

CIRCULAR EXTERNA No. 008

Bogotá D.C. 08 FEB. 2012

Para: TODAS LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE VENDAN Y/O PROMOCIONEN INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.

Asunto: Adicionar el numeral 2.16 al Capítulo Segundo del Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio

1.- OBJETO

Impartir instrucciones a todas las personas naturales o jurídicas que vendan y/o promocionen inmuebles destinados a vivienda con el propósito de garantizar el respeto del derecho de los consumidores a recibir información veraz y suficiente en relación con las características y propiedades de los bienes que se ofrecen al público.

2.- FUNDAMENTO LEGAL

El artículo 78 de la Constitución Política 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.

El Decreto 3466 de 1982, en su artículo 14, señala que toda información que se suministre al consumidor acerca de los componentes y propiedades de los bienes y servicios que se ofrezcan al público deberá ser veraz y suficiente. Es así, como todo productor, proveedor o expendedor es responsable cuando el contenido de la información suministrada al público no corresponde a la realidad o induce a error al consumidor, en los términos del artículo 31 del decreto antes mencionado.

Las declaraciones o manifestaciones relacionadas con características, componentes o atributos de bienes y servicios que son anunciadas a los consumidores a través de cualquier medio de información, se entiende que forman parte del contenido contractual.

La Superintendencia de Industria y Comercio tiene la función de velar por la observancia de las disposiciones sobre protección al consumidor e como instruir a sus destinatarios sobre la manera como deben cumplirse tales normas, fijar los criterios que faciliten su cumplimiento y señalar los procedimientos para su cabal aplicación.

08 FEB. 2012

De acuerdo con lo anterior, se hace necesario impartir instrucciones de manera que los consumidores reciban, en la etapa precontractual, información veraz, oportuna y suficiente, lo que contribuye a la formación de su voluntad.

3.- INSTRUCTIVO

Adicionar el numeral 2.16 al 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 vendan y/o promocionen bienes inmuebles destinados a vivienda, deberán observar la siguiente instrucción:

2.16.1 Deber de informar

En la información que se brinde en la etapa de preventas en la sala de ventas y en los brochures o plegables que se utilicen para promover la venta de proyectos inmobiliarios, se deberá informar el área privada construida¹, sin perjuicio de que se indiquen otras áreas, como el área privada libre o las áreas comunes de uso exclusivo². Lo anterior sin perjuicio de que éstas puedan sufrir modificaciones como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría o la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción.

En caso de que no se identifique claramente el área que se está anunciando en la información o publicidad, se presumirá que es área privada construida.

Cuando los parqueaderos de los propietarios estén ubicados en áreas comunes de uso exclusivo, se deberá informar a los consumidores que una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de copropietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo.

¹ Ley 675 de 2001, artículo 3: "**Área privada construida:** Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales."

² Idem, artículo 22: "**Bienes comunes de uso exclusivo.** Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción."

006
08 FEB. 2012

**Prosperidad
para todos**

Así mismo, se deberá informar si el proyecto que se va a construir es o no por etapas, 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 caso de que el proyecto se realice por etapas, deberá indicar claramente qué zonas comunes se entregarán con cada etapa y el estimado de cuándo se desarrollarán las etapas posteriores, sin perjuicio de que las fechas propuestas varíen."

2.16.2 Régimen sancionatorio

El incumplimiento de las disposiciones previstas en el numeral 2.16 dará lugar a las sanciones consagradas en el artículo 32 del Decreto 3466 de 1982."

4. VIGENCIA

La presente circular entrará en vigor pasados tres (3) meses contados a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Atentamente,



JOSÉ MIGUEL DE LA CALLE RESTREPO
Superintendente de Industria y Comercio,

Elaboró: Alejandro Giraldo 
Revisó: María Claudia Caviedes 
Aprobó: Alejandro Giraldo 