RECOMENDACIONES Y ADVERTENCIAS PARA EL CONSUMIDOR EN MATERIA DE VIVIENDA

Comprar Vivienda es una decisión trascendental en su vida, no solo por su valor económico el cual deberá pagar durante muchos años, sino también por el valor sentimental que representa para usted y su familia, convirtiéndose en el bien más importante para todos. Estas razones hacen que el momento de la compra sea de gran importancia, por lo cual resulta imprescindible darse el tiempo necesario para tomar la mejor decisión. En ese sentido, la Superintendencia de Industria y Comercio - SIC, le recomienda tener en cuenta los siguientes aspectos:

EN EL MOMENTO DE LA ELECCION:

- Identifique los tipos o modelos de inmuebles ofrecidos, y las áreas que tienen para saber cuál se adapta más a sus necesidades y las de su familia.
- Tenga en cuenta las siguientes definiciones:

  Área construida: en esta superficie se incluirán todos los metros cuadrados que estén dentro del perímetro de la vivienda. Si se compartieran paredes con algún vecino, el perímetro se medirá desde la mitad del muro medianero. Se incluyen también los espacios de los muros, columnas, ductos y fachadas.

  Área privada construida: es toda aquella que puedes pisar dentro de la casa. Aquí se incluye todo el interior de una vivienda (incluso los armarios), pero quedarían excluidas todas las partes que se consideren bien común, y que aún estando dentro del inmueble no son útiles, como el espacio de los muros, columnas, ductos y fachadas.

  RECUERDE QUE EL ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA ES MENOR AL ÁREA CONSTRUIDA.

- Identifique el barrio o sector que rodea al proyecto, ubicando las zonas de comercio y servicios, colegios, hospitales, vías, accesibilidad y demás equipamientos que considere de su interés.
- Cuando usted compra vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal, usted no solo adquiere un bien privado, también tiene derecho a bienes comunes, infórmese de que constan dentro del proyecto (salón comunal, piscina, gimnasio, recepción, zonas verdes, depósitos, parqueaderos, etc.) y que características como dimensiones, calidades, tiempos y plazos de entrega tienen.
- Cuando visite los apartamentos o casas modelo, identifique que muebles, equipos y accesorios vienen incluidos dentro de la oferta comercial y cuales solo hacen parte de la decoración. Es recomendable solicitar un listado al promotor donde esta información sea más completa y técnica, ya que por lo general los demostradores de las salas de ventas, no llegan a ese nivel de especificidad y puede prestarse a malos entendidos en el momento

de la compra. Este listado le será muy útil también en el momento de la entrega del inmueble.

- Verifique que tipo de parqueadero ofrecen, si es individual o en servidumbre, cubiertos o no, así como sus dimensiones y ubicación dentro del proyecto. Tenga en cuenta que existen proyectos con parqueaderos de tipo comunal, comunes de uso exclusivo, o privados, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.
- Infórmese sobre el sistema constructivo, la clase de materiales utilizados, la disponibilidad de servicios públicos básicos, el estrato socioeconómico del proyecto, entre otros.
- Si el proyecto se ubica cerca de ríos, quebradas y humedales, líneas de alta tensión o zonas de deslizamiento de tierras, verifique que cuente con los permisos correspondientes que certifiquen que el proyecto no se encuentra amenazado por algún tipo de riesgo, o que ya posee obras de mitigación.

EN EL MOMENTO DE LA NEGOCIACION:

- Si el proyecto de vivienda es sobre planos, recuerde que en esta fase de la negociación, Usted está haciendo la separación de un inmueble a través de un "Encargo Fiduciario".
- Un Encargo Fiduciario se define como un contrato suscrito entre la sociedad vendedora y una compañía fiduciaria, garantizando al comprador que sus dineros serán bien invertidos y administrados pero solo hasta el momento en que caduca el encargo fiduciario. Si después de ello, el constructor se quiebra o incumple con la calidad o el diseño prometidos, la fiduciaria no tiene responsabilidad alguna.
- Cuando el constructor logre el punto de equilibrio (ese porcentaje se estipula en el encargo fiduciario) la fiduciaria le entregará el dinero. Pero para que ello ocurra, es necesario que ya se haya firmado la promesa de compraventa.
- La promesa de compraventa, entendido como "un acuerdo de voluntades de realizar una compra/venta futura", incluye la forma de pago, los dineros recibidos a la fecha, y características del inmueble: Linderos, ubicación, área, distribución, y demás especificaciones. Lea todas las clausulas, **que éstas no sean abusivas** y que contengan la información necesaria y clara sobre la negociación.
- Consulte sobre la existencia de alguna certificación de calidad y/o garantías por la construcción y los equipos ofrecidos; en caso de que exista, averigüe en qué condiciones se puede hacer efectiva y los plazos de su vigencia.
- Asegúrese de la autenticidad de la firma constructora, el respaldo y la viabilidad de ejecución del proyecto. Este proceso de verificación lo puede hacer ante la entidad de vigilancia y control de vivienda de la Alcaldía de su ciudad.

ALGUNAS CONSIDERACIONES DE TIPO JURÍDICO:

- De conformidad con lo señalado en la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor), los proveedores y productores deberán suministrar a los consumidores información, clara,

veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los productos que ofrezcan.

- Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.
- Las partes, insumos, accesorios o componentes adheridos a los bienes inmuebles que deban ser cambiados por efectividad de garantía, podrán ser de igual o mejor calidad, sin embargo, no necesariamente idénticos a los originalmente instalados.
- El Decreto 19 de 2012 en su artículo 185, exige a las empresas constructoras para poder adelantar actividades de construcción y venta de inmuebles destinados a vivienda, la radicación de algunos documentos que deben estar a disposición de los compradores en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.
- Si el proyecto escogido está sometido al régimen de propiedad horizontal la Ley **que lo regula es la 675 de 2001.**

EN EL MOMENTO DE RECIBIR LA VIVIENDA:

- Verifique que las áreas, características y calidades corresponden a las pactadas en la negociación.
- Recuerde que las partes, insumos, accesorios o componentes adheridos a los bienes inmuebles que deban ser cambiados por efectividad de la garantía, podrán ser de igual o mejor calidad, sin embargo, no necesariamente idénticos a los originalmente instalados.
- Este atento al proceso de entrega y recibo de su inmueble, así como al diligenciamiento del Acta de Entrega, el cual usted tendrá que firmar a satisfacción.
- Recuerde que algunos defectos suelen aparecer con el uso normal del inmueble. Es importante entonces, informarse sobre el tipo y condiciones del servicio posventa que le están ofreciendo.
- Solicite la entrega del “Manual del Usuario”, documento en el cual usted encontrara información valiosa respecto a proveedores, materiales utilizados, planos (hidráulicos y eléctricos) que le podrán ser útiles en un futuro.

Recuerde que en una vivienda lo que usted busca, al igual que en cualquier otro producto o servicio, debe ser de calidad, es decir, la vivienda debe satisfacer necesidades claras y concretas de seguridad, habitabilidad, durabilidad y belleza.