

Constancia
Art 9

PROPOSICIÓN:

Modifíquese el artículo 9 del Proyecto de Ley No. 425 de 2023 (**CÁMARA DE REPRESENTANTES**) y 195 de 2022 (**SENADO DE LA REPÚBLICA**) "Por medio de la cual se adoptan medidas para promover el uso racional y eficiente de energía, se establecen lineamientos para los planes de eficiencia energética de las entidades públicas, se incentivan construcciones sostenibles y se dictan otras disposiciones", de la siguiente forma:

"Artículo 9. Calificación energética para edificios. Los edificios destinados al uso público, dotacional, de comercio o servicios, industrial o minero o de uso residencial; en este último caso organizado bajo la modalidad de propiedad horizontal, que se construyan a partir de los cinco (5) años posteriores a la entrada en vigencia de la presente Ley, deberán contar con una calificación energética para obtener la licencia de construcción por parte de la curaduría urbana o la autoridad competente de cada municipio. Para tales efectos, el constructor deberá dejar constancia en el permiso de construcción que el proyecto está sujeto a esta obligación. En caso de que la calificación se realice para un fin distinto de solicitar la licencia de construcción, se denominará precalificación energética, la que recaerá sobre el proyecto de arquitectura correspondiente, cuya etiqueta e informe respectivo serán de carácter transitorio y tendrán validez hasta que se realice la calificación energética. La obligación precedente sólo será exigible respecto de las empresas constructoras e inmobiliarias, y de los servicios de vivienda y urbanización.

~~La etiqueta de eficiencia energética deberá incluirse en toda publicidad de venta que realicen las empresas constructoras e inmobiliarias. En caso de que dicha publicidad se efectúe con anterioridad a la solicitud de la licencia de construcción, ella deberá incluir una etiqueta de eficiencia energética de precalificación, en los términos del inciso anterior.~~

~~La etiqueta de eficiencia energética y el informe de calificación o precalificación energética, según corresponda, constituyen información básica comercial, en los términos de la Ley 1480 de 2011, que establece las normas sobre protección de los derechos de los consumidores, debiendo ponerse a disposición del comprador o del promitente comprador, según corresponda, al momento de celebrarse los contratos respectivos.~~

Parágrafo 1. Las autoridades de planeación de los distritos y municipios de categoría especial, 0, 1, 2 y 3 junto con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio de Minas y Energía, reglamentará los lineamientos técnicos necesarios para garantizar los requisitos para la calificación energética de las construcciones nuevas y antiguas. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la facultad de cualquier persona, natural o jurídica, de solicitar la calificación y pre calificación energética, de conformidad a las normas legales vigentes.

Parágrafo 2. Las edificaciones construidas con recursos públicos a partir de los siguientes dieciocho meses posteriores a la promulgación de la reglamentación de la presente Ley, deberán tener una calificación energética mínima determinada por el

Marzo 06/24
Acta No. 026/24

6-MAR-2024
10:28 AM

Ministerio de Minas y Energía y el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. El cumplimiento de la calificación será requisito para el desembolso de los recursos públicos.

Parágrafo 3. El Ministerio de Minas y Energía y el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible reglamentarán lo establecido en este artículo dentro de los seis meses siguientes a su entrada en vigencia, sin perjuicio del ejercicio de la facultad reglamentaria en cualquier tiempo.

Parágrafo 4. Lo establecido en este artículo será obligatorio para la obtención de la respectiva licencia de construcción a partir del sexto año de entrada en vigencia de la presente Ley.

Parágrafo 5. El Ministerio de Minas y energía por medio de la UPME deberá realizar la construcción de una hoja de ruta para el establecimiento de un sistema de etiquetado energético de edificaciones - SEEE, que permita dar información a los usuarios sobre el consumo energético del edificio y promueva las mejoras y adecuaciones en edificaciones antiguas, así como la aplicación de nuevos estándares de eficiencia en las nuevas construcciones.”.

JUSTIFICACIÓN:

En relación a la información y publicidad en materia inmobiliaria, debe tenerse en cuenta que estos están relacionados principalmente con: (i) Brindar información clara, veraz, suficiente, oportuna y verificable respecto de los inmuebles ofrecidos en el mercado y sus características, tales como, el área privada construida, la construcción o no por etapas, el valor estimado de la administración, el estrato socioeconómico, las características de las zonas de parqueo, de los muebles y de los equipos que se van a entregar, el tipo y calidad de los acabados, entre otros asuntos, y ; (ii) Garantizar las condiciones objetivas y específicas anunciadas en la publicidad del proyecto inmobiliario, de manera que las dimensiones y las características de los inmuebles que hayan sido anunciados correspondan con la realidad, de manera que no haya lugar a engaño o confusión sobre los consumidores.

En este sentido, se colige que, por regla general, el contenido a transmitir en la información mínima y en la publicidad de proyectos inmobiliarios atiende a temas esenciales cuya comprensión se encuentra al alcance del común de los consumidores, lo que les permite determinar si lo ofertado se ajusta o no a sus necesidades o intereses.

En ese orden de ideas, la etiqueta de eficiencia energética no se enmarca en dicho ámbito y no debe ser considerada como parte de la información mínima de proyectos inmobiliarios, ni como condición obligatoria de publicidad, pues se refiere a temas especializados que suelen escapar del dominio del consumidor y más que ilustrarlo, pueden confundirlo o abrumarlo – corriéndose el riesgo de generar un efecto contrario al pretendido–. De ahí que, no sea un tema esencial ni determinante para la respectiva decisión de compra.

Acta No. 026/24
del 06/24

Juan E

Teresa E