específicas para asegurar el cumplimiento de estas disposiciones.

Adicionalmente, el Decreto 4886 de 2011 y la Ley 1480 de 2011 otorgan a la Superintendencia de Industria y Comercio facultades explícitas para supervisar, regular e instruir en materia de protección al consumidor. Estas facultades incluyen la capacidad de velar por la observancia de las disposiciones normativas, impartir instrucciones y fijar criterios para su cumplimiento. Por tanto,

la expedición de la presente norma por parte del Ejecutivo no invade competencias exclusivas del Poder Legislativo, sino que se alinea con el marco constitucional y legal que otorga al Ejecutivo la capacidad de regular en esta materia específica, garantizando así la protección de los derechos de los consumidores y la promoción de prácticas comerciales justas y transparentes en el sector inmobiliario.

### **3.2.5. Eficacia o efectividad:**

Para que el acto administrativo sea idóneo para regular la realidad descrita y pueda producir efectos jurídicos, el estudio de impacto y viabilidad jurídica del proyecto deberá contener, al menos, los siguientes elementos:

#### **a) Análisis expreso y detallado de las normas que otorgan la competencia para la expedición del acto administrativo:**

##### **Artículo 78 de la Constitución Política**

El **artículo 78 de la Constitución Política** establece una base constitucional clara para la regulación de la calidad de bienes y servicios ofrecidos a la comunidad, así como la información que debe proporcionarse al público durante su comercialización. Este artículo encomienda al Estado la tarea de regular estos aspectos, asegurando que los consumidores reciban información adecuada y que los productos y servicios cumplan con estándares de calidad. Este mandato constitucional permite al Ejecutivo, a través de sus entidades competentes, expedir normas y directrices específicas para cumplir con estas obligaciones.

##### **Decreto 4886 de 2011**

El **Decreto 4886 de 2011**, en sus numerales 17 y 55 del artículo 1, confiere a la Superintendencia de Industria y Comercio las siguientes competencias:

- **Numeral 17:** "Velar por la observancia de las disposiciones sobre protección al consumidor."
- **Numeral 55:** "Impartir instrucciones en materia de protección al consumidor."

Estas disposiciones otorgan a la Superintendencia la autoridad para supervisar el cumplimiento de las normas de protección al consumidor y para emitir instrucciones específicas que aseguren la correcta aplicación de estas normas. De esta manera, el Decreto 4886 de 2011 habilita a la entidad para regular aspectos relacionados con la protección del consumidor en diversos sectores, incluyendo el sector inmobiliario.

##### **Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor)**

La **Ley 1480 de 2011**, en su artículo 59, refuerza y detalla las facultades de la Superintendencia de Industria y Comercio. Los numerales 1 y 2 de este artículo establecen:

- **Numeral 1:** "Velar por la observancia de las disposiciones contenidas en dicha norma e instruir a sus destinatarios sobre la manera como deben cumplirse."
- **Numeral 2:** "Fijar los criterios que faciliten su cumplimiento y señalar los procedimientos para su cabal aplicación."

Estas facultades son esenciales para garantizar que las disposiciones del Estatuto del Consumidor se cumplan de manera efectiva. La Superintendencia tiene la capacidad de emitir normas y directrices que faciliten el cumplimiento de estas disposiciones, asegurando que los consumidores estén protegidos frente a prácticas comerciales injustas o engañosas.

#### **b) Vigencia de las normas a reglamentar:**

##### **Constitución Política**

**Artículo 78 de la Constitución Política:** Esta disposición ha estado vigente desde la promulgación de la Constitución en 1991. Establece el mandato para que el Estado regule el control de calidad de bienes y servicios y la información que debe proporcionarse al público en su comercialización. Este artículo sigue vigente y constituye la base constitucional para la protección del consumidor.

**Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor)**

**Ley 1480 de 2011:** Esta ley, conocida como el Estatuto del Consumidor, fue promulgada el 12 de octubre de 2011 y sigue plenamente vigente. La ley establece un marco integral para la protección de los derechos de los consumidores en Colombia. Entre sus disposiciones, el artículo 59 confiere a la Superintendencia de Industria y Comercio la facultad de velar por el cumplimiento de las normas contenidas en la ley, instruir a sus destinatarios sobre su aplicación y fijar criterios para facilitar su cumplimiento.

**c) Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas:**

Derogadas: Circular Externa No. 004 de 13 de diciembre de 2023.

Modificadas: Numeral 2.16 del Capítulo Segundo del Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio.

**d) Se verifica la inclusión de todos los aspectos necesarios para evitar modificaciones o correcciones posteriores (esto incluye la revisión y análisis de las decisiones judiciales de los órganos de cierre de cada jurisdicción que pudiera tener impacto o ser relevantes, así como cualquier otra circunstancia jurídica que pueda ser relevante para la expedición del acto):**

No se encuentra jurisprudencia relevante sobre este punto.

**e) Reglamentación durante el año inmediatamente anterior:**

Se expidió la Circular Externa No. 004 de 13 de diciembre de 2023, pero esta será objeto de derogatoria.

**3.3. Impacto económico**

En el evento en que la naturaleza del decreto o resolución así lo amerite, deberá señalar el impacto económico que se producirá con la expedición del mismo

La presente Circular tiene como objetivo impartir instrucciones a las personas naturales o jurídicas que construyan, comercialicen, promocionen y/o publiquen proyectos constructivos destinados a vivienda. Estas instrucciones buscan garantizar la observancia de las disposiciones en materia de protección al consumidor, especialmente en lo que respecta a la información mínima, publicidad y condiciones negociales.

Después de un análisis detallado, se concluye que la expedición de esta norma no genera un impacto económico significativo. La Circular no impone costos adicionales relevantes para los desarrolladores de proyectos constructivos o para el público en general, ya que las disposiciones se centran en reforzar prácticas ya consideradas buenas y justas dentro del marco normativo existente.

Las instrucciones propuestas en la Circular están orientadas a asegurar la transparencia y la protección del consumidor, sin requerir inversiones adicionales ni generar costos operativos sustanciales. Por lo tanto, la implementación de estas medidas no producirá un impacto económico adverso, sino que, al contrario, puede mejorar la confianza del consumidor y la transparencia en el mercado inmobiliario.

**3.4. Impacto presupuestal**

Según el caso se debe identificar los costos fiscales del proyecto normativo y la fuente para la financiación de dicho costo, en este caso el proyecto será conciliado con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

N/A

	<b>CUESTIONARIO DE PLANEACIÓN NORMATIVA PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS REGULATORIOS</b>	<b>CÓDIGO:</b> GJ05-F05
		<b>VERSIÓN:</b> 2
		<b>FECHA:</b> 2022-04-11

### 3.5 impacto ambiental y ecológico

Se debe identificar el impacto ambiental y ecológico y si fuere el caso sobre el patrimonio cultural de la Nación que se llegará a tener con la expedición del acto administrativo.

N/A

## 4. Verificación

El presente cuestionario de planeación normativa permite constatar el cumplimiento de los pasos y requisitos definidos en la etapa previa de planeación normativa y para tales efectos también se deberá dejar constancia de los siguientes aspectos:

### 4.1. Consulta del proyecto normativo con el Grupo de Trabajo de Abogacía de la Competencia (si se requiere)

En atención al artículo 7 de la Ley 1340 de 2009, todos aquellos proyectos regulatorios que puedan tener incidencia en la libre competencia en los mercados deberán ser puestos en consideración del Grupo de Trabajo de Abogacía de la Competencia

N/A

### 4.2. Impacto normativo en los proyectos que establezcan trámites autorizados por la ley

En atención el artículo 1 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 39 del Decreto Ley 019 de 2012, cuando un proyecto normativo establezca un nuevo trámite, se debe someter a consideración previa del Departamento Administrativo de la Función Pública.

N/A