



**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

<b>NOMBRE DEL PROYECTO NORMATIVO:</b>		"Por la cual se expiden las condiciones de operación del proceso de compra y venta digital de vivienda"	
Decreto			
Resolución	x		
Otro - ¿Cuál?			
<b>RESPONSABLE(S) DESIGNADO(S):</b> (Indicar el nombre/ cargos / dependencia)		Valentina Sarmiento/Contratista / Dirección del Sistema Habitacional	
<b>DIRECCIÓN RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO NORMATIVO:</b> (Marque con un X)		DIRECCIÓN DEL SISTEMA HABITACIONAL	x
		DIRECCIÓN DE INVERSIONES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
		DIRECCIÓN DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL	
		DIRECCIÓN DE DESARROLLO SECTORIAL	
<b>FECHA EN QUE SE EFECTÚA LA CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS: (DD/MM/AAAA)</b>		25/03/2022	

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NORMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido		CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C		SI	NO
1	Nancy Calderón Andrade Profesional FNA	24/03/2022		x	<ul style="list-style-type: none"> <li>En cuanto a "los clientes pueden escoger la presencialidad de forma concomitante con el proceso digital de compra de vivienda nueva y usada (...)" a partir de esto surgen los siguientes interrogantes: Independiente de que el cliente escoja la presencialidad:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>¿se debe llevar a cabo el proceso digital de manera paralela?</li> <li>¿se llevan a cabo los dos procesos?</li> </ol> </li> </ul>	1. No, el proceso se puede llevar de manera digital o análoga, dependiendo de la preferencia del cliente 2. No, el proceso es uno y se puede abordar de manera digital o análoga		x
2	Nancy Calderón Andrade Profesional FNA	24/03/2022		x	En el acápite de Confidencialidad, se consideraría necesario precisar a qué actor le corresponde la validación de autenticidad de las firmas en los documentos digitales dependiendo el tipo de documentos y cuál es el alcance de esa autenticidad.	No, cada actor es responsable de validar la autenticidad de la información y los documentos que se procesan en cada etapa del trámite		x
3	Nancy Calderón Andrade	24/03/2022		x	Es importante tener en cuenta internamente, según el acápite Gestión Documentos y	Ya está determinado por la ley antitrámites y todo el marco normativo		x

**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
	Profesional FNA					Expedientes Electrónicos, que más allá del tratamiento de los documentos digitales y lo que ello conlleva, se valide jurídicamente, lo pertinente al destino que tendrán las escrituras que prestan mérito ejecutivo al momento de requerirse su uso para el posible cobro de la obligación de manera judicial si de manera digital van a ser recibidas por los jueces.	relacionado. Revisar los siguientes documentos que se relacionan en el proyecto: Res. 11 – 12 del 2020 Decreto 1078 de 2015 Ley 1341 de 2009 Ley 1341 de 2009 Ley 2106 del 2019 Ley 588 de 2000		
4	Nancy Calderón Andrade Profesional FNA	24/03/2022			x	En concordancia con lo anterior y teniendo en cuenta el artículo 1500 código civil colombiano establece que “el contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento”, surgen los siguientes interrogantes:  1. ¿Cómo se deben custodiar las nuevas garantías que sea autorizadas a través de los medios digitales? 2. ¿Cómo afecta el derecho incorporado en las escrituras que prestan mérito ejecutivo y que trámite se le debe dar al momento de hacer exigible la obligación por medio cobro pre-jurídico y jurídico a través de proceso ejecutivo hipotecario?.	Tener en cuenta que las responsabilidades y tratamientos jurídicos se mantienen independientemente de las soluciones abordadas para desarrollar del trámite. Tener en cuenta lo que establece las resoluciones 11 y 12 respecto a los documentos mencionados		X
5	SANDRA FORERO RAMIREZ	24/03/2022			x	Dada la multiplicidad de agentes y acciones que interactúan en el proceso de compraventa de un	En la actualidad, tanto el sector público como el sector privado se encuentran		x

**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
	Presidente Ejecutiva CAMACOL					bien inmueble en Colombia, la misma no tendrá efecto alguno, si previamente no se desarrollan acciones específicas encaminadas a racionalizar y aplicar herramientas electrónicas en los trámites de las entidades públicas involucradas en la compraventa de inmuebles (Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, Notarías, Igac) que conlleven a resolver la dilación de los tramites ante estas entidades, bajo una condición de interoperabilidad entre las mismas y con un estándar de cobertura en todo el territorio nacional. Además, con la unificación de criterios jurídicos y tecnológicos y la determinación de tiempos de operación de cada entidad, para así finalmente tener un servicio eficiente, oportuno y eficaz.	trabajando en el desarrollo de soluciones tecnológicas que le permitan lograr el objetivo de esta resolución, por este motivo se han expedido documentos técnicos y reglamentarios como: Gobierno digital, Xroad, Resoluciones 11 y 12 del 2020 SNR. La intención de este proyecto es impulsar a que todos los esfuerzos que actualmente se adelantan de una manera unificada.		
6	<b>SANDRA FORERO RAMIREZ</b> Presidente Ejecutiva CAMACOL	24/03/2022			x	En la actualidad y por iniciativa de las propias empresas, se vienen invirtiendo importantes recursos en la modernización tecnológica de los procesos al interior de las compañías, que encuentran los mayores obstáculos en las problemáticas originadas en la prestación de los servicios por parte de las entidades públicas involucradas.	Esta resolución busca orientar a los diferentes actores en sus desarrollos tecnológicos, respecto a las soluciones a nivel digital que hoy día las entidades públicas están implementando, con el objetivo de generar un ecosistema congruente y unificado que permita, a futuro, la interoperabilidad entre los diferentes actores		x
7	<b>SANDRA FORERO RAMIREZ</b> Presidente Ejecutiva CAMACOL	24/03/2022			x	Es así como se debe visualizar una perspectiva del mercado inmobiliario (oferta y demanda) según las necesidades de los actores involucrados y las fuentes de financiación, que en su	En línea con lo anterior, es importante resaltar que este proyecto es producto de mesas de trabajo realizadas con diferentes entidades y gremios (bancos, constructores, agencias inmobiliarias,		x



**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
						mayoría provienen de las solicitudes de créditos hipotecarios o de leasing habitacional y los subsidios de vivienda otorgados por el Estado, las entidades promotoras y cajas de compensación.	notarias, oficinas de registro, etc) para evidenciar sus necesidades. Esto permitió construir en conjunto soluciones que respondieran a dichas necesidades.		
8	<b>SANDRA FORERO RAMIREZ</b> Presidente Ejecutiva CAMACOL	24/03/2022			x	En efecto resulta fundamental que se tenga en cuenta el rol de las diferentes entidades tanto públicas como privadas que intervienen en el proceso de compraventa de bienes inmuebles, bajo las normas que actualmente rigen dicho negocio jurídico.	Se responde en el punto anterior		x
9	<b>SANDRA FORERO RAMIREZ</b> Presidente Ejecutiva CAMACOL	24/03/2022			x	En el mismo sentido, no debe perderse de vista que hoy existen documentos CONPES que definen una serie de lineamientos para garantizar la interoperabilidad catastro-registro pero que no han logrado materializarse. Por lo cual, previo a la interoperabilidad de los actores privados, se reitera la importancia de dar solución a las problemáticas de 2 actores en la compraventa de inmuebles que hoy presentan altos niveles de criticidad.	Esta resolución la primera de una serie de resoluciones que evidencian una gradualidad en la implementación de herramientas digitales, en la medida que el mercado llegue a un mayor nivel de madurez digital, se sumarán nuevos actores y etapas, como la de la interoperabilidad, al proceso.		x
10	<b>SANDRA FORERO RAMIREZ</b> Presidente Ejecutiva CAMACOL	24/03/2022			x	En virtud de lo anteriormente expuesto, se sugiere que la norma objeto de estudio sea adoptada, una vez se realice una revisión de todos y cada uno de los trámites que se deben adelantar en el marco de la compraventa de una vivienda, para en efecto, trazar la hoja de ruta que guiará la digitalización y mejora de los mismos, como corolario a la implementación de estándares y protocolos transversales para todos los actores. Este es el primer paso para tener éxito en la	Este es un proceso de continua actualización que supone un acompañamiento a los diferentes actores. Si bien se realizó un proceso de levantamiento, anteriormente mencionado, se tiene presente que conforme vaya evolucionando el mercado, habrá diferentes maneras de abordar las soluciones. Este proyecto supone ese primer paso que se debe dar		x



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
						medida que se quiere implementar y para lograr una verdadera transformación digital en el sector.	para lograr una verdadera transformación digital en el sector.		
12	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022			x	<ul style="list-style-type: none"> <li>Con las novedades que introducirá la resolución que se expida será necesario evaluar constantemente los riesgos asociados a la digitalización de las etapas y trámites en materia de vivienda, por lo que se recomienda que se establezca en la Resolución la obligación de realizar un análisis y adecuación de los elementos y sistemas en materia de seguridad digital.</li> </ul>	En el numeral 9, correspondiente a seguridad, se establece todo lo correspondiente al análisis y adecuación de los elementos y sistemas en material de seguridad digital.		x
13	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022			x	<ul style="list-style-type: none"> <li>La principal preocupación que surge a partir de la lectura del proyecto es la obligación que se incluye de compartir información, que en relación con las entidades financieras, gran parte de esta se encuentra sujeta a reserva, por lo que no resulta conveniente o posible compartirla en plataformas públicas. Ello, no solo por los controles de ciberseguridad que deben adoptarse, sino por el deber legal que en materia de reserva bancaria aplica a las entidades financieras. En consecuencia, se recomienda que en la página 10 del anexo se precise que tratándose de información reservada y confidencial según la ley, se exceptúe de esta obligación de compartir que en el proyecto se consagra.</li> </ul>	En la página 11 del anexo técnico se aclara la confidencialidad documental de la siguiente manera: "Los sistemas desarrollados, deben garantizar el acceso o restricción de los documentos y archivos anexos, además de definir políticas de seguridad que establezcan su forma de interacción entre sí y con las personas – naturales o jurídicas intervinientes en el proceso." Teniendo en cuenta esto, es potestad de la entidad bancaria compartir o restringir el acceso a esta información		x
14	José Manuel Gómez Sarmiento	24/03/2022			x	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si el objeto que se busca es estructurar un ecosistema digital donde interactúen los</li> </ul>	Esta posibilidad hace parte de los estudios que se están realizando por		x

**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
	Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica					actores que intervienen en el proceso de enajenación de inmuebles, parecería importante que se evalúe la posibilidad de establecer que exista una plataforma que centralice la información (tipo Market Place).	parte de MINTIC para contar con información centralizada. No obstante, para llegar a este punto, cada uno de los actores debe adelantar su propia solución tecnológica. Por eso, este proyecto es el primer paso para que cualquier desarrollo futuro sea posible.		
15	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022			x	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se recomienda hacer referencia nuevamente al término de "Hipoteca Digital", el cual es un eslabón en el proceso de comercialización de inmuebles, y determinar su alcance con el fin de que haya claridad de cómo funcionaría en el ecosistema de enajenación de vivienda en el entorno digital. Lo anterior, teniendo en cuenta que la hipoteca digital, como contrato que se perfecciona mediante escritura pública, no puede tratarse de manera aislada al proceso de escrituración electrónica.</li> </ul>	Teniendo en cuenta los diferentes comentarios recibidos por parte de diferentes actores, el término "Hipoteca Digital" genera confusión frente a la limitación que el término tiene en torno al tipo de operación a la cual hace mención, por este motivo, se aborda un término más amplio "Compra y venta digital de vivienda" el cual abarca todas las transacciones en torno a la adquisición de vivienda		x
16	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022			x	Se sugiere que el proyecto de guía abarque las diferentes modalidades frente a la adquisición de inmuebles, como serían por ejemplo los créditos hipotecarios, las operaciones de leasing, la adjudicación de vivienda 100% en especie, compras de contado, permutas y en general todos los actos jurídicos que faciliten la adquisición de propiedad inmobiliaria.	En la búsqueda que este proyecto efectivamente abarque todas las diferentes modalidades frente a la adquisición de inmuebles, se adoptó el término amplio: "Compra y venta digital de vivienda"		x



**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
17	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022		x		<p><b>PÁGINA 3. GLOSARIO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En el aparte "ACTORES" se recomienda modificar la expresión "compra venta", para incluir las operaciones de leasing habitacional y las demás mencionadas, y no solo el crédito de vivienda, con el fin de que haya más precisión.</li> <li>Adicional al aparte de "AUTENTICACIÓN", se recomienda incluir el término de "ENROLAMIENTO" definiéndolo como el registro que hace el usuario del servicio público notarial a través de la herramienta que la notaría pone a disposición para la prestación de este servicio por medios electrónicos, en la forma prevista en los anexos técnicos expedidos por la Superintendencia de Notariado y Registro, lo cual debe ajustarse a las condiciones de seguridad, interoperabilidad, integridad y accesibilidad necesarios conforme los lineamientos del Decreto 620 de 2020.</li> <li>Frente al aparte "FIRMANTE", se sugiere incorporar que la firma puede ser directamente o a través de apoderado.</li> </ul>	<p><b>Las definiciones se ajustan de la siguiente manera:</b>  <b>ACTORES:</b> cualquier persona natural o jurídica de carácter privado o público que intervenga directa o indirectamente en las diferentes modalidades para adquisición de inmuebles.</p> <p><b>El término de enrolamiento no se aborda en el presente documento debido a que es un proceso que se surte dentro de las herramientas notariales y de registro, reguladas por las resoluciones 11 y 12.</b></p> <p><b>FIRMANTE:</b> 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.</p>	x	
18	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente,	24/03/2022			x	<p><b>PÁGINAS 3 y 4.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En las definiciones de "FIRMA ELECTRONICA, FIRMA</li> </ul>	<p>En el documento ya se hace referencia a la misma fuente utilizada por las resoluciones emitidas por la SNR, en</p>		x

**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
	Vicepresidencia Jurídica					<p>DIGITAL, ENTIDADES, PROVEEDOR y DOCUMENTO ELECTRONICO”, se sugiere simplemente hacer referencia a las definiciones de las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y la Ley 527 de 1999 de Comercio Electrónico, con el fin de dar mayor precisión en el alcance de tales definiciones y no generar discrepancias normativas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La definición de “PROVEEDOR” parecería dar a entender que se refiere a las notarías, por lo que se recomienda mencionarlas expresamente. De no tratarse de estas, se sugiere aclararlo y precisarlo.</li> <li>• Se recomienda eliminar la definición del MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES, puesto que pareciera ser innecesaria.</li> <li>• La digitalización es un concepto que no está asociado a la desmaterialización y se encuentra en constante evolución y responde al estado del arte. El concepto de digitalización del proyecto pareciera hacer referencia al vocablo inglés “digitization”, pero en un futuro podría entenderse de manera diferente; en ese sentido, no pareciera útil definirlo, ya que su contenido está en constante modificación, además que no pareciera</li> </ul>	<p>este sentido no genera discrepancia de ningún tipo.</p> <p>Se consideran proveedores, aquellas entidades públicas o privadas capaces de suministrar información, y datos a otras entidades en el ámbito de su competencia.</p> <p>La definición de MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES no se encuentra en el documento.</p> <p>La definición se da de acuerdo con la definida en el Archivo General de Nación y se enuncia para que no haya confusiones respecto a lo que este término refiere, sobre todo en materia de gestión documental.</p>		



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**

**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
						ser necesario para el entendimiento del estándar propuesto. En consecuencia, se recomienda eliminarlo.			
19	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022		x		<p><b>PÁGINA 5. INTRODUCCIÓN.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Párrafo 3.</u> Hace referencia a la gestión de análisis que ha realizado el Ministerio de Vivienda desde el 2020 del comportamiento del proceso de compra y venta de vivienda, evidenciando que la adquisición de vivienda toma en promedio 50 días hábiles y no existe trazabilidad consolidada en su tramitología. Con el fin de facilitar la medición futura en las eficiencias que se plantean en el documento, se recomienda que se precise qué tipo de trámites y metodología abarca el análisis.</li> <li>• <u>Párrafo 4.</u> Se sugiere que en este se indique que la digitalización debe, en todo caso, abarcar las diferentes modalidades y no solo la compra y venta, como son los créditos hipotecarios, las operaciones de leasing, la adjudicación de vivienda 100% en especie, las compras de contado, las permutas y en generar los actos jurídicos que faciliten la adquisición de propiedad inmobiliaria.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se precisa en el documento</li> <li>• Como se aclaró anteriormente, se adoptó el término “Compra y venta digital de vivienda” debido a que abarcaba todas las modalidades</li> </ul>		x

**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
20	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022		x		<p><b>PÁGINA 6. CONTEXTO Y ALCANCE.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Párrafo 1.</u> Se recomienda precisar el alcance de dicho aparte, con el fin de que haya claridad si es únicamente para crédito hipotecario. En el evento de que no sea así, se sugiere hacer referencia a crédito de vivienda teniendo en cuenta la figura de hipotecario y leasing habitacional.</li> <li>• <u>Ilustración 2. Flujoograma.</u> Frente a la información contenida en la ilustración, los siguientes comentarios: <ul style="list-style-type: none"> <li>- El constructor o agente inmobiliario también puede generar minutas de transferencia, bien de manera directa o a través de sistemas tecnológicos, que faciliten las minutas digitales.</li> <li>- El banco previa aprobación de crédito debe adelantar el estudio y análisis de Crédito, así como el estudio de títulos y avalúo, etapa sin la cual no es posible pasar a aprobación definitiva. En consecuencia, se recomienda incluir las etapas mencionadas. Adicionalmente, se recomienda incluir la custodia de la garantía, cuando haya lugar.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Como se aclara en el primer párrafo, se contemplan todos los actores del proceso de compra y venta digital de vivienda, sin importar o precisar el tipo de operación o modalidad a la que el cliente recurra.</li> <li>• En la ilustración 2 no hay especificidad respecto a las operaciones que cada actor desarrolla.</li> </ul>		x



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
						<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecto a la notaría, se recomienda incluir la liquidación de los gastos notariales y de registro; si es mediante plataforma electrónica, lo cual facilita el pago electrónico.</li> <li>- En el registro se sugiere Incluir la forma de interacción para el pago de rentas departamentales. Para el efecto se propone incluir "Inscripción o Devolución" que es el resultado luego del proceso de calificación, cuyo efecto es tomar alguna de estas dos decisiones.</li> </ul>			
21	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022			x	<p><b>PÁGINA 6. ETAPAS. Ilustración 3. FASE 1:</b> Se recomienda revisar el alcance del ecosistema planteado, en la medida que el sistema funcionará para el proceso de originación y registro del documento electrónico que representa la escritura pública y, otros procesos, como la evaluación de un crédito o el avalúo que son previos a dicho registro, los cuales serían desarrollados por cada actor fuera del sistema de interoperabilidad y acorde a sus propia actividad, regulación, lineamientos y sistemas tecnológicos autónomos. Adicionalmente, se recomienda introducir un numeral al esquema para introducir el pago.</p>	La fase I no tiene la ilustración mencionada		x



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
22	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022		x		<b>PÁGINA 7.</b> Frente al primer inciso que establece textualmente “ <i>El servicio de compra y venta digital de vivienda podrá ser habilitado por todos los actores sin importar si el servicio se presta a nivel municipal o nacional</i> ”. Al respecto se recomienda tener presente que el Registro en Línea aun no está implementado a nivel nacional y que debe ser clara la interacción entre notaría y registro, junto con las tesorerías departamentales, actor también importante frente al pago de todos los costos derivados de la transferencia, por lo cual se sugiere que se incorpore una nota en la que se especifique tal circunstancia, y la necesidad de verificar tal interacción.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se modifica el texto para mayor comprensión: El servicio de compra y venta digital de vivienda podrá ser habilitado en cada ciudad o municipio a nivel nacional, siempre y cuando se cuente con las soluciones tecnológicas desarrolladas respectivamente.</li> </ul>	x	
23	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022			x	<b>PÁGINA 7. II INTEROPERABILIDAD DE LOS ACTORES.</b> En este punto se recomienda definir el alcance de la interoperabilidad de los actores con énfasis en trámites inmobiliarios, puesto que estas negociaciones involucran administración de datos personales, por lo que debería fijarse claramente el alcance de su administración y accesibilidad. De otra parte, se recomienda precisar claramente que, aquellos documentos sometidos a reserva bancaria, no pueden ser objeto de administración a través de sistemas públicos de información.	La fase de Interoperabilidad, así como otras, no se desarrolla en la presente resolución debido a que es un tema que requiere que su estructuración se den una fase posterior donde se consideren, no solamente lo mencionado, sino otras definiciones.		x
24	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente,	24/03/2022			x	<b>PÁGINA 7 - FLUOGRAMA:</b> Se reitera lo mencionado en un punto anterior, en lo relacionado a la solicitud de crédito y en general la información derivada del estudio (prevista en el	Revisado el anexo técnico, no se encuentra relación a esta observación		x

**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
	Vicepresidencia Jurídica					numeral 2 y 3 del esquema) no debería ser objeto de reporte y accesible en el modelo de interoperabilidad, en tanto que estos están sometidos a reserva bancaria. Ahora bien, frente al estudio de títulos y el avalúo, resultaría necesario que en cada negocio en particular se evalúe si se asume el riesgo de compartir la información públicamente. Lo anterior, teniendo en cuenta que dichos documentos se generan bajo el uso exclusivo de la entidad para efectos de soportar los porcentajes de financiación y valoración de garantías.			
25	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022			x	<p><b>PÁGINA 7. REQUISITOS TECNOLÓGICOS.</b> Frente al aparte que establece que <i>“cada actor del proceso deberá contar con una solución a través de la cual, ofrezca sus servicios en forma digital”</i> surge la inquietud de si se está haciendo referencia a una plataforma para el estudio y aprobación de créditos. En el evento de que la respuesta sea afirmativa, se recomienda evaluar el objetivo de la misma, puesto que no pareciera ser necesario, y se recomienda eliminar.</p> <p><u>Párrafo 2:</u> Se recuerda que los requisitos establecidos por la Superintendencia de Notariado y Registro son aplicables al servicio notarial digital y no pueden reemplazar los protocolos de seguridad o tecnológicos de las entidades</p>	No se está haciendo referencia a una plataforma para el estudio y aprobación de crédito, sino a aquellas soluciones que se desarrollen para prestar el servicio a través de medios electrónicos, como actor considere que sea más conveniente.		x



**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
						financieras, lo cual se recomienda precisar en el texto.	está ahí es fruto de normas, estándares y reglamentaciones generales, aplicables a todas las soluciones tecnológicas-		
26	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022		x		<b>PÁGINA 8. SEGURIDAD.</b> Este aparte establece como <u>deberá</u> ser el manejo de la seguridad en los lineamientos previstos en la guía, los cuales se registrarán por la Norma NTC-ISO/IEC 27001, norma que busca que las organizaciones preserven la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información mediante la aplicación de un proceso de gestión de riesgos. Al respecto, se sugiere precisar la posibilidad del manejo y tratamiento por aquellas entidades que utilizan un estándar diferente, de similar categoría, o más exigente.	Se modifica de la siguiente manera: Para la seguridad general del sistema se deberá tener en cuenta la NTC-ISO/IEC 27001 vigente, otras de similar categoría o más exigente, para los Sistemas Gestión de Seguridad de la Información, que describe cómo gestionar la seguridad de la información de una empresa y propone un sistema de gestión para preservar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información mediante la aplicación de un proceso de gestión de riesgos.	x	
27	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022			x	<b>PÁGINA 10. CONFIDENCIALIDAD.</b> En el Párrafo 5 se hace referencia a “los documentos de mayor confidencialidad”. No obstante, no hay suficiente información para entender que tipo de documentos son, por lo que se recomienda aclararlo.	Como se menciona en el segundo párrafo del mismo numeral, cada actor deberá definir políticas de seguridad que establezcan su forma de interacción entre sí y con las personas – naturales o jurídicas intervinientes en el proceso.		x
28	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente,	24/03/2022				<b>PÁGINA 10 y 11. GESTIÓN DE DOCUMENTOS Y EXPEDIENTES ELECTRÓNICOS.</b>	Todo lo relacionado con la escritura pública está consagrado en las		x

**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
	Vicepresidencia Jurídica					<ul style="list-style-type: none"> <li>· <u>Párrafo 1.</u> Frente al aparte que establece que “los actores del proceso de compra y venta digital de vivienda definirán políticas y lineamientos técnicos que garanticen, la autenticidad, integridad, fiabilidad y disponibilidad de todos los documentos y expedientes electrónicos en su <u>producción, gestión y tratamiento durante su ciclo de vida.</u>” se recomendaría tener en cuenta que es importante que se prevean condiciones detalladas para la originación y registro electrónico de la <u>hipoteca digital (Escritura)</u>, de manera que dicho soporte sea estandarizado bajo el proceso de interoperabilidad, y así se sugiere incluir de manera textual en el texto del Anexo Técnico.</li> <li>· <u>Párrafo 2.</u> Particularmente, para el documento electrónico que representa la escritura digital, se sugiere incluir algunos documentos que permiten acreditar el cumplimiento de los distintos requisitos señalados en este proyecto y en la normatividad vigente en la materia. Por ejemplo, es el caso del certificado de firma digital o electrónica, estampa cronológica del proceso o el documento electrónico con la representación gráfica de la Escritura Pública.</li> <li>· Adicionalmente, resulta indispensable que en materia de gestión de documentos y</li> </ul>	resoluciones expedidas por las resoluciones de la SNR.		

**FORMATO: MATRIZ DE CONSOLIDACIÓN DE COMENTARIOS**  
**PROCESO: FORMULACIÓN DE POLÍTICAS E INSTRUMENTACIÓN NORMATIVA**

Versión: 4.0

Fecha: 20/08/2019

Código: FPN-F-02

No.	ACTOR QUE REALIZA LA OBSERVACIÓN O COMENTARIO (Indicar el nombre/ entidad/ cargo)	RADICADO (Indicar el número del radicado o de la fecha de recibo del correo electrónico, deberá adjuntarse a este formato)	PROYECTO NOMATIVO (Indicar la parte, título, capítulo, sección, subsección, sub-subsección, artículo; según sea el caso)	OBSERVACION(ES) Y COMENTARIO(S) RECIBIDO(S) (Se debe transcribir la observación o comentario presentado, tal y como lo definió el actor. Marque con x según sea el caso) Observación (O): Propone redacción Comentario (C): Analiza el contenido			CONSIDERACIONES DEL MVCT (Se debe realizar un análisis a las observaciones o comentarios presentados)	INCLUSIÓN EN EL PROYECTO NORMATIVO (Marque con un X)	
				O	C	TRANSCRIPCIÓN		SI	NO
						expedientes electrónicos sea incluido el poder judicial. Lo anterior, en el entendido de que es un actor necesario de cara al reconocimiento de estos documentos como evidencias válidas dentro de los procesos judiciales, por ejemplo, ante la solicitud de ejecución por impago de una obligación, o el reconocimiento de obligaciones incluidas en el contrato de hipoteca protocolizado en una escritura pública electrónica. Lo anterior resulta mas imperioso ante el establecimiento de la justicia virtual, a raíz de la pandemia (Decreto 806 de 2020).			
29	José Manuel Gómez Sarmiento Vicepresidente, Vicepresidencia Jurídica	24/03/2022			x	<b>PÁGINA 12. INTEROPERABILIDAD.</b> En este punto, surge la inquietud de cómo debe realizarse la articulación entre las distintas entidades. No hay suficiente información para determinar si se deberían firmar acuerdos u otros pactos. En ese sentido, se recomienda precisar. Adicionalmente, se recomienda que dicha articulación la realice el Ministerio de Vivienda, con el fin de generar la coordinación.	No se encuentra este numeral en el proyecto de resolución publicado.		x

**NOTA 1:** Las observaciones o comentarios presentados al proyecto normativo publicado en la página web del Ministerio no serán objeto de respuesta directa al interviniente, toda vez que la entidad adoptará autónomamente la decisión que a su juicio sirva mejor el interés general, sin embargo, si serán publicados para conocimiento de la ciudadanía.

**NOTA 2:** Una vez diligenciada la matriz de consolidación de comentarios deberá ser publicada en la página web del Ministerio, en el mismo link donde se publicó el proyecto normativo y la memoria justificativa para participación ciudadana.