

## Publicidad e informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación

En cumplimiento del Decreto 1081 de 2015 artículo 2.1.2.1.14. Publicidad e informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación expedidos con firma del presidente de la República

Datos básicos					
<b>Nombre de la entidad</b>	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio				
<b>Responsable del proceso</b>	Felipe Walter Correa				
<b>Nombre del proyecto de regulación</b>	"Por la cual se expiden las condiciones de operación del proceso de compra y venta digital de vivienda"				
<b>Objetivo del proyecto de regulación</b>	Expedir los estándares y protocolos de implementación para la compraventa digital de vivienda entre particulares, según lo establecido en el anexo de condiciones de operación de la presente resolución.				
<b>Fecha de publicación del informe</b>	28/06/2022				
Descripción de la consulta					
<b>Tiempo total de duración de la consulta:</b>	15 días calendario				
<b>Fecha de inicio</b>	6/06/2022				
<b>Fecha de finalización</b>	20/06/2022				
<b>Enlace donde estuvo la consulta pública</b>	<a href="https://www.minvivienda.gov.co/tramites-y-servicios/consultas-publicas/por-la-cual-se-expide-la-guia-de-">https://www.minvivienda.gov.co/tramites-y-servicios/consultas-publicas/por-la-cual-se-expide-la-guia-de-</a>				
<b>Canales o medios dispuestos para la difusión del proyecto</b>	Página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio				
<b>Canales o medios dispuestos para la recepción de comentarios</b>	Correo electrónico: <a href="mailto:vsarmiento@minvivienda.gov.co">vsarmiento@minvivienda.gov.co</a>				
Resultados de la consulta					
<b>Número de Total de participantes</b>	3				
<b>Número total de comentarios recibidos</b>	13				
<b>Número de comentarios aceptados</b>	6	%	46%		
<b>Número de comentarios no aceptadas</b>	7	%	54%		
<b>Número total de artículos del proyecto</b>	6				
<b>Número total de artículos del proyecto con comentarios</b>	1	%	17%		
<b>Número total de artículos del proyecto modificados</b>	1	%	100%		
Consolidado de observaciones y respuestas					
No.	Fecha de recepción	Remitente	Observación recibida	Estado	Consideración desde entidad
1	21/06/2022	Mariana Mesa Leal Profesional de Investigación y Desarrollo - ONAC	En primera instancia, se le recuerda al regulador que, al momento de desarrollar un documento normativo o reglamentación técnica, uno de los principales aspectos a tener en cuenta es la identificación del tipo de evaluación de la conformidad que se empleará para la demostración eficaz del cumplimiento e implementación de lo exigido en la normativa, por parte de los obligados.  El regulador puede emplear dos instrumentos para permitirle demostrar y confirmar, a los obligados y a las autoridades de inspección, vigilancia y control, que lo que busca proteger al expedir un documento normativo o reglamento técnico, está siendo cumplido o respetado.  Una de las alternativas corresponde a la evaluación de la conformidad acreditada (realizada por una tercera parte independiente), con la cual se amplía la cobertura de la confirmación del cumplimiento.	No aceptada	La normativa expedida, como las otras, según el Decreto 2189 de 2017 – Art. 3, se someten al escrutinio del DNP, específicamente la Dirección de evaluación de políticas públicas para realizar la evaluación correspondiente al eficaz cumplimiento e implementación de lo exigido.
2	21/06/2022	Mariana Mesa Leal Profesional de Investigación y Desarrollo - ONAC	Dicho esto, se invita al Ministerio de Vivienda, incluir dentro de los Requisitos para la Fase I, referentes a Seguridad, el contar con una certificación en ISO/IEC 27001: Sistemas de Gestión de Seguridad de la Información (SGSI), emitida por un Organismo de Certificación de Sistemas de Gestión acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia – ONAC, o por uno de los organismos de acreditación suscrito a los acuerdos de reconocimiento multilateral a los que se encuentra suscrito ONAC.	No aceptada	Una vez adoptada la política, el MVCT promoverá las actuaciones a las que haya lugar, con el fin de garantizar el cumplimiento de las disposiciones a las que hace referencia su comunicación
3	21/06/2022	Mariana Mesa Leal Profesional de Investigación y Desarrollo - ONAC	Finalmente, haciendo referencia a los Requisitos para la Identificación de Usuarios, y las firmas digital y electrónica, se recomienda al regulador hacer uso de las herramientas de la Infraestructura de la Calidad: a la fecha, ONAC cuenta con 10 Entidades de Certificación Digital (ECDs) acreditadas, que prestan servicios de certificación digital, incluidas las de firmas digitales y/o electrónicas.	No aceptada	Una vez adoptada la política, el MVCT promoverá las actuaciones a las que haya lugar, con el fin de garantizar el cumplimiento de las disposiciones a las que hace referencia su comunicación

4	17/06/2022	Juan Felipe Portela Urazan Investigador Jurídico Senior CAMACOL	<p>El artículo 2º del proyecto normativo establece: "ARTÍCULO 2º - ÁMBITO DE APLICACIÓN. Serán sujetos de la aplicación de la presente Resolución, cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que intervenga directa o indirectamente en las transacciones de compra y venta de vivienda en el territorio nacional y tenga interés en adelantar el proceso de compraventa de vivienda a través de medios digitales."</p> <p>En procura de la seguridad jurídica, y a correlación entre la resolución y el anexo de condiciones de operación, respetuosamente se sugiere hacer un especial énfasis en la resolución, y no solo en el anexo, que el interesado que pretenda adelantar los procesos compraventa digital de inmuebles lo debe hacer de manera voluntaria y siempre y cumpliendo con las condiciones técnicas exigidas, por lo cual, se propone la siguiente redacción: "ARTÍCULO 2º - ÁMBITO DE APLICACIÓN. Serán sujetos de la aplicación de la presente Resolución, cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que intervenga directa o indirectamente en las transacciones de compra y venta de vivienda en el territorio nacional y tenga interés en adelantar de manera voluntaria el proceso de compraventa de vivienda a través de medios digitales, siempre que este cumpla con las condiciones técnicas establecidas en el anexo de condiciones de operación de la presente resolución." (resaltado fuera del texto.)</p>	Aceptada	Se incluye, como sugerido
5	17/06/2022	José Manuel Gómez Sarmiento vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica Asobancaria	<p>Artículo 1. Objeto. En este artículo se dispone que el objeto de la resolución es el de expedir los estándares y protocolos de implementación para la compraventa digital de vivienda entre particulares, según lo establecido en el anexo de condiciones de operación.</p> <p>Se observa que el objeto del Proyecto en referencia incluye únicamente como actores a los particulares, dejando por fuera a las entidades públicas, lo cual pareciera hacer el ecosistema digital planteado poco probable, puesto que en las operaciones de compra y venta se requiere de la intervención de entidades públicas como las Oficinas de Registro de Instrumentos públicos. En ese sentido, se recomienda contemplar la posibilidad de incluir dichos actores.</p>	No aceptada	Esta modificación se realizó teniendo en cuenta dos factores: 1. Las competencias del MVCT que no se relacionan con el actuar de otras entidades públicas 2. Ya existen marcos regulatorios relacionados con la digitalización de las entidades públicas que hacen parte del proceso de compra y venta de vivienda, y estos marcos están articulados con este desde el Plan de Gobierno Digital.
6	17/06/2022	José Manuel Gómez Sarmiento vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica Asobancaria	<p>Artículo 2. Ámbito de aplicación. Establece que serán sujetos de la aplicación de la Resolución, cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que intervenga directa o indirectamente en las transacciones de compra y venta de vivienda en el territorio nacional y tenga interés en adelantar el proceso de compraventa de vivienda a través de medios digitales.</p> <p>Frente a la redacción de esta versión del Proyecto, se evidencia que se eliminó el alcance de la norma que se refería a cualquier tipo de bien inmueble, limitándolo únicamente a vivienda y excluyendo la compraventa de inmuebles destinados a otros usos. Lo anterior, implicaría tener un ecosistema restrictivo y eventualmente más cargas a largo plazo, puesto que en el evento en el que se decida ampliar el ámbito de aplicación se tendrá que realizar un nuevo análisis regulatorio, tecnológico, etc.</p>	No aceptada	Esta modificación se realizó teniendo las competencias del MVCT que no nos permiten intervenir acciones no relacionadas con el acceso a la vivienda, sin embargo, se están realizando mesas de trabajo con los actores correspondientes para que la articulación y alcance, desde los diferentes actores, sea posible.

7	17/06/2022	José Manuel Gómez Sarmiento vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica Asobancaria	Integridad. Establece que es la condición que garantiza que la información consignada en un mensaje de datos permanezca completa e inalterada, salvo la adición autorizada de algún endoso o de algún cambio que sea inherente al proceso de comunicación, archivo o presentación. En aras de garantizar una mayor claridad y armonía entre las distintas normas relevantes, se sugiere homologar las definiciones incorporadas en la Ley 527 de 1999 y sus Decretos reglamentarios, por los cuales se establece el marco legal del comercio electrónico en Colombia, evitando asimetría regulatoria. De manera que se propone el siguiente texto: "Integridad de un mensaje de datos. Se considerará que la información consignada en un mensaje de datos es íntegra en los términos del artículo 9 de la Ley 527 de 1999, si ésta ha permanecido completa e inalterada, salvo la adición de algún endoso o de algún cambio que sea inherente al proceso de comunicación, archivo o presentación. El grado de confiabilidad requerido, será determinado a la luz de los fines para los que se generó la información y de todas las circunstancias relevantes del caso."	Aceptada	Se modifica de la siguiente manera: "Se considerará que la información consignada en un mensaje de datos es íntegra, si ésta ha permanecido completa e inalterada, salvo la adición de algún endoso o de algún cambio que sea inherente al proceso de comunicación, archivo o presentación. El grado de confiabilidad requerido, será determinado a la luz de los fines para los que se generó la información y de todas las circunstancias relevantes del caso." (Ley 527 de 1999, 1999)
8	17/06/2022	José Manuel Gómez Sarmiento vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica Asobancaria	Compraventa. Se incluye la siguiente parte de la definición prevista en el Código de Comercio "es un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio". En este punto, se sugiere mantener la redacción completa del artículo del Código, para evitar errores de interpretación.	Aceptada	La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. Cuando el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario. Para los efectos de este artículo se equiparán a dinero los títulos valores de contenido crediticio y los créditos comunes representativos de dinero.
9	17/06/2022	José Manuel Gómez Sarmiento vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica Asobancaria	Firmante. Se refiere a la persona que utiliza directamente su firma análoga, electrónica y/o digital para otorgar directa o indirectamente, poder sobre los actos surtidos durante el proceso de compra de vivienda. Sobre el particular, se encuentra que el aparte que establece "otorgar directa o indirectamente" resulta impreciso, al señalar la firma de actos indirectos, por lo que se sugiere eliminarlo. Adicionalmente, se evidencia que la definición limita los actos en el proceso de compra y venta de inmuebles para vivienda, por lo que se recomienda mencionar el proceso de compra de bienes inmuebles, sin limitarlo al uso que se le dé.	Aceptada	Se modifica de la siguiente manera: Persona que utiliza directamente su firma análoga, electrónica y/o digital para otorgar directamente poder sobre los actos surtidos durante el proceso de compra de vivienda. Se mantiene el término "vivienda" por la naturaleza de la resolución.
10	17/06/2022	José Manuel Gómez Sarmiento vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica Asobancaria	Leasing habitacional. Define el leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar como un contrato mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor. En este punto, se recomienda eliminar el aparte que limita la operación al "uso habitacional y goce de su núcleo familiar", toda vez que excluye las operaciones de leasing habitacional no familiar de manera injustificada, sin considerar que actualmente la norma de superior jerarquía permite la financiación para adquisición de vivienda para el uso exclusivo de su núcleo familiar, o no familiar.	No aceptada	Se puso tal cual como está en el artículo 1787 del 2004

11	17/06/2022	José Manuel Gómez Sarmiento vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica Asobancaria	<p>II Interoperabilidad de los actores (Página 8). Dispone que los actores que participan en el proceso de compra y venta de vivienda que se encuentren habilitados para prestar su servicio en forma digital, podrán realizar desarrollos tecnológicos que les permitan interoperar en cualquier momento con otras plataformas, garantizando un intercambio de información digital, fluido, seguro y ágil.</p> <p>En este punto, se evidencia que en algunos apartes se hace referencia a plataforma y en otros a solución o sistema, por lo que se sugiere unificar el lenguaje y asignar una única definición en el glosario que permita dar claridad y un entendimiento adecuado y homogéneo a este concepto. Adicionalmente, teniendo en consideración que el Proyecto dispone que cada actor de los que participan en el proceso de compraventa deberá disponer de desarrollos tecnológicos que les permitan interoperar en cualquier momento con otras plataformas, resulta de gran importancia que se precise de manera clara y expresa el alcance de la centralización de información y la forma en la que se interconectaría con los demás desarrollos.</p>	Aceptada	Modificado en todos los casos por Plataforma tecnológica y definido en el glosario
12	17/06/2022	José Manuel Gómez Sarmiento vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica Asobancaria	<p>Gestión de documentos y expedientes electrónicos (página 12). Se establece que la producción, gestión y el tratamiento de los documentos y expedientes electrónicos presentes en el desarrollo del proceso digital para compra y venta de vivienda, requiere la definición de políticas y lineamientos técnicos dictados por cada uno de los actores, encaminados a garantizar su autenticidad, integridad, fiabilidad y disponibilidad durante todo su ciclo de vida.</p> <p>Al respecto, resulta indispensable que en materia de gestión de documentos y expedientes electrónicos sea incluido el sistema judicial. Lo anterior, bajo el entendimiento de que este resulta ser un actor necesario de cara al reconocimiento de documentos como evidencias válidas dentro de un proceso judicial. A modo de ejemplo, se menciona el reconocimiento de obligaciones que prestan mérito ejecutivo y que se incluyen en la Escritura Pública de adquisición, o las dispuestas en la hipoteca, protocolizadas en la escritura pública electrónica. Adicionalmente, y para efectos de que haya mayor claridad y precisión, se sugiere incluir una definición de "foliado electrónico" para determinar su alcance y correcto entendimiento.</p>	Aceptada	<p>Se añade la siguiente definición: FOLIADO ELECTRÓNICO: Asociación de un documento electrónico a un índice electrónico en un mismo expediente electrónico o serie documental con el fin de garantizar su integridad, orden y autenticidad. (Presidencia de la República de Colombia, 2021)</p> <p>Respecto a lo concerniente con el sistema judicial, se recuerda la validez de la Ley 527 de 1999, en la que se define y reglamenta el acceso y uso de mensajes de datos; en su artículo 10 se establece que: "Los mensajes de datos serán admisibles como medios de prueba y su fuerza probatoria es la otorgada en las disposiciones del Capítulo VIII del Título XIII, Sección Tercera, Libro Segundo del Código de Procedimiento Civil.</p> <p>En toda actuación administrativa o judicial, no se negará eficacia, validez o fuerza obligatoria y probatoria a todo tipo de información en forma de un mensaje de datos, por el solo hecho que se trate de un mensaje de datos o en razón de no haber sido presentado en su forma original."</p>
13	22/06/2022	José Manuel Gómez Sarmiento vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica Asobancaria	<p>En línea con lo mencionado en los comentarios remitidos la semana anterior, y teniendo en consideración que el Proyecto dispone que cada actor de los que participan en el proceso de compraventa deberá disponer de desarrollos tecnológicos que les permitan interoperar en cualquier momento con otras plataformas (II Interoperabilidad de los actores - Página 8), se recomienda que en el Proyecto de Resolución se cree un Comité Técnico, dentro del cual tengan participación todos los actores que intervienen en el proceso de compraventa, con el fin de que en este se acuerden precisiones técnicas que garanticen la compatibilidad con los desarrollos de todos los actores, para que exista un estándar común entre los mismos.</p>	No aceptada	Como MVCT se tiene el compromiso y la obligación de generar mesas de trabajo con los actores más relevantes del proceso previo a la expedición de otros instrumentos reglamentarios, en este sentido, así como se han realizado en el pasado mesas de trabajo con estos actores, se seguirán realizando para el avance de este proyecto.