

MANUAL DE OBLIGACIONES DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

Sector inmobiliario /
Construcción de vivienda

Gómez - Pinzón
DESDE 1992

Bogotá D.C., 2024

Estimados clientes

Como parte de nuestros planes de este año, creemos que es importante seguir trabajando en proyectos de cumplimiento de las normas de Protección al Consumidor con el objetivo de anticiparnos a posibles contingencias y adelantarnos a cualquier requerimiento de las autoridades locales.

Por eso, pensando en ser un aliado estratégico para ustedes, hemos elaborado este Manual de Obligaciones de Protección al Consumidor para complementar sus sistemas de cumplimiento y como una guía para consulta y revisión rápida. Al final del Manual, encontrará un Checklist con los requisitos de protección al consumidor inmobiliario en materia de construcción de vivienda.

Desde los equipos de Derecho Inmobiliario y Protección al Consumidor de Gómez-Pinzón estamos atentos a resolver cualquier duda, inquietud o comentario que tengan sobre estas normas, su aplicación o su estado de cumplimiento y para acompañarlos en sus trámites ante la SIC.

Cordialmente,



Paula Samper



Mauricio Jaramillo



Juanita Pérez



María Camila Parra



Valentina Manrique



Daniel Pinzón

ÍNDICE

Navega por el documento haciendo clic en cada uno de los temas

1. Introducción
2. Obligaciones generales
3. La protección precontractual al consumidor inmobiliario
 - 3.1 La obligación de información
 - 3.2 Prohibición de cláusulas abusivas
4. La protección contractual al consumidor inmobiliario
 - 4.1 Garantía por calidad, idoneidad y seguridad de bienes inmuebles
 - 4.2 Prohibición de cláusulas abusivas
 - 4.3 Obligaciones adicionales impuestas por la SIC
 - 4.4 Responsabilidad por bienes inmuebles defectuosos
5. Litigios comunes en materia de consumo en el sector inmobiliario
 - 5.1 Publicidad engañosa
 - 5.2 Retraso en la entrega de vivienda en Colombia
 - 5.3 Garantías
 - 5.4 Debida diligencia
6. Checklist de protección al consumidor en sector de construcción

1. INTRODUCCIÓN

El derecho de consumo en el sector de la construcción

El sector de la construcción es uno de los pilares fundamentales del crecimiento económico en Colombia, contribuyendo significativamente al incremento del PIB, la producción de empleo y la generación de recursos. En los últimos años, el sector ha experimentado un crecimiento sostenido impulsado principalmente por la inversión pública y privada que de manera conjunta han generado un incremento significativo en la generación de proyectos comerciales y residenciales a lo largo y ancho del territorio nacional.

Ese crecimiento ha generado numerosos retos para el sector, entre los cuales se destaca una mayor supervisión por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio ("SIC") en materia de observancia de las disposiciones de protección al consumidor inmobiliario.

Entre las medidas específicas que se aplican en el sector de la construcción en materia de derecho del consumo se encuentra la obligación en cabeza de los desarrolladores de entregar información detallada sobre los proyectos de construcción, incluyendo planos, especificaciones técnicas, precios y formas de pago. Además, se exige que los contratos celebrados con los consumidores sean claros y precisos, en los cuales se establezcan plazos para la entrega de los inmuebles. Otras medidas de protección al consumidor incluyen la obligación de garantizar la calidad de los materiales de construcción, y de ofrecer servicios postventa para atender cualquier defecto en la misma.

El presente manual hace una recopilación general de esas obligaciones, con el objetivo de facilitar su revisión en el día a día de las actividades de la compañía.



2. Obligaciones generales

Entregar información clara y veraz

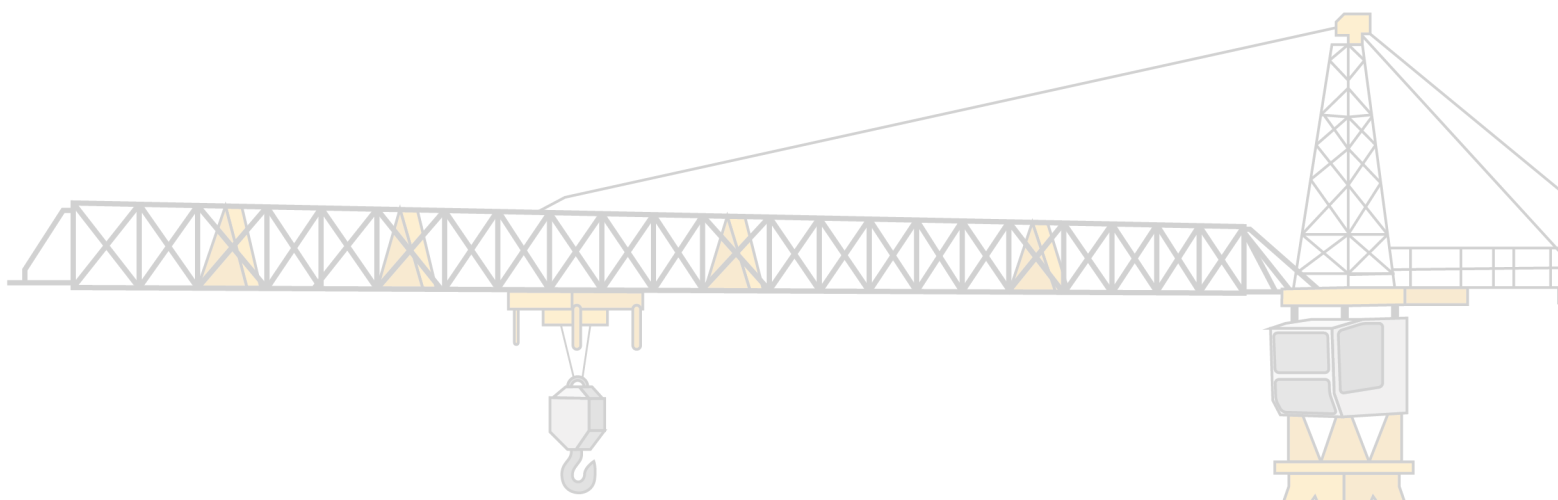
Las inmobiliarias y constructoras deberán proporcionar información detallada y precisa sobre los inmuebles que ofrecen, incluyendo planos, especificaciones técnicas, precios y formas de pago. Además deben garantizar la veracidad de la información proporcionada, y no hacer afirmaciones engañosas o falsas sobre las propiedades.

Cumplir con los plazos de entrega

Se tiene la obligación de cumplir con los plazos de entrega de los inmuebles ofrecidos. En caso de no cumplir con los tiempos acordados, deberán informar a los consumidores y ofrecer soluciones que compensen el retraso.

Garantizar la calidad de los inmuebles

Las inmobiliarias y constructoras tienen la responsabilidad de garantizar la calidad de los inmuebles ofrecidos, desde la calidad de los materiales utilizados hasta la calidad de la construcción. Además, deberán ofrecer servicios postventa para atender cualquier defecto en los inmuebles.



Respetar los derechos del consumidor

Se deben respetar los derechos de los consumidores, incluyendo el derecho a la información, a la protección de datos personales, a la privacidad, a la libre elección y a la no discriminación.

Cumplir con las normas y regulaciones

Las inmobiliarias y constructoras deberán cumplir con todas las normas y regulaciones aplicables al sector, incluyendo las normas de construcción, las normas de protección al consumidor y las normas ambientales.

Ofrecer contratos claros y precisos

Las inmobiliarias y constructoras deberán celebrar contratos claros y precisos que detallen todas las condiciones de la transacción, incluyendo el precio, las formas de pago, las fechas de entrega y las garantías ofrecidas.

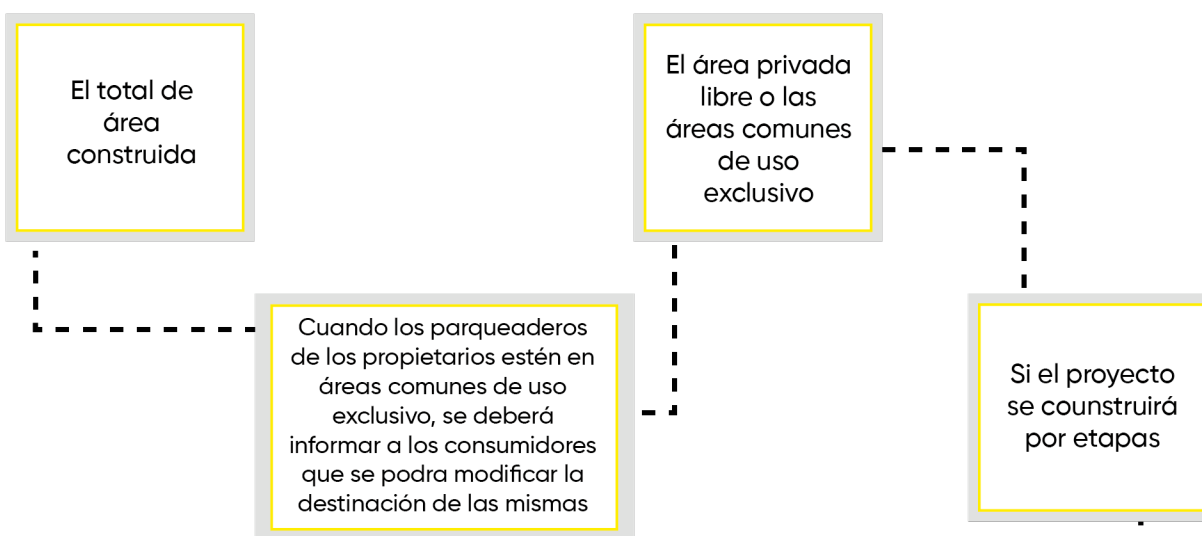
3. La protección precontractual al consumidor inmobiliario

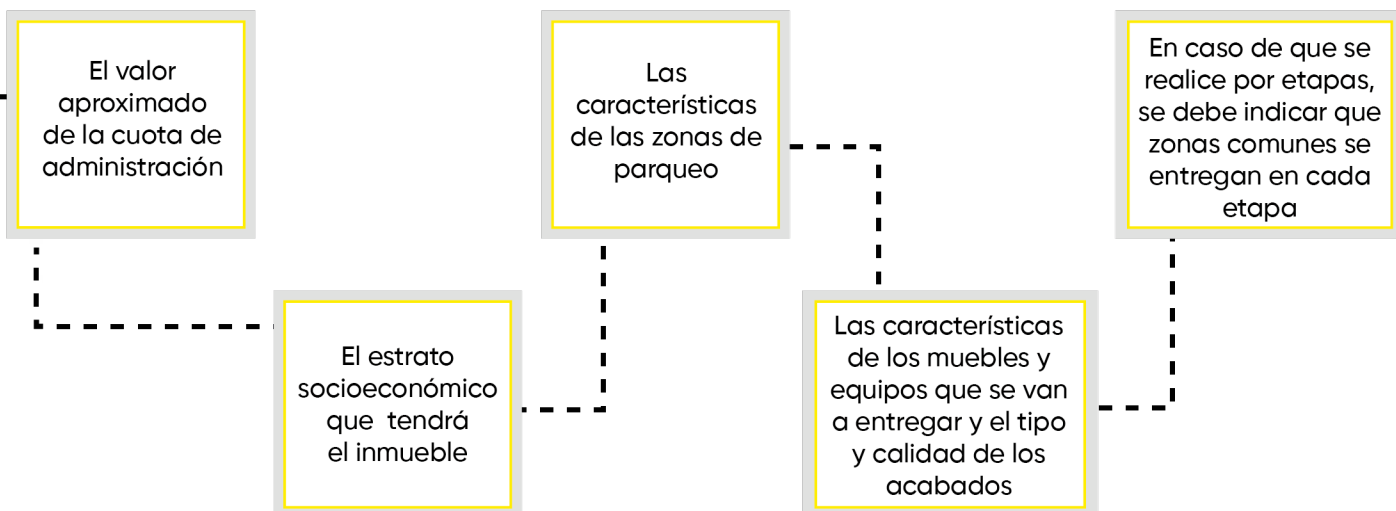
La protección al consumidor aplica desde la fase previa a la adquisición del inmueble, ya que es allí desde donde se forma el consentimiento del usuario. Por ello, los constructores y promotores inmobiliarios deben cumplir varias obligaciones para garantizar que durante la promoción comercial del proyecto el consumidor sea informado de forma suficiente sobre las características del bien a adquirir y el proyecto en el que tiene interés en invertir.



3.1 La obligación de información

- ▶ La obligación de información constituye la columna vertebral del derecho de consumo.
- ▶ El consumidor forma su manifestación de voluntad y toma sus decisiones con base en la información proporcionada por el constructor o promotor de ventas relativas al inmueble. Es importante que la información proporcionada resulte clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa, idónea y ceñida a la realidad.
- ▶ El Estatuto del Consumidor es aplicable para verificar la información brindada al consumidor inmobiliario en la etapa precontractual. En consecuencia, toda la información proporcionada en la etapa precontractual sobre el inmueble en venta obliga al constructor.
- ▶ El constructor tiene la obligación de informar en la etapa de preventas, en sala de ventas y en brochures o folletos:





- ▶ Teniendo en cuenta lo anterior, es muy importante que se revisen detalladamente los contratos necesarios para la ejecución del proyecto inmobiliario, desde el contrato de obra, la promesa de compraventa, contrato de beneficio de área, el contrato de fiducia, vinculación de fiducia entre otros, con el fin de asegurarse de que los mismos no sirvan como prueba contraproducente ante un proceso adelantado en la SIC.



3.2 Prohibición de publicidad engañosa

- ▶ La publicidad engañosa es una práctica abusiva de comercio y se refiere a aquella cuyo mensaje no corresponde a la realidad o sea insuficiente, de manera que induzca o pueda inducir a error, engaño o confusión.
- ▶ Para evitar la publicidad engañosa, la información suministrada en las piezas publicitarias debe tener un alto grado de objetividad y se debe evitar el uso de información meramente sugestiva y/o confusa.
- ▶ La publicidad es fuente de obligaciones, pues la información contenida en las piezas publicitarias se incorporará en el contrato celebrado con el consumidor.
- ▶ El consumidor puede acudir ante la SIC o un juez ordinario por publicidad engañosa, para denunciar la publicidad por vía administrativa con miras a que se protejan los intereses generales de los consumidores. Estos procesos pueden derivar en sanciones y obligaciones para la sociedad demandada.



4. La protección contractual al consumidor inmobiliario

Una vez celebrado el negocio, el consumidor cuenta con múltiples derechos que se entienden incorporados a su relación contractual con independencia del tipo de negocio que haya celebrado o los términos del mismo. Los aspectos regulados por las normas de protección al consumidor son los siguientes:



4.1 Garantía por calidad, idoneidad y seguridad de bienes inmuebles

- ▶ La garantía es una obligación temporal, solidaria a cargo del productor y el proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad legalmente exigibles u ofrecidas.
- ▶ El Estatuto del Consumidor establece que para los bienes inmuebles, la garantía comprende la estabilidad de la obra por 10 años y para los acabados y líneas vitales 1 año.
- ▶ En el caso en que acaezcan los hechos objeto de garantía, el constructor estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios afectados.
- ▶ Por otro lado, el Estatuto del Consumidor establece que el bien inmueble vendido debe cumplir con los requisitos de calidad, idoneidad y seguridad. Es decir, que cuente con las características que tienen todos los inmuebles de su tipo o las que el vendedor le ofreció al consumidor.
- ▶ En el caso de no entrega del inmueble o retardo, este asunto queda cobijado por la obligación de garantía, dado que la imposibilidad de gozar del bien según la norma hace parte de dicha obligación. Dentro de la garantía están incluidos:

La entrega de las áreas privadas o comunes anunciadas y el incumplimiento en materia de acabados y líneas vitales del inmueble

El deterioro de acabados y de estructura del inmueble

Los bienes inmuebles por adhesión que hacen parte del inmueble

- ▶ A partir del incumplimiento de las garantías, el consumidor puede pedir la devolución del dinero o sustitución del bien.



4.2 Prohibición de las cláusulas abusivas

- ▶ Las cláusulas abusivas son aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos.
- ▶ Es importante resaltar que desde el derecho civil esta situación también podrá generar que el consumidor inicie procesos que se adelanten ante la jurisdicción ordinaria.
- ▶ La protección contractual al consumidor inmobiliario implica que los contratos **NO pueden contener cláusulas en las cuales:**

Limiten la responsabilidad del productor o proveedor de las obligaciones que por ley les corresponden

Imploquen la renuncia de los derechos del consumidor que por ley le corresponden

Inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor

Trasladen al consumidor o un tercero que no sea parte del contrato la responsabilidad del productor o proveedor

Establezcan que el productor o proveedor no reintegre lo pagado si no se ejecuta en todo o en parte el objeto contratado

Vinculen al consumidor al contrato, aún cuando el productor o proveedor no cumpla sus obligaciones



Concedan al productor o proveedor la facultad de determinar unilateralmente si el objeto y la ejecución del contrato se ajusta a lo estipulado en el mismo

Impidan al consumidor resolver el contrato en caso que resulte procedente excepcionar el incumplimiento del productor o proveedor, salvo en el caso del arrendamiento financiero

Presuman cualquier manifestación de voluntad del consumidor, cuando de esta se deriven erogaciones u obligaciones a su cargo

Incluyan el pago de intereses no autorizados legalmente, sin perjuicio de la eventual responsabilidad

Para la terminación del contrato impongan al consumidor mayores requisitos a los solicitados al momento de la celebración del mismo, o que impongan mayores cargas a las legalmente establecidas cuando estas existan

Restrinjan o eliminen la facultad del usuario del bien para hacer efectivas directamente ante el productor y/o proveedor las garantías a que hace referencia la presente ley, en los contratos de arrendamiento financiero y arrendamiento de bienes muebles

Cláusulas de renovación automática que impidan al consumidor dar por terminado el contrato en cualquier momento o que imponga sanciones por la terminación anticipada, a excepción de lo contemplado en el **artículo 41 del Estatuto del Consumidor**



4.3 Obligaciones adicionales impuestas por la SIC

- ▶ En aras de garantizar los derechos de todos los consumidores inmobiliarios, la SIC emitió la [Circular Externa No. 004 del 13 de diciembre de 2023](#), la cual busca instruir a quienes comercializan bienes inmuebles destinados a vivienda a garantizar los derechos de los consumidores, estableciendo pautas contractuales justas, entrega oportuna de áreas comunes, devoluciones ante inhabilitación, exclusión de cláusulas abusivas y demás normas de protección al consumidor inmobiliario.
- ▶ Esto implica, en especial, no incluir cláusulas abusivas que: produzcan un equilibrio injustificado en perjuicio del consumidor o limiten las responsabilidades del productor o proveedor cuando por ley les correspondan; impliquen renuncia de los derechos del consumidor; establezcan que el productor o proveedor no reintegre lo pagado si no se ejecuta totalmente el objeto contratado y inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.
- ▶ A través de la Circular Externa No. 004 de 2023, la SIC impuso ciertas obligaciones adicionales a las personas naturales o jurídicas que vendan o construyan inmuebles destinados a vivienda, tal como se proyecta a continuación:



Informar de manera anticipada la fecha de firma de escritura pública y abstenerse de incluir cláusulas que permitan la prórroga de forma unilateral



Entregar áreas comunes cuando se haya terminado la construcción y enajenado al menos el 51% de los coeficientes de copropiedad



Establecer la devolución total del precio o el valor cancelado hasta el momento, si no es posible garantizar la reparación total o habitabilidad del inmueble



Avalar el pago de intereses de subrogación bajo ciertas condiciones



Abstenerse de incluir cláusulas abusivas en los términos del artículo 43 del Estatuto de Protección al Consumidor



Las personas que comercialicen proyectos de vivienda por medios electrónicos, deben publicar la versión definitiva de todos sus contratos, para visualización del consumidor, en sus medios electrónicos y físicos aún de manera previa a la suscripción



Establecer el valor de las viviendas de interés social prioritario y viviendas de interés social en SMMLV, calculados según el año de escrituración

En adición a las nuevas instrucciones contenidas en la Circular, la SIC también recuerda otras normas aplicables como la obligación de garantizar que los bienes no pongan en peligro al consumidor, que la información proporcionada sea clara y completa, y que se excluyan de todos los contratos las cláusulas abusivas.



4.4 Responsabilidad por bienes inmuebles defectuosos

- ▶ Este tipo de responsabilidad busca la reparación de los perjuicios ocasionados a los consumidores con ocasión de la utilización de productos que presenten problemas en su fabricación, embalaje o diseño.
- ▶ Cuando un bien mueble o inmueble, por problemas en su fabricación o diseño, les cause daño a consumidores, el constructor y todos los involucrados en la construcción y venta del inmueble deberán tomar las medidas correctivas frente a los productos no despachados y los puestos en circulación, y deberá informar el hecho dentro de los 3 días calendario siguientes.
- ▶ Estas situaciones también podrán ser consideradas como un incumplimiento contractual en materia civil, por lo que también pueden llevar a que el consumidor pueda interponer demandas ante la jurisdicción civil.

5. Litigios comunes en materia de consumo en el sector inmobiliario

5.1 Publicidad engañosa

- CONTEXTO:



La publicidad engañosa es una práctica recurrente en la promoción y oferta de proyectos inmobiliarios. Los casos más frecuentes se presentan por la imprecisión de la información brindada a los consumidores frente a aspectos como el área comprendida por el inmueble y las características del mismo.

Es fundamental recordar que los datos y características objetivas proporcionadas en la publicidad van a ser exigibles a la constructora por parte del consumidor. Esto se da, independiente de si estas figuran o no en el contrato de compraventa, pues la jurisprudencia ha señalado en forma reiterada que la obligatoriedad de lo pactado contractualmente no se limita únicamente a lo pactado en el mismo, sino que se incluye lo ofrecido en la publicidad.

En caso de que el constructor incumpla con sus obligaciones derivadas de la publicidad efectuada con respecto a los inmuebles ofrecidos, los consumidores podrán iniciar un proceso de protección al consumidor ante la SIC con base en la publicidad engañosa proporcionada por los constructores.



Además de esto, la SIC podrá intervenir por medio de procedimiento administrativo y, en caso de encontrar discrepancias entre lo publicitado y la realidad, imponer sanciones o multas al constructor.

- CASOS FAMOSOS EN MATERIA DE PUBLICIDAD ENGAÑOSA:



En Resolución n.º 13385 del 30 de abril de 2008, la SIC reiteró la sanción a una constructora por incurrir en publicidad engañosa al ofrecer a los consumidores apartamentos sin identificar plenamente el área privada, el área construida y el área total. Al respecto dijo la entidad:

"La inmobiliaria tiene la carga de la buena fe y transparencia dentro de lo que ofrece al público y la información suministrada debe ser suficiente y veraz, de tal forma que las dudas que surjan en los futuros compradores sean mínimas y no el resultado de la falencia en la que incurrió la inmobiliaria al brindar una información no sólo incompleta, sino que falta tajantemente a la verdad, como es la de ofrecer un área correspondiente a una unidad de vivienda, ha determinado precio, para posteriormente concretar el negocio con base en la misma suma, pero sobre un área inferior a la ofrecida, resultante de sustraer de la inicial la correspondiente a bienes comunes de uso exclusivo".

- TIPS PARA EVITAR QUE LE OCURRA A SU EMPRESA:

- ▶ Presentar información clara y precisa sobre los inmuebles que serán entregados, esta información no podrá inducir al consumidor a confusión sobre los bienes construidos.
- ▶ En caso de hacer renders del proyecto, incluir notas aclaratorias de responsabilidad en donde se establezca que las ilustraciones digitales no pretenden ser una interpretación exacta de los inmuebles, además de esto, dejar claro a los consumidores que algunos elementos pueden no estar incluidos en el bien

5.2 Retraso en la entrega de vivienda en Colombia

- CONTEXTO:

El retraso en la entrega de vivienda en Colombia ha venido incrementando en los últimos años. Este retraso puede atender a demoras en las etapas de construcción, o en los trámites de licencias, planos y documentación para finiquitar el proyecto. Todo esto deriva en una espera grave e injustificada en la planificación de vida de muchos consumidores.

El deudor entra en mora en los siguientes casos respecto de la entrega de vivienda:

Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

Cuando el bien no haya sido entregado o ejecutado sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo haya dejado pasar sin entregarlo o ejecutarlo.

En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.



En Colombia, el retraso en la entrega de una vivienda puede tener consecuencias jurídicas ante la SIC.

En caso de que un constructor incumpla con los plazos de entrega establecidos en el contrato de compraventa, el consumidor podrá iniciar un proceso de protección al consumidor en donde se llevará a cabo una evaluación para determinar si se han vulnerado los derechos del consumidor y si se han incumplido las normas y regulaciones establecidas.



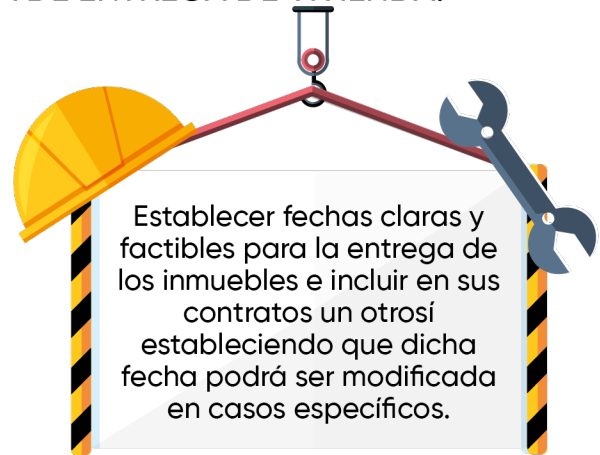
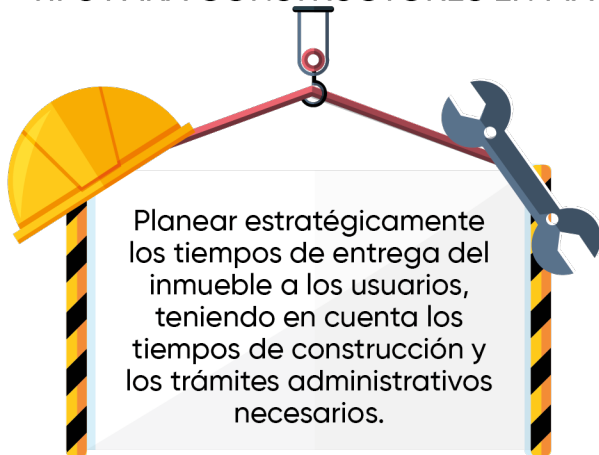
En caso de que se determine que el constructor ha incumplido con los plazos de entrega y ha vulnerado los derechos del consumidor, la SIC podrá imponer sanciones administrativas al constructor. Estas sanciones pueden incluir multas, la suspensión temporal o definitiva de la actividad comercial o la obligación de reparar los daños causados al consumidor.



Es importante destacar que la SIC también podrá intervenir en caso de que se presenten otros problemas relacionados con la construcción, como defectos en la calidad de la construcción, falta de garantías o incumplimiento de las normas técnicas y de seguridad. En estos casos, la Autoridad también podrá imponer sanciones y medidas correctivas al constructor.

Por último, tenga en cuenta que el retraso de la entrega de viviendas, además de tener consecuencias jurídicas ante la SIC, también generaría consecuencias desde el ámbito civil. Lo anterior, debido a los intereses moratorios, cláusulas penales o incluso rescisión al contrato dependiendo de las cláusulas que se hayan incluido en los contratos del desarrollo del proyecto.

● TIPS PARA CONSTRUCTORES EN MATERIA DE ENTREGA DE VIVIENDA:



5.3 Garantías

Por ley, los consumidores están habilitados para reclamar las garantías ofrecidas en el Estatuto del Consumidor, es decir, sobre la estabilidad de la obra, los acabados y las líneas vitales. Es pertinente recalcar que, en caso de acabados y líneas vitales, las garantías serán de **1 año** mientras que para la estabilidad de la obra esta duración corresponderá a **10 años**.



Dentro del término de estructura, la jurisprudencia ha definido ciertos bienes comunes esenciales para que apliquen a la garantía de 10 años. Dentro de estos bienes se contemplan los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos.



La garantía será exigible desde el momento de la entrega material del inmueble y no desde la firma de la escritura correspondiente. En caso de comprobarse la plena existencia de una falla, no causada por el uso indebido o conducta extraña de los consumidores, en alguno de los elementos entregados, la garantía consistirá en una obligación en la reparación plena y sin costos para el usuario de la zona afectada.



ÍNDICE

En caso de que después de la primera reparación del bien persistan las fallas, se podrá proceder a la devolución del dinero pagado y la resolución del negocio celebrado.

Al igual que en la publicidad engañosa y el retraso en la entrega de la vivienda, los usuarios podrían realizar un proceso de protección al consumidor por incumplimiento de las garantías y, en su defecto, la SIC tiene la facultad de imposición de sanciones administrativas en cuantía de hasta 150 SMMLV, por lo que al momento de atender las garantías debe actuarse con la mayor diligencia y responsabilidad.

Tenga en cuenta que este régimen de garantías también aplicará en materia civil por lo que el consumidor estará facultado para alegar cualquier incumplimiento referente a las construcciones estructurales y no estructurales ante la jurisdicción ordinaria.

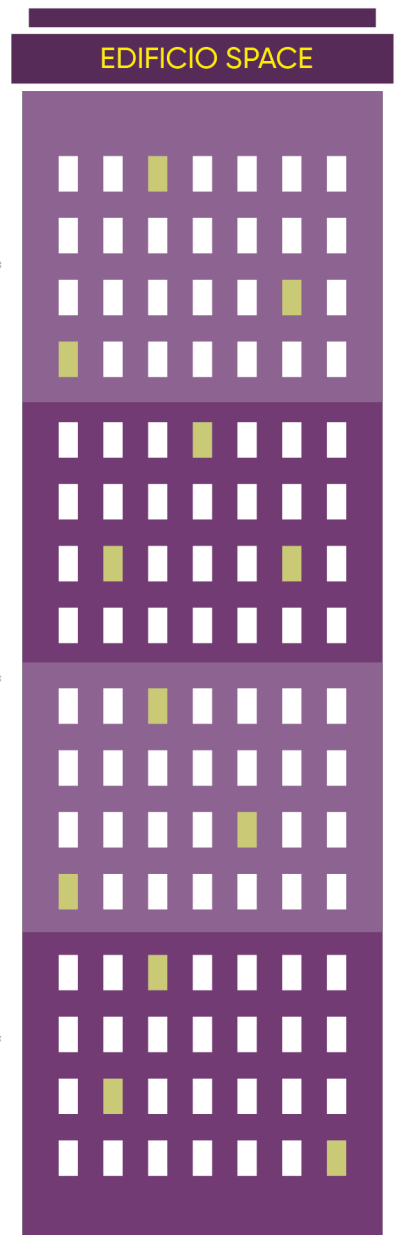
● CASOS RELEVANTES:

La Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la SIC en primera instancia ([sentencia del 21 de enero de 2016](#)) ordenó la devolución del dinero a los compradores de los inmuebles y en segunda instancia, mediante [sentencia del 7 de septiembre de 2016 \(audiencia de fallo\)](#), la sala de decisión del Tribunal Superior de Bogotá confirmó la sentencia de primera instancia en que se ordena a las demandadas reintegrar debidamente el dinero pagado por la compra de los inmuebles.

En este caso las demandadas alegaron cumplir con la obligación de garantía con el reforzamiento de los inmuebles, petición que no fue aceptada por el Tribunal con base en los peritajes y pruebas obrantes en el proceso, motivo por el cual [la reparación del inmueble no era viable y se condenó a la devolución del dinero](#).

En esta sentencia se ordenó la [indemnización de los perjuicios por información engañosa](#), ya que el Tribunal consideró que el hecho de haber manifestado en las promesas de compraventa que los inmuebles cumplían con las normas técnicas obligatorias configuró un engaño que ameritaba la reparación de los daños causados.

EDIFICIO SPACE



● TIPS PARA CONSTRUCTORES EN MATERIA DE GARANTÍAS:

Asegurarse que los materiales usados para la construcción de la obra sean de alta calidad y no puedan llegar a presentar fallas en el futuro.

En caso de producto defectuoso, cumplir con las garantías de forma diligente para así evitar procesos de protección al consumidor.

5.4 Debida Diligencia

Por último, es aconsejable que, como medida de protección adicional se adelante un análisis legal de debida diligencia al iniciar un proyecto inmobiliario, para asegurarse de que: la adquisición de inmuebles no conlleve riesgos desde el punto de civil y de derecho del consumidor. Ese análisis se divide en dos: estudio de títulos y estudio de norma urbanística.

Estudio de títulos: En este se revisa el título de propiedad, los documentos registrados en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble en los últimos 10 o 20 años (dependiendo del alcance del estudio) y otros documentos que dependerán del inmueble y el uso que se le quiera dar.



A partir de la revisión de los anteriores documentos es posible determinar: el propietario actual del inmueble, si la cadena de tradición del inmueble se encuentra ininterrumpida, y si existen o no gravámenes o limitaciones activas que puedan afectar la correcta disposición del inmueble.



Es decir, si existe alguna contingencia que se pueda materializar con la adquisición del inmueble. Adicionalmente, se revisa el cumplimiento de obligaciones tributarias pertinentes, tales como el impuesto predial, la contribución por valorización, o la plusvalía.





Estudio de norma urbanística: Es un estudio en el cual se analizan las condiciones urbanísticas de un inmueble. En este se determina si el uso del suelo del proyecto requerido se encuentra permitido y las condiciones constructivas aplicables al inmueble.



Para esto se estudia: el plan de ordenamiento territorial del municipio donde se ubique el inmueble; otros instrumentos de planeación como macroyectos y planes parciales, de ser aplicables; los conceptos de suelo expedidos por las autoridades competentes y las licencias urbanísticas y de construcción que se hubiesen otorgado con anterioridad sobre el inmueble.

Este estudio ayuda a concluir si la ubicación del inmueble es adecuada para el proyecto y a establecer las normas arquitectónicas y estructurales aplicables como los índices máximos, altura, aislamiento, entre otros, que le son aplicables.

6. Checklist de protección al consumidor en sector de construcción

Checklist	
Requisito	Estado de cumplimiento
Obligaciones generales	
Entregar al consumidor información clara y veraz.	
Cumplir con los plazos de entrega que fueron pactados inicialmente.	
Garantizar la calidad del inmueble ofrecido.	
Celebrar con el consumidor contratos claros y precisos.	
Adelantar una debida diligencia civil y urbanística del proyecto	
Adelantar un estudio de títulos sobre los inmuebles de interés.	
Realizar un estudio de norma urbanística.	
La obligación de proveer la siguiente información en la etapa precontractual	
Informar el total del área privada construida.	
Informar el área privada libre o las áreas comunes de uso exclusivo.	
Informar cualquier modificación de la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo.	
Informar si la construcción del proyecto se realizará por etapas.	
Informar el valor aproximado de la cuota de administración.	
Informar el estrato socioeconómico que tendrá el inmueble.	
Informar las características de la zona de parqueo.	
Informar las características de los muebles y equipo a entregar.	
Informar las zonas comunes que se entregan en cada etapa.	
La publicidad engañosa en la etapa precontractual	
La información suministrada tiene un alto grado de objetividad.	
Los renders contienen notas aclaratorias de limitación de responsabilidad y manifiestan que corresponden a representaciones digitales del proyecto que pueden variar en la práctica	



Checklist	
Requisito	Estado de cumplimiento
Garantía por calidad, idoneidad y seguridad de bienes inmuebles	
El bien incluye todas las características de los inmuebles de su tipo o las que se le informaron al consumidor.	
Se realizó la entrega del bien el día pactado.	
Cláusulas abusivas	
El contrato suscrito con el consumidor no contiene cláusulas que produzcan un desequilibrio injustificado o perjuicio al consumidor.	
Responsabilidad por bienes inmuebles defectuosos	
El bien inmueble entregado no le causa ningún tipo de daño a los consumidores.	
Obligaciones adicionales de la Circular Externa No. 004 de 2023 de la SIC	
Informar de manera anticipada la fecha de firma de escritura pública y abstenerse de incluir cláusulas que permitan la prórroga de forma unilateral.	
Entregar áreas comunes cuando se haya terminado la construcción y enajenado al menos el 51% de los coeficientes de copropiedad.	
Establecer la devolución total del precio o el valor cancelado hasta el momento, si no es posible garantizar la reparación total o habitabilidad del inmueble.	
Avalar el pago de intereses de subrogación bajo ciertas condiciones.	
Las personas que comercialicen proyectos de vivienda por medios electrónicos deben publicar la versión definitiva de todos sus contratos, para visualización del consumidor, en sus medios electrónicos y físicos aún de manera previa a la suscripción.	
Establecer el valor de las viviendas de interés social prioritario y viviendas de interés social en SMMLV, calculados según el año de escrituración.	

Para más información comunícate con nuestro equipo



Paula Samper

Socia

psamper@gomezpinzon.com



Mauricio Jaramillo

Socio

mjaramillo@gomezpinzon.com



Juanita Pérez

Socia

jperez@gomezpinzon.com



María Camila Parra

Directora

mcparra@gomezpinzon.com



Valentina Manrique

Asociada Senior

vmanrique@gomezpinzon.com



Daniel Pinzón

Asociado Senior

dpinzon@gomezpinzon.com



Gómez-Pinzón



Canal GP 30



@gomezpinzonabogados



@GPAlegal

Gómez-Pinzón

DESDE 1992