

MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS

Versión: 2.0

Fecha: 24/10/2016

Código: NMV-F-02

NOMBRE DEL PROYECTO NORMATIVO: (Marque con una x el tipo de proyecto normativo)	
Decreto	"Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva y se dictan otras disposiciones"
Resolución	
Otro	
¿Cuál?	
RESPONSABLE(S) DESIGNADO(S): (Indicar el nombre/ cargos / dependencia / Fecha designación)	Rodolfo Beltrán Cubillos – Director de Espacio Urbano y Territorial
DIRECCIÓN DE LA RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO NORMATIVO:	DIRECCIÓN DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL DIRECCIÓN DEL SISTEMA HABITACIONAL
(Marque con un X)	DIRECCIÓN DE INVERSIONES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
FECHA EN QUE SE EFECTÚA LA CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS:	23/03/2018

No.	ACTOR QUE REALIZA EL COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, sub-sección, sub-subsección, artículo, según sea el caso)	COMENTARIO RECIBIDO (Se debe transcribir el comentario u observación presentada)	CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a los comentarios u observaciones presentadas)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NOMATIVO (Marque con un X)	
					SI	NO
1	JUAN ESTEBAN LONDOÑO GÓMEZ	CONFENALCO - ANTIOQUIA	<p>“Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva y se dictan otras disposiciones”</p> <p>Se solicita excluir a las Cajas de Compensación Familiar de la obligación de constituir mecanismos de amparo, dado que son entidades sin ánimo de lucro y dentro de su giro ordinario de negocios no está la enajenación de vivienda, ya que actúan como intermediarios.</p> <p>Las personas jurídicas que actúen como enajenadores de vivienda, en sus estatutos deben fijar una existencia mínima de 10 años, para cumplir con las obligaciones previstas en la Ley 1796 de 2016.</p> <p>Debido a la obligación de constituir mecanismo de amparo, se requiere aumentar los topes máximos de las viviendas VIS y VIP establecidos en la Ley.</p> <p>Definir expresamente quien es la autoridad encargada de verificar la correcta constitución de los mecanismos de amparo a favor del comprador de vivienda, pues la definición de la autoridad encargada del control urbano es muy vaga.</p> <p>Se sugiere que el Decreto incorpore un periodo de transición para su entrada en vigencia.</p> <p>Debido a la obligación de constituir mecanismo de amparo, se requiere aumentar los topes máximos de las viviendas VIS y VIP establecidos en la Ley.</p>	<p>Se aclara que la obligación de amparo recae únicamente en el constructor o enajenador de vivienda.</p> <p>No se acogió la observación propuesta.</p> <p>Se acogió parcialmente la observación propuesta.</p> <p>Se acogió la observación propuesta.</p>	X	X
2	ANTONIO REYES	PARTICULAR	<p>*Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva y se dictan otras disposiciones”</p> <p>Reglamentar el evento en que un constructor genera más de cinco (5) unidades de vivienda para uso propio, con el fin de rentarlos o enajenarlos mediante donación.</p>	<p>No se acogieron las observaciones propuestas, ya que no guardan relación con el proyecto normativo.</p>		X
			Definir de manera detallada quien es el sujeto pasivo de la obligación, si el constructor o el enajenador de vivienda.	Se acogió la observación propuesta.	X	

5	OLGA PATRICIA SUSA CRUZ	SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO	<p>*Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva y se dictan otras disposiciones*</p>	<p>La Ley no otorgó la potestad reglamentaria para desarrollar la aplicación del artículo 9 de la Ley 1796 de 2016.</p> <p>Los mecanismos de amparo no solo deben cubrir el dano emergente (Valor comercial del bien inmueble) sino además el lucro cesante.</p> <p>Los poseedores del bien inmueble también deberían de estar facultados para reclamar el amparo.</p> <p>Al efectuar la categoría del seguro real y no de responsabilidad civil, se evita acudir a la jurisdicción ordinaria pero se encarece la póliza.</p> <p>GARANTÍA BANCARIA: No resulta adecuada como mecanismo de cobertura si se tiene en cuenta el mayor costo diferencial que representaría su expedición.</p>	<p>No se acogió la observación propuesta.</p> <p>No se acogió la observación propuesta.</p> <p>No se acogió la observación propuesta.</p> <p>Se acogió la observación propuesta.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
6	FELIPE ALARCÓN - JULIANA LAGOS CAMARGO	SUPERINTENDENCIA FINANCIERA	<p>*Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva y se dictan otras disposiciones*</p>	<p>FIDUCIA EN GARANTÍA: La Fiducia en garantía al exigir la permanencia de un activo durante 10 años, realmente implica que los bienes permanezcan paralizados o inmovilizados, lo que hace que la figura sea inviable.</p> <p>SEGURO: Impedir la inclusión de amparos adicionales que vayan más allá del objeto de la norma, para no encarecer innecesariamente el producto, teniendo en cuenta que su adquisición es obligatoria por parte del enajenador de vivienda.</p> <p>Debe reglamentarse los deducibles a los cuales puede estar expuesta la póliza.</p> <p>No se considera conveniente definir taxativamente las exclusiones, las cuales pueden variar según la experiencia en el desarrollo del mercado, por lo tanto, se aconseja permitir la posibilidad de incorporar exclusiones adicionales a las expresamente incluidas en el Decreto, siempre y cuando las mismas no sean contrarias a la finalidad y alcance de los amparos definidos en la Ley.</p>	<p>No se acogió la observación propuesta, ya que el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016 definió a la Fiducia en Garantía como uno de los mecanismos de amparo sujetos a reglamentación del Gobierno Nacional.</p> <p>Se acogió la observación propuesta.</p> <p>Se acogió la observación propuesta.</p> <p>Se acogió la observación propuesta.</p> <p>Se acogió parcialmente la observación propuesta.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

	<p>El único mecanismo de amparo viable para cumplir con la obligación prevista en la Ley 1796 de 2016, es el seguro, los otros mecanismos como alternativas de cumplimiento tienen grandes dificultades para su aplicación debido a las condiciones del mercado. Por lo tanto, no hay un equilibrio de acceso a todos los mecanismos.</p> <p>El mecanismo de amparo denominado patrimonio propio al exigirse como patrimonio autónomo, realmente es una fiducia en garantía.</p>	<p>No se acogió la observación propuesta.</p>		<p>X</p>
	<p>FIDUCIA EN GARANTÍA: La Fiducia en garantía al exigir la permanencia de un activo durante 10 años, realmente implica que los bienes permanezcan paralizados o inmovilizados, lo que hace que la figura sea inviable.</p>	<p>No se acogió la observación propuesta, ya que el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016 definió a la Fiducia en Garantía como uno de los mecanismos de amparo sujetos a reglamentación del Gobierno Nacional.</p>		<p>X</p>
	<p>Debido a los controles definidos por el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT, la fiduciaria debe verificar el proceso de vinculación a cada uno de los compradores iniciales y sucesivos, lo cual eleva el costo de mecanismo por este proceso de validación.</p> <p>La obligación de emitir un certificado en el que conste la suficiencia del mecanismo de amparo, conlleva a realizar un avalúo técnico, actividad que se encuentra fuera del ámbito de actuación de la fiduciaria.</p>	<p>No se acogió la observación propuesta.</p> <p>Se acogió parcialmente la observación propuesta.</p>	<p>X</p>	<p>X</p>
	<p>GARANTÍAS BANCARIAS: Actualmente en el mercado estas garantías solo se expiden por una vigencia de un (1) año prorrogables y en cada prórroga se efectúa un nuevo análisis del crédito, que de no salir favorable implica la no renovación de la garantía, por lo tanto, no cumple con las condiciones de irrevocabilidad y permanencia que exige el Decreto.</p>	<p>No se acogió la observación propuesta, ya que el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016 definió a la Garantía Bancaria como uno de los mecanismos de amparo sujetos a reglamentación del Gobierno Nacional.</p>		<p>X</p>
<p>8 SANDRA FORERO</p>	<p>CAMACOL</p>	<p>“Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2 título 6 del Decreto 1077 de 2015 del Unico Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reemplazando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva y se dictan otras disposiciones”</p>	<p>FONDO: El Decreto debe contemplar los Fondos de Inversión y de Capital Privado, como mecanismos para el cumplimiento de la obligación prevista en la Ley 1796 de 2016, los cuales se encuentran reglamentados por la Superintendencia Financiera. Lo anterior, teniendo en cuenta la dificultad de la implementación de los otros mecanismos de amparo, exceptuando al seguro.</p> <p>SEGURO: Analizar la correcta categoría del seguro, ya que la categoría de seguro real y de ocurrencia no resulta clara frente a la obligación de responsabilidad prevista en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.</p>	<p>No se acogió la observación propuesta.</p> <p>No se acogió la observación propuesta.</p> <p>X</p> <p>X</p>

9	JUAN MANUEL CALDERÓN - ARIADNA MOLINARES GARCÍA	FUNDACIÓN SOCIAL	<p>*Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva y se dictan otras disposiciones*</p>	<p>La fiduciaria como vocera de un patrimonio autónomo no puede ser responsable solidariamente frente a los perjuicios que se ocasionen a los propietarios, en caso de que no se prevea en los correspondientes contratos fiduciarios o estatutos sociales, quien responde por las obligaciones del enajenador de amparar los perjuicios patrimoniales.</p> <p>En materia fiduciaria no debe hablarse de patrimonio propio sino de patrimonio autónomo.</p> <p>Sugieren que se pueda tener acceso a la edificación o edificaciones construidas una vez al año para realizar un levantamiento fílmico o fotográfico del estado de la construcción.</p> <p>Es pertinente que el Decreto adare o regule qué sucederá en caso que la garantía deje de ser suficiente para cubrir el riesgo y no le es posible al enajenador sustituirla.</p> <p>Debido a la obligación de constituir mecanismo de amparo, se requiere aumentar los topes máximos de las viviendas VIS y VIP establecidos en la Ley.</p> <p>Son los registradores y no los notarios quienes efectúan el registro o inscripción del folio de matrícula.</p>	<p>Se acogió la observación propuesta.</p> <p>No se acogió la observación propuesta.</p> <p>Se acogió la observación propuesta.</p> <p>Se acogió parcialmente la observación propuesta.</p> <p>Se acogió la observación propuesta.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
10	DIANA LUCÍA BARRIENTOS GÓMEZ	CONSTRUGARANTIAS - JURIDICONSTRUCTORES	<p>*Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva y se dictan otras disposiciones*</p>	<p>El valor de la garantía debería corresponder al valor de reconstrucción y no al valor comercial del inmueble actualizado con el IPC.</p> <p>No todos los mecanismos de amparo pueden efectuar el pago a los beneficiarios por los perjuicios patrimoniales en un término no mayor a seis (6) meses, contados a partir del concepto técnico emitido por el perito. No tiene en cuenta el tiempo para la demostración del siniestro.</p> <p>La Fiducia en garantía al exigir la permanencia de un activo durante 10 años, realmente implica que los bienes permanezcan paralizados o inmovilizados, lo que hace que la figura sea inviable.</p> <p>Representa un alto riesgo jurídico incluir al liquidador como solidariamente responsable de los perjuicios patrimoniales, ya que desconoce el régimen legal de la liquidación.</p> <p>Se sugiere que el Decreto incorpore un periodo de transición para su entrada en vigencia, garantizando la seguridad jurídica y la regla general de la irretroactividad de la Ley.</p> <p>Extralimitación de la potestad reglamentaria en cuanto a la verificación de la existencia de las garantías por parte de las autoridades de control urbano y el registro en la escritura pública de transferencia de la constitución del mecanismo de amparo.</p>	<p>No se acogió la observación propuesta.</p> <p>Se acogió la observación propuesta.</p> <p>Se acogió la observación propuesta.</p> <p>No se acogió la observación propuesta.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
			<p>*Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015*</p>	<p>La aplicación de los mecanismos de amparo para las viviendas VIS y VIP debe efectuarse por el valor que desembolsa el comprador, es decir, descontando el 30% del subsidio que entrega el Gobierno Nacional para estas viviendas.</p>	<p>Se acogió parcialmente la observación propuesta.</p>	<p>X</p>

11	PATRICIA FIGUEROA	SEGUROS BOLIVAR	<p>Unico Reclamatorio del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva y se dictan otras disposiciones*</p>	<p>Se propone que a la póliza que ampare las viviendas VIS y VIP no se cobre el 19% del I.V.A. para tener un impacto menor en su costo.</p> <p>Proponen la exclusión total y absoluta del terremoto ya que encarece de forma importante las primas de seguro, además, ya existe otro seguro para ello.</p> <p>Deben excluirse los daños causados por circunstancias y/o agentes que sean ajenas a la actividad constructiva.</p>	<p>No se acogió la observación propuesta.</p> <p>Se acogió la observación propuesta.</p> <p>Se acogió la observación propuesta.</p>	<p>X</p>
12	JOSÉ MANUEL GÓMEZ SARMIENTO	ASOBANCARIA	<p>*Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2014 Unico Reclamatorio del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva y se dictan otras disposiciones*</p>	<p>Para el caso de la adquisición de vivienda financiada, se recomienda que se reconozca al acreedor hipotecario como beneficiario en primer orden y posteriormente al propietario de la vivienda, con lo cual facilitará la financiación de la vivienda, pues se amparará en primer lugar a quien tiene un riesgo asegurable, y con el excedente al propietario de la misma, el cual corresponde al valor que ha liberado del inmueble.</p> <p>Se debe determinar de manera más precisa el sujeto pasivo de la obligación de responder por los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario.</p> <p>Se recomienda precisar el procedimiento a través del cual el beneficiario de las garantías puede hacer exigible el pago de los perjuicios patrimoniales.</p> <p>Se recomienda precisar el mecanismo para que los posteriores adquirentes al primero se constituyan como beneficiarios de la garantía que se ha expedido, sin que pueda objetarse una cesión del beneficio de dicha garantía, cuando se transfiera un bien.</p> <p>Sería conveniente que se indique que la garantía podrá cederse total o parcialmente a las entidades financieras que financian las posteriores adquisiciones, es decir, las posteriores a la primera, siempre y cuando se encuentren dentro de los 10 años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación.</p> <p>Se sugiere que en el mismo Decreto se reglamenten los requisitos y condiciones de los otros productos financieros que pueden utilizarse como mecanismo de amparo.</p>	<p>Se acogió parcialmente la observación propuesta.</p> <p>Se acogió la observación propuesta.</p> <p>Se acogió parcialmente la observación propuesta.</p> <p>No se acogió la observación propuesta.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
			<p>Se recomienda que se establezca de manera clara el mecanismo de amparo que se deberá utilizar para que el constructor garantice la suficiencia de la garantía para el caso de la segunda y las siguientes adquisiciones durante los 10 años sucesivos a la construcción.</p> <p>Son los registradores y no los notarios quienes efectúan el registro o inscripción del folio de matrícula.</p>	<p>Se acogió parcialmente la observación propuesta.</p> <p>Se acogió la observación propuesta.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
			<p>La fiduciaria como vocera de un patrimonio autónomo no puede ser responsable solidariamente frente a los perjuicios que se ocasionen a los propietarios, en caso de que no se prevea en los correspondientes contratos fiduciarios o estatutos sociales, quien responde por las obligaciones del enajenador de amparar los perjuicios patrimoniales, ya que no le es imputable el deber legal de amparar los perjuicios.</p>	<p>Se acogió la observación propuesta.</p>	<p>X</p>	

			<p>La Fiducia en garantía al exigir la permanencia de un activo durante 10 años, realmente implica que los bienes permanezcan paralizados o inmovilizados, lo que hace que la figura sea inviable. Son los registradores y no los notarios quienes efectúan el registro o inscripción del folio de matrícula.</p>	<p>No se acogió la observación propuesta, ya que el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016 definió a la Fiducia en Garantía como uno de los mecanismos de amparo sujeto a reglamentación del Gobierno Nacional.</p>			X
				<p>Se acogió la observación propuesta.</p>		X	

NOTA 1: Los comentarios presentados al proyecto normativo publicado en la página web del Ministerio no serán objeto de respuesta, toda vez que la entidad adoptará autónomamente la decisión que a su juicio sirva mejor el interés general.

NOTA 2: Una vez diligenciada la matriz de consolidación de comentarios deberá ser publicada en la página web del Ministerio.