

Bogotá D.C., mayo de 2025

Asunto: Radicación: 25-179024
Trámite: 113
Actuación: 411
Folios: 9

Respetado señor:

Con fundamento en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificado en lo pertinente por el artículo 1° 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. 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 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.

2. 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.

3. CONSIDERACIONES EN TORNO A LA CONSULTA

En la elaboración y ejecución de contratos en relaciones de consumo, aunque existe una libertad de configuración contractual, esta se encuentra limitada por el orden público, las buenas costumbres, los derechos fundamentales y las regulaciones específicas establecidas por la ley, como lo dispone la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor). Esta ley y otras normativas relacionadas tienen como objetivo proteger al consumidor, especialmente en contratos de adhesión donde el consumidor tiene poca o ninguna capacidad de negociación.

La obligación de información en el ámbito contractual es fundamental para equilibrar la asimetría entre proveedores y consumidores. Esta transparencia permite al consumidor tomar decisiones informadas y protege sus derechos en el proceso contractual.

Así las cosas, aunque los contratos en relaciones de consumo pueden ser libremente configurados, deben respetar los límites impuestos por la normativa de protección al consumidor, garantizando la transparencia y equidad en las relaciones contractuales y evitando cualquier tipo de cláusulas abusivas que perjudiquen al consumidor.

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:

Primera solicitud: *"Aclarar si las disposiciones de la Circular Externa No. 004 de 2024 aplican de manera diferenciada a la comercialización de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), considerando las normas específicas que las regulan (Decretos 1467 de 2019, 1607 de 2022, y Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997)."*

Respuesta:

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

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>

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.

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.

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.

Por otra parte, 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; sin embargo, 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.

En este sentido, las categorías de VIS/VIP, y la consecuente fijación en salarios mínimos, es determinante para establecer la clase de vivienda respecto de la cual se está hablando, y para establecer un límite de carácter legal sobre el monto de la negociación para poder obtener los beneficios que la ley otorga por reunir las condiciones que ésta regula.

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.

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.



Superintendencia de Industria y Comercio



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.

Segunda Solicitud: *"Indicar cuál de los ejemplos de cláusulas de precio presentados (Ejemplo 1, Ejemplo 2 o Ejemplo 3) es correcto, o en su defecto, cómo deben ajustarse para cumplir con la circular y las normas del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio."*

Respuesta:

Es importante advertir que, tal y como se estableció en el numeral 1 del presente escrito, los conceptos que expide esta Oficina se limitan a dar pautas de acción en relación con los temas que son competencia de esta Superintendencia; en ese sentido, no están encaminados a resolver cuestiones particulares, debido a que, esto podría implicar la flagrante vulneración del debido proceso como garantía constitucional.

Tercera Solicitud: *"Precisar cómo deben proceder los promotores inmobiliarios y consumidores para cumplir con la circular sin contravenir las disposiciones del Ministerio de Vivienda, especialmente en lo relacionado con la determinación del precio en SMMLV al momento de la escrituración."*

Respuesta:

De conformidad con lo indicado en la respuesta a la primera solicitud, en cumplimiento de lo estipulado en los artículos 24 y 26 de Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011), y la reciente Circular Externa 004 del 12 de noviembre de 2024 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.

Es así como 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.





Superintendencia de Industria y Comercio

Cuarta Solicitud: *"Confirmar si la SIC ha coordinado con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para armonizar las disposiciones de la circular con la normativa sectorial, garantizando la coherencia en la regulación de la vivienda de interés social y prioritario."*

Respuesta:

Tal como se indicó previamente, a través de la Ley 2294 de 2023 se definen los criterios para establecer el valor máximo de las viviendas VIS y VIP, tomando como base el Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV). 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.

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.

Finalmente es pertinente indicar que, en virtud de los numerales 17 y 55 del Decreto 092 de 2022, son funciones de esta Superintendencia, "*velar por la observancia de las disposiciones sobre protección al consumidor y dar trámite a las reclamaciones o quejas que se presenten, con el fin de establecer las responsabilidades administrativas del caso y ordenar las medidas que resulten pertinentes*" e "*Impartir instrucciones en materia de protección al consumidor (...) fijar criterios que faciliten su cumplimiento y señalar los procedimientos para su cabal aplicación.*"

Quinta Solicitud: *"Evaluarla (sic) posibilidad de emitir una guía o circular complementaria que aborde las particularidades de la comercialización de VIP y VIS, con el fin de evitar impactos negativos en el sector inmobiliario y en el acceso a la vivienda para poblaciones vulnerables."*

Respuesta:

De conformidad con su cuestionamiento, le informamos que la esta Superintendencia no ha emitido publicaciones o Circulares complementarias relacionadas con la Circular Externa 004 del del 12 de noviembre del 2024.





Superintendencia de Industria y Comercio

Sin embargo, le informamos que en la actualidad esta Superintendencia cuenta con varias herramientas tecnológicas de consulta disponibles para todo el público general a través de nuestra página web www.sic.gov.co.

A continuación, le indicaremos las rutas de acceso a tales herramientas, donde al digitar la palabra clave, podrá encontrar la información sobre el tema de su interés.

- **Buscador de Conceptos Jurídicos**

Ingrese a la página de la Superintendencia www.sic.gov.co, luego presione la ventana de Servicios y después en el Buscador de Conceptos Jurídicos y por último digite la palabra que identifique el tema que quiera consultar.

Link: <https://buscadorconceptos.sic.gov.co/#/search>

- **Buscador de actos administrativos**

Ingrese a la página de la Superintendencia www.sic.gov.co, luego presione la ventana de Servicios y después en el Buscador Actos Administrativos y por último digite la palabra que identifique el tema que quiera consultar.

Link: <https://buscadoractos.sic.gov.co/#/results>

- **Buscador decisiones jurisdiccionales**

Ingrese a la página de la Superintendencia www.sic.gov.co, luego presione la ventana de Servicios y después en el Buscador de Relatorías y por último digite la palabra que identifique el tema que quiera consultar.

Link: <https://relatoria.sic.gov.co/#/results>

- **Buscador de Sanciones administrativas**

Adicionalmente, usted podrá acceder al siguiente enlace mediante el cual se relacionan las sanciones impuestas por la Dirección de Investigaciones de Protección al Consumidor, desde el año 2012 hasta el segundo semestre del año 2023, y podrá filtrar su consulta por el sector "Educación".

Link: <https://www.sic.gov.co/sanciones-impuestas-por-la-direcci%C3%B3n-de-investigaciones-de-protecci%C3%B3n-al-consumidor>

Le informamos que usted puede consultar los actos administrativos relacionados en el anterior enlace, indicando el año y número de la resolución, ingresando al siguiente link:



http://visordocs.sic.gov.co:8080/consultaDocs/actos_administrativos.jsf.

En caso que considere necesario obtener copias de las resoluciones, deberá formular solicitud al Grupo de Trabajo de Notificaciones y Certificaciones de esta Entidad, dependencia competente para adelantar dicho trámite, una vez usted le informe de manera clara y precisa los documentos que corresponda, así como el medio en que se debe expedir la copia, previo pago de las costas que genere la expedición de las copias, dato que le proporcionará la citada dependencia en cuanto tenga conocimiento de la eventual solicitud.

Por último, le informamos que el uso de estos servicios electrónicos no tiene ningún costo y por tanto no generan pago alguno.

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,

ALEJANDRO BUSTOS MENDOZA
JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA

Elaboró: Nataly Ramírez
Revisó: Daniel Martínez
Aprobó: Alejandro Bustos