



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

RESOLUCIÓN NÚMERO

()

"Por la cual se expiden las condiciones de operación del proceso de compra y venta digital de vivienda"

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el Decreto Ley 3571 de 2011; el Decreto 1077 de 2015, el artículo 64 de la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO

Que conforme al principio de "Masificación del Gobierno en Línea", hoy Gobierno Digital, consagrado en el numeral 8 del artículo 2 de la Ley 1341 de 2009, las entidades públicas deberán adoptar todas las medidas necesarias para garantizar el máximo aprovechamiento de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) en el desarrollo de sus funciones.

Que el artículo 147 de la Ley 1955 de 2019 "Por el (sic) cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022" señala que las entidades estatales del orden nacional deberán incorporar en sus respectivos planes de acción el componente de transformación digital siguiendo los estándares que para este propósito defina el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones. En su numeral 3 advierte el deber de incorporar los componentes asociados a tecnologías emergentes, definidos como aquellos de la Cuarta Revolución Industrial. Entre otros, la plena interoperabilidad entre los sistemas de información públicos que garantice el suministro e intercambio de la información de manera ágil y eficiente a través de una plataforma de interoperabilidad.

Que el artículo 7 de la Ley 527 de 1999 "Por medio de la cual se define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos, del comercio electrónico y de las firmas digitales, y se establecen las entidades de certificación y se dictan otras disposiciones" dispone que, cuando cualquier norma exija la presencia de una firma o establezca ciertas consecuencias en ausencia de la misma, en relación con un mensaje de datos, se entenderá satisfecho dicho requerimiento si se ha utilizado un método que permita identificar al iniciador de un mensaje de datos y para indicar que el contenido cuenta con su aprobación; y que el método sea tanto confiable como apropiado para el propósito por el cual el mensaje fue generado o comunicado.

"Por la cual se expide la Guía de lineamientos para la compraventa digital de inmuebles"

Que el artículo 36 de la Ley 962 de 2005 modificada por el Decreto Ley 19 de 2012 indica que las firmas de particulares impuestas en documentos privados, que deban obrar en trámites ante autoridades públicas no requerirán de autenticación; que dichas firmas se presumirán de la persona respecto de la cual se afirma corresponden; que tal presunción se desestimarán si la persona de la cual se dice pertenece la firma, la tacha de falsa, o si mediante métodos tecnológicos debidamente probados se determina la falsedad de la misma; que los documentos que implican transacción, desistimiento y, en general, disposición de derechos, deberán presentarse y aportarse a los procesos y trámites administrativos de acuerdo con las normas especiales aplicables.

Que según los artículos 3 y 5 del Decreto 2364 de 2012, compilados en el Decreto 1074 de 2015, cuando se exija la firma de una persona, ese requisito quedará cumplido en relación con un mensaje de datos si se utiliza una firma electrónica que, a la luz de todas las circunstancias del caso, incluido cualquier acuerdo aplicable, sea tan confiable como apropiada para los fines con los cuales se generó o comunicó ese mensaje; y que la firma electrónica tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma.

Que el Documento CONPES 3995 de Julio 1 del 2020 fijó como objetivo de política pública establecer medidas para desarrollar la confianza a través de la mejora en la seguridad digital. De manera que Colombia sea una sociedad incluyente y competitiva en el futuro digital mediante el fortalecimiento de capacidades y la actualización del marco de gobernanza en seguridad digital, así como la adopción de modelos con énfasis en nuevas tecnologías.

Que el Documento CONPES 3975 de Noviembre 8 del 2019 en sus objetivos específicos formuló una política nacional para transformación digital e inteligencia artificial. Esta tiene como objetivo potenciar la generación de valor social y económico en el país a través del uso estratégico de tecnologías digitales en el sector público y el sector privado. Además busca impulsar la productividad y favorecer el bienestar de los ciudadanos, así como generar los habilitadores transversales para la transformación digital sectorial; disminuir las barreras que impiden la incorporación de tecnologías digitales en el sector privado y en el sector público para facilitar la transformación digital del país. Adicionalmente crea condiciones habilitantes para la innovación digital en los sectores público y privado como mecanismo para el desarrollo de la transformación digital.

Que el mismo Documento CONPES previó como líneas de acción el desarrollo de ajustes normativos e institucionales para favorecer la adopción de la transformación digital en componentes clave de la productividad empresarial, así como mejorar el desempeño de la política de gobierno digital, para abordar la adopción y explotación de la transformación digital en el sector público.

Que de acuerdo con el numeral 8 del artículo 2 de la Ley 1341 de 2009, las entidades públicas deberán adoptar todas las medidas necesarias para garantizar el máximo aprovechamiento de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) en el desarrollo de sus funciones.

Que el artículo 60 del Decreto Ley 2106 de 2019 dispuso que la escritura pública podrá realizarse en medio físico, digital o electrónico, siempre que se garantice la autenticidad, disponibilidad e integridad del documento y aclaró que la firma digital o electrónica tendrá los mismos efectos que la firma autógrafa para la autorización y otorgamiento de escrituras públicas.

"Por la cual se expide la Guía de lineamientos para la compraventa digital de inmuebles"

Que la Resolución 00011 de 2021 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, establece el marco regulatorio que permite que la prestación del servicio público notarial a través de medios electrónicos contemple los siguientes trámites:

1. Actuaciones notariales a través de medios electrónicos-
2. Autenticación por medios electrónicos.
3. Autenticación biométrica de documentos.
4. Registro electrónico de firmas.
5. Comparecencia virtual en escrituras públicas.
6. Reconocimiento espontáneo de documentos privados por medios electrónicos.
7. Creación del código único de actuación notarial digital – (CUANDI).
8. Creación de los parámetros digitales de identificación de actos notariales.
9. Expedición de copias digitales de las escrituras públicas y documentos de los archivos notariales.
10. Expedición de actas notariales electrónicas.
11. Aplicación de la política de protección de datos personales, privacidad y seguridad.
12. Aplicación de la política para la salvaguarda de los datos personales.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

**CAPÍTULO I
ASPECTOS GENERALES**

ARTÍCULO 1º - OBJETO. Expedir los estándares y protocolos de implementación para la compraventa digital de bienes inmuebles entre particulares o entre éstos y las entidades públicas, según lo establecido en el anexo de condiciones de operación de la presente resolución.

ARTÍCULO 2º - ÁMBITO DE APLICACIÓN. Serán sujetos de la aplicación de la presente Resolución, cualquier persona natural o jurídica de carácter privado o público que intervenga directa o indirectamente en las transacciones de compra y venta de inmuebles a nivel nacional y tenga interés en adelantar el proceso de compraventa de bienes inmuebles a través de medios digitales.

ARTÍCULO 3º - ESTÁNDARES DE IMPLEMENTACIÓN DE LA COMPRAVENTA DIGITAL DE BIENES INMUEBLES. Los sujetos de aplicación a que hace referencia el artículo anterior deberán cumplir las condiciones y estándares establecidos en el anexo técnico de la presente Resolución, con el fin de garantizar la correcta prestación de los servicios ofertados.

ARTÍCULO 4º - ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE IMPLEMENTACIÓN DE LA COMPRAVENTA DIGITAL DE BIENES INMUEBLES. Los estándares de implementación de la compraventa digital de bienes inmuebles serán actualizados mediante resolución expedida por la Dirección del Sistema Habitacional del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

ARTÍCULO 5º - OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL. Las previsiones contenidas en el presente acto administrativo se aplicarán a las operaciones de

"Por la cual se expide la Guía de lineamientos para la compraventa digital de inmuebles"

leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda celebradas bajo la figura de leasing financiero.

ARTÍCULO 6º - VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los

JONATHAN TYBALT MALAGÓN GONZÁLEZ

Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Elaboró: Javier Villareal - Contratista, Dirección del Sistema Habitacional.

*Revisó: Carolin Lázaro - Contratista, Dirección del Sistema Habitacional.
Valentina Sarmiento - Contratista, Dirección del Sistema Habitacional.
Felipe Walter - Director del Sistema Habitacional.*

Aprobó: Leonidas Lara - Secretario General.