

Bogotá D.C., mayo de 2025

Señora,
LUZ ANGELA SANCHEZ CHAVEZ
kiavarys83@hotmail.com

Asunto: Radicación: 25-179560
Trámite: 113
Actuación: 411
Folios: 6

Respetada señora:

Con fundamento en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado en lo pertinente por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015 y la Ley 2080 de 2021, se establece el marco jurídico aplicable para la presente consulta. En virtud de lo anterior, la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** procede a emitir el correspondiente pronunciamiento sobre la solicitud presentada ante esta Entidad, conforme a los términos que se detallan a continuación:

Este pronunciamiento responde al compromiso institucional de garantizar los derechos ciudadanos y ofrecer claridad jurídica en el marco de sus competencias, reafirmando la obligación de responder a las solicitudes conforme a los principios de transparencia, eficacia y debido proceso.

1. OBJETO DE LA CONSULTA

En la solicitud radicada se menciona lo siguiente:

"Hola, podrían por favor informarme si es posible que a hoy 16 de abril de 2025 las constructoras puedan seguir ofreciendo la venta de apartamentos con los precios en salarios mínimos y no en pesos como lo dice la Circular Externa No. 004 del 12 de noviembre de 2024 y condicionar el precio a 135 smmlv del año de firma de escrituración."

2. CUESTIÓN PREVIA

Reviste de gran importancia precisar en primer lugar que la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** a través de su Oficina Asesora Jurídica no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular, debido a que, una lectura en tal sentido, implicaría la flagrante vulneración del debido proceso como garantía constitucional.

Al respecto, el **CONSEJO DE ESTADO** se ha pronunciado en los siguientes términos:

*"El concepto dado por la autoridad en respuesta a una consulta, generalmente, no constituye un acto administrativo, por cuanto se trata simplemente de consejos, orientaciones u opiniones que brinda la autoridad pública a los asociados, pero que, de ninguna manera, producen efectos particulares ni generales, pues no crean derechos ni deberes ni imponen obligaciones. Los interesados, en ese caso, tienen la opción de acogerlos o no."*¹

3. FACULTADES DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO EN MATERIA DE CONSUMIDOR

De acuerdo con las atribuciones conferidas por mandato legal a esta Superintendencia, en particular por el Decreto 4886 de 2011, modificado parcialmente por el Decreto 092 del 24 de enero de 2022, en materia de protección al consumidor le corresponde a esta Entidad las siguientes funciones:

- Velar por el cumplimiento de las normas sobre protección al consumidor, en particular, las contenidas en la Ley 1480 de 2011, modificada por la Ley 2439 de 2024, y las demás que regulan los temas concernientes a la calidad, la idoneidad y las garantías de los bienes y servicios, así como por la verificación de la responsabilidad por el incumplimiento de las normas sobre información veraz y suficiente e indicación pública de precios, fijar términos de la garantía mínima presunta, entre otras.
- En facultades jurisdiccionales puede conocer y decidir los asuntos de protección del consumidor.
- Adelantar procedimientos por violación al régimen de protección del consumidor, en ejercicio de funciones administrativas.
- Imponer sanciones por violación al régimen de protección al consumidor, una vez surtida una investigación.

4. CONSIDERACIONES EN TORNO A LA CONSULTA

El pasado 12 de noviembre de 2024 fue expedida por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, la Circular Externa 004 de 2024, mediante la cual se derogó la Circular 004 de 2023 y se estableció un marco normativo más estricto respecto a la forma en que los constructores deben informar el precio de venta de los inmuebles. Instrucciones que entraron en vigor el 13 de febrero de 2025, fecha a partir de la cual su cumplimiento es exigible para todos los actores del sector inmobiliario en Colombia.

¹ Consejo de Estado, Sección Cuarta, sentencia emitida el 19 de mayo de 2016. Expediente No. 11001-03-27-000-2011-00024-00, C.P Hugo Fernando Bastidas Bárcenas.

Ahora bien, una vez realizadas las anteriores precisiones, se suministrarán las herramientas de información y elementos conceptuales necesarios que le permitan absolver las inquietudes por usted manifestadas:

4.1 Protección del consumidor inmobiliario

El consumidor inmobiliario es por excelencia un adherente en las relaciones precontractuales y contractuales en las que participa. Este rol pasivo en la contratación conlleva riesgos, especialmente debido al contenido abusivo de las cláusulas contractuales impuestas por el vendedor.²

La doctrina ha resaltado la necesidad de proteger al consumidor por su estado de vulnerabilidad en materia inmobiliaria. En la adquisición de vivienda, la relación precontractual entre el promotor inmobiliario o constructor y el consumidor suele ser más prolongada que en otros tipos de contratos. Los constructores y promotores utilizan mecanismos precontractuales para garantizar que los potenciales compradores queden vinculados con la compra de las unidades habitacionales ofrecidas. Estos mecanismos les permiten alcanzar puntos de equilibrio financiero esenciales para la ejecución de los proyectos, en muchos casos vendidos "sobre planos" como bienes futuros.³

Desde la fase precontractual, el consumidor inmobiliario se enfrenta a diversas figuras jurídicas como facturas de venta, contratos de fiducia inmobiliaria, promesas de compraventa y contratos de compraventa.⁴ En la realidad inmobiliaria, los compradores se encuentran en condiciones de vulnerabilidad por la prolongación en los procesos negociales y el cúmulo de requisitos y trámites necesarios para adquirir una vivienda.

Por ello, el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011) tiene como objetivos proteger, promover y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, estableciendo una interpretación contractual favorable a los mismos. En este sentido, todos los actos jurídicos que se lleven a cabo en la relación de consumo, deberán ajustarse a lo prescrito por las normas de derecho privado y las de protección al consumidor.

Así mismo, la Ley 1480 de 2011, incluye la protección contractual del consumidor contra los contratos de adhesión y las cláusulas abusivas, las cuales en caso de estipularse contractualmente serán ineficaces de pleno derecho.

²Villalba Cuéllar, J. C., "La protección al consumidor inmobiliario, aspectos generales en el derecho colombiano", Revista de Derecho Privado, Universidad Externado de Colombia, No 32, 2017, p.279-313. Disponible en:

<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/5028/6087>

³ Ídem

⁴ Villalba Cuéllar, J. C., "La protección al consumidor inmobiliario, aspectos generales en el derecho colombiano", Revista de Derecho Privado, Universidad Externado de Colombia, No 32, 2017, p.279-313. Disponible en:

<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/5028/6087>

Los contratos de adhesión, deben cumplir con requisitos de claridad, concreción y suficiencia de información; es así como este tipo de contratos no deben contener cláusulas abusivas que: (i) produzcan un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor; (ii) limiten la responsabilidad del productor o proveedor de las obligaciones que por ley le corresponden; (iii) impliquen renuncia de los derechos de los consumidores; (iv) establezcan que el productor o proveedor no reintegre lo pagado si no se ejecuta en todo o en parte el objeto contratado; e (v) inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.

4.2 Información del precio de vivienda en pesos colombiano

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 26 de la Ley 1480 de 2011, el precio debe indicarse en pesos colombianos y reflejar el valor total del producto, incluyendo impuestos y costos adicionales. Esta disposición busca garantizar que el consumidor tenga certeza sobre el valor real de adquisición de la vivienda y evitar confusiones derivadas de información ambigua o equívoca.

La Superintendencia de Industria y Comercio ha abordado la obligación de informar con claridad el precio de los inmuebles en diversas oportunidades. En la Resolución 39305 de 2017, la Dirección de Investigaciones para la Protección al Consumidor señaló:

"(...) la sociedad investigada vulneró lo dispuesto en los artículos 24 y 26 de la Ley 1480 de 2011, en tanto que como proveedor de los productos en cuestión – vivienda– tiene la obligación de informar el precio final o total de venta al público de los mismos. La estipulación contractual de un precio susceptible de modificaciones o ajustes constituye una infracción legal al menguar la posibilidad de que el consumidor conozca de manera certera el precio final del producto."

Así mismo, la citada Resolución cuestionó la práctica de variación del precio debido a valorizaciones futuras, argumentando que tales costos no deben trasladarse al consumidor sino incluirse en el precio final desde el inicio:

"(...) quien comercialice un proyecto inmobiliario debe tener en cuenta en su proyección su posible valorización, sin que se trasladen tales costos a los consumidores. En cualquier caso, deberá incluir lo proyectado por valorización en el precio de los inmuebles, señalando el valor final y total de los mismos."

La transparencia en la información sobre precios es un principio fundamental para la protección del consumidor inmobiliario. La exigencia de que el precio de los inmuebles se informe en pesos colombianos y como un valor final busca prevenir prácticas abusivas que afecten la toma de decisiones informadas por parte de los consumidores.

4.3 Vivienda de Interés Social – VIP y de Interés Prioritario - VIP

La regulación de la Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) es un aspecto fundamental en la garantía del derecho a la vivienda para los hogares de menores ingresos en Colombia. La Ley 2294 de 2023 establece los criterios de valor máximo para estas viviendas, tomando como referencia el SMLMV. Sin embargo, la ausencia de disposiciones claras sobre la comunicación del precio en pesos colombianos genera incertidumbre para los consumidores, lo que potencialmente podría vulnerar su derecho a una información veraz y precisa, conforme al Estatuto del Consumidor.

El artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 establece que el valor máximo de la VIS es de 135 SMLMV y el de la VIP es de 90 SMLMV, no obstante, el Gobierno nacional puede autorizar valores excepcionales. La fijación del precio en SMLMV plantea desafíos en términos de información al consumidor, pues el precio final de la vivienda estará supeditado a la variación del salario mínimo, generando incertidumbre sobre el costo real que asumirá el comprador.

La clasificación de un inmueble como Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario, así como la fijación de su valor en salarios mínimos, solamente es determinante para identificar la naturaleza jurídica de la vivienda y delimitar el monto de la negociación, requisito indispensable para acceder a los beneficios legales asociados a dichas categorías; pero no para regular la manera como se debe informar su precio a los consumidores.

La normatividad citada fija los valores máximos que los proveedores pueden cobrar por este tipo de viviendas. Sin embargo, no regula específicamente la manera en que dicha información debe ser comunicada a los consumidores; es decir, la disposición legal no indica que el precio pueda o deba ser informado en salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En ese sentido la Circular Externa 004 del 12 de noviembre del 2024, se encuentra en concordancia con lo previsto por el artículo 26 de la Ley 1480 de 2011, establece que “(...) *el proveedor está obligado a informar al consumidor en pesos colombianos el precio de venta al público, incluidos todos los impuestos y costos adicionales de los productos*”. Acorde con lo cual, el legislador ha querido que los precios sean informados en la moneda de curso legal en el país, y que se incluyan todos los impuestos y costos adicionales, sin establecer ningún tipo de distinción.

Lo anterior, guarda coherencia con el derecho a la información de los consumidores consagrado en el artículo 3º numeral 1.3 de la Ley 1480 de 2011, por el cual se garantiza el suministro de una información veraz, precisa e idónea. Al supeditar la información relacionada con el precio al SMLMV decretado por el Gobierno Nacional en el futuro, no se está cumpliendo con ninguno de estos postulados, dejando en incertidumbre al consumidor sobre cuanto será el costo real que deberá asumir por el inmueble.

Así las cosas, y teniendo en cuenta lo estipulado en los artículos 24, y 26 de Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011), en concordancia con lo señalado en el numeral 2.3 del Título Segundo del Capítulo II de la Circular Única de esta Superintendencia, el constructor no podrá comercializar viviendas utilizando SMLMV como unidad de medida para fijar o reajustar el precio al momento de la escrituración del inmueble.

En conclusión, el precio de vivienda debe ser informado en pesos colombianos desde el momento en que el consumidor manifieste su voluntad de adquirir el bien, ya sea mediante, la firma del contrato de separación, opción de compra, fiducia, entre otros, y mantenerse fijo durante la ejecución del contrato, salvo que el consumidor acepte modificaciones bajo condiciones claras y favorables para sus derechos.

La Circular 004 de 2024 refuerza la obligación de informar los precios en pesos colombianos, asegurando mayor claridad y previsibilidad en la adquisición de vivienda. Su aplicabilidad desde el 13 de febrero de 2025 marca un hito en la regulación del sector inmobiliario y en la protección de los derechos de los consumidores.

En ese orden de ideas, esperamos haber atendido satisfactoriamente su consulta, reiterándole que la misma se expone bajo los parámetros del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por las Leyes 1755 de 2015 y 2080 de 2021, esto es, bajo el entendido que la misma no compromete la responsabilidad de esta Superintendencia ni resulta de obligatorio cumplimiento ni ejecución.

En la Oficina Asesora Jurídica de la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** estamos comprometidos con nuestros usuarios para hacer de la atención una experiencia de calidad. Por tal razón le invitamos a evaluar nuestra gestión a través del siguiente link <https://forms.office.com/r/hUgLnS0bBN>

Finalmente le informamos que algunos conceptos de interés general emitidos por la Oficina Jurídica, los puede consultar en nuestra página web <https://buscadorconceptos.sic.gov.co/#/search>

Atentamente,



Firmado digitalmente por
RENE ALEJANDRO BUSTOS
MENDOZA
Fecha: 2025.05.28 12:52:19
-05'00'

ALEJANDRO BUSTOS MENDOZA
JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA

Elaboró: Nataly Ramírez

Revisó: Daniel Martínez

Aprobó: Alejandro Bustos Mendoza