

CIRCULAR EXTERNA No

Bogotá D.C.

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.

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 y publicidad que se utilice para promover la venta de proyectos inmobiliarios, el área anunciada deberá corresponder al área privada construida¹.

En todo caso, se presumirá que el área anunciada corresponde al área privada construida.

Cuando los parqueaderos de los propietarios estén ubicados en áreas comunes de uso exclusivo², se deberá informar que éstas podrían sufrir modificaciones de destinación, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad adoptada en Asamblea de Copropietarios.

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, el estrato socioeconómico que tendrá el inmueble, las características de las zonas de parqueo, las características de los muebles y equipos que se van a entregar y el tipo y calidad de los acabados.

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 Ídem, 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."

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