REPÚBLICA DE COLOMBIA

GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXV - Nº 834 | Bogotá, D. C., jueves, 9 de julio de 2026 | EDICIÓN DE 24 PÁGINAS

DIRECTORES: DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariasenado.gov.co

JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

CARTAS DE ADHESIÓN

CARTA DE ADHESIÓN A PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 367 DE 2025 CÁMARA

HONORABLE REPRESENTANTE ANDRÉS EDUARDO FORERO MOLINA

por medio de la cual se reconoce la obesidad y el sobrepeso como enfermedades crónicas y se establecen lineamientos para su prevención, diagnóstico temprano, manejo integral y seguimiento. y se dictan otras disposiciones.

Bogotá D.C., 9 de julio de 2026

Honorable Representante
BETSY JUDITHPERÉZ ARANGO
Vicepresidenta
Comisión Séptima Constitucional Permanente
Cámara de Representantes
Congreso de la República
E.S.D.

Asunto: Adhesión ponencia para segundo debate al proyecto de ley 367 de 2025 Cámara.

Respetada vicepresidente, reciba un cordial saludo.

En cumplimiento de la designación hecha por la mesa directiva de la Comisión Séptima Constitucional de la Cámara de Representantes y, en mi calidad de Ponente, me permito comunicarle mi decisión de adherirme a la ponencia positiva que fue radicada para segundo debate al Proyecto de ley 367 de 2025 Cámara "*Por medio de la cual se reconoce la obesidad y el sobrepeso como enfermedades crónicas y se establecen lineamientos para su prevención, diagnóstico temprano, manejo integral y seguimiento y se dictan otras disposiciones*".

Agradezco su atención.

Atentamente,

ANDRÉS EDUARDO FORERO MOLINA
Representante a la Cámara por Bogotá
Partido Centro Democrático.
Correo: andres.forero@camara.gov.co

CARTAS DE COMENTARIOS

CARTA DE COMENTARIOS DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE DERECHO DEL CONSUMO AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 490 DE 2025 CÁMARA, 173 DE 2024 SENADO

mediante el cual se pretende modificar el artículo 45 de la Ley 1480 de 2011, relativo a las "Estipulaciones Especiales", así como frente al parágrafo 1° del artículo 7° del mismo proyecto, que modificaría el artículo 36 de la Ley 1480 de 2011, relativo a la "Prohibición de ventas atadas".

ICODECO
Instituto Colombiano de Derecho del Consumo

Bogotá, D.C., Junio 5 de 2026

Honorables
Representantes a la Camara
Armando Antonio Zabarain Darce
Juliana Aray Franco
Christian Munir Garcés Aljure
Luvi Katherine Miranda Peña.
Ponentes del Proyecto.
Congreso de la República de Colombia.
E.S.D.

ASUNTO: Proyecto de Ley No. 490 de 2025 Cámara – 173 de 2024 Senado.

Honorables Representantes:

El Instituto Colombiano de Derecho del Consumo – ICODECO, respetuosamente les manifiesta serias y fundadas preocupaciones frente a las disposiciones contenidas en el parágrafo 3 del artículo 2 del Proyecto de Ley No. 490 de 2025 Cámara – 173 de 2024 Senado, mediante el cual se pretende modificar el artículo 45 de la Ley 1480 de 2011, relativo a las "Estipulaciones Especiales", así como frente al parágrafo 1 del artículo 7 del mismo proyecto, que modificaría el artículo 36 de la Ley 1480 de 2011, relativo a la "Prohibición de ventas atadas".

En particular, nos preocupa que dichas disposiciones pretendan otorgar el carácter de servicios independientes al crédito a los servicios de educación y/o formación orientados a fortalecer la capacidad de decisión del consumidor; y por ende se excluyan de la prohibición del ilícito administrativo de usura y ventas atadas. Esto toda vez que la parte enunciada del Proyecto de Ley:

(i) Puede habilitar la exclusión artificial de costos asociados al crédito, para asociarlos con el ofrecimiento o cobro de cursos educativos, servicios de formación, contenidos digitales u otros conceptos similares, bajo el argumento de que estos se orientan a fortalecer la capacidad de decisión del consumidor.

(ii) Profundiza la asimetría existente entre el consumidor y los agentes que ofrecen financiación no sometida a la supervisión de una autoridad distinta a la Superintendencia de Industria y Comercio, toda vez que, en este tipo de de operaciones, el consumidor suele encontrarse en una posición de mayor o especial vulnerabilidad, especialmente ante situaciones de necesidad inmediata de liquidez y exposición al sobreendeudamiento.

(iii) Resulta contradictoria con la finalidad propia de la prohibición de ventas atadas, toda vez que mientras el artículo 36 de la Ley 1480 de 2011 busca impedir que el consumidor sea obligado a adquirir un producto o servicio adicional como condición para acceder a otro, el parágrafo introduce una excepción injustificada que permitiría asociar operaciones de crédito con servicios de educación y/o formación orientados a favorecer la capacidad de decisión del consumidor. En otras palabras, una norma que debería reforzar la libertad de elección del consumidor podría terminar habilitando que el acceso al crédito quede vinculado, directa o indirectamente, a la adquisición de servicios accesorios, bajo una denominación aparentemente legítima.

(iv) La prohibición de usura podría resultar inoperante si la norma permite que cargos económicamente vinculados al crédito sean calificados formalmente como servicios independientes. En efecto, si los valores cobrados por cursos educativos, servicios de formación, contenidos digitales u otros conceptos similares quedan por fuera del costo financiero de la operación, el análisis de usura se limitaría únicamente a los intereses expresamente pactados, sin considerar la totalidad de las cargas económicas que el consumidor debe asumir para acceder al crédito.

Desde ICODECO consideramos indispensable que el proyecto preserve de manera inequívoca la prohibición de ventas atadas y evite cualquier fórmula normativa que pueda ser utilizada para legitimar cobros accesorios, productos complementarios o servicios educativos impuestos al consumidor como condición material, económica, operativa o contractual para acceder a un crédito digital. La educación financiera, la formación del consumidor y el fortalecimiento de su capacidad de decisión son objetivos legítimos y deseables; sin embargo, no pueden convertirse en un vehículo para trasladar costos adicionales al consumidor ni para permitir la comercialización condicionada de servicios que, en la práctica, puedan incrementar el valor real de la financiación.

ICODECO reitera su disposición para aportar insumos técnicos, jurídicos y académicos al trámite legislativo, especialmente en lo relacionado con protección del consumidor financiero no vigilado por autoridad administrativa especial, crédito digital, ventas atadas, lenguaje claro, autorregulación, compliance, dosimetría sancionatoria y mecanismos de prevención de daños en el mercado.

Agradeciéndoles su atención, me suscribo en nombre del Instituto y los miembros del Consejo Directivo,

Respetuosamente,

Emilio García R.
Presidente Ejecutivo
Instituto Colombiano de Derecho del Consumo – ICODECO

Miembros del Consejo Directivo:

Juan Carlos Villalba

Laura Moreno

María Carolina Corcione

Edward Cristancho

Fernando A. Pico Zuñiga

CARTA DE COMENTARIOS DE LA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 242 DE 2025 CÁMARA

por medio del cual se crea la regulación del corredor inmobiliarios.

ARAV AUTORREGULADORA DE AVALUADORES	CARTA INSTITUCIONAL	Fecha: 17/06/2024
		Código: DJ-018
		Versión: 01
		Jurídica

Bogotá D.C., 10 de junio de 2026

Señores
HONORABLES REPRESENTANTES
PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES
CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

Número de Radicado 2086

Referencia: Observaciones técnicas y propuestas de ajuste al Proyecto de Ley 242 de 2025 *"Por medio del cual se crea la regulación del corredor inmobiliario"*

Respetados Honorables Representantes:

Reciban un cordial saludo de parte de la Autorreguladora de Avaluadores – ARAV, Entidad Reconocida de Autorregulación autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio en el marco de la Ley 1673 de 2013, con experiencia en la implementación de esquemas de autorregulación, supervisión disciplinaria y fortalecimiento de estándares profesionales.

En atención al trámite legislativo actualmente en curso del Proyecto de Ley 242 de 2025, y reconociendo la importancia de avanzar hacia la formalización, organización y fortalecimiento institucional del sector inmobiliario colombiano, nos permitimos presentar respetuosamente algunas observaciones y propuestas técnicas orientados a contribuir al mejoramiento del articulado antes de su discusión en Plenaria de Cámara.

Desde ARAV consideramos positiva la intención del legislador de establecer mecanismos de control, trazabilidad y autorregulación sobre la actividad del corretaje inmobiliario, especialmente frente a riesgos asociados al fraude, informalidad, lavado de activos y protección de los consumidores. No obstante, estimamos necesario revisar algunos aspectos del proyecto con el propósito de fortalecer su coherencia normativa, viabilidad operativa y equilibrio institucional.

Asimismo, consideramos necesario preservar principios de libre competencia, pluralidad institucional y acceso equitativo al mercado, como elementos esenciales para la sostenibilidad del modelo regulatorio propuesto.

En este sentido, presentamos respetuosamente las siguientes observaciones técnicas prioritarias, desarrolladas con mayor detalle en el documento adjunto de proposiciones y propuestas modificatorias:

1. Armonización con la Ley 1673 de 2013

Consideramos importante que el proyecto incorpore una articulación expresa con el marco establecido en la Ley 1673 de 2013, particularmente en lo relacionado con la intervención estatal en el sector inmobiliario y el sistema de autorregulación existente.

En criterio de esta entidad, resulta conveniente evitar la creación de estructuras paralelas o duplicidades regulatorias que puedan generar mayores cargas administrativas y costos operativos innecesarios para el sector.
Por ello, sugerimos analizar mecanismos de interoperabilidad institucional y articulación funcional con las Entidades Reconocidas de Autorregulación actualmente autorizadas.

2. Formación e idoneidad profesional

El proyecto reconoce la existencia de riesgos sociales asociados a la actividad inmobiliaria; sin embargo, los requisitos actualmente previstos se concentran principalmente en mecanismos de certificación y acreditación.

Consideramos pertinente fortalecer el componente de formación e idoneidad profesional mediante la incorporación gradual de criterios académicos, técnicos y de capacitación especializada, compatibles con la realidad del mercado y con esquemas de transición razonables para quienes actualmente ejercen la actividad.

Ello contribuiría a fortalecer la confianza del consumidor, la transparencia del mercado y la profesionalización progresiva del sector.

3. Claridad sobre competencias y facultades de las ERA

Estimamos necesario precisar con mayor claridad el alcance de las facultades de las Entidades Reconocidas de Autorregulación, especialmente en materia de supervisión, potestad disciplinaria, requisitos operativos, y coordinación con las autoridades estatales competentes.

Lo anterior con el fin de garantizar seguridad jurídica, transparencia institucional y adecuada delimitación entre funciones públicas y mecanismos de autorregulación privada.

4. Libre competencia y acceso equitativo al mercado

Observamos que algunos apartes del proyecto establecen tratamientos diferenciados entre corredores independientes y corredores vinculados a empresas inmobiliarias.

En nuestra opinión, resulta conveniente revisar dichas disposiciones para garantizar condiciones equilibradas, evitar posibles asimetrías regulatorias y promover un sistema de acceso equitativo para todos los actores que ejercen legítimamente la actividad.

5. Régimen de transición e implementación

Consideramos fundamental incorporar disposiciones claras sobre transición, implementación y adaptación gradual del sistema, incluyendo plazos razonables, mecanismos de homologación, interoperabilidad tecnológica, y sostenibilidad operativa del registro y del modelo de autorregulación.

Ello permitiría una implementación más eficiente y ordenada del eventual nuevo marco regulatorio.

Finalmente, reiteramos la disposición institucional de ARAV para participar en mesas técnicas, espacios de diálogo o escenarios de construcción normativa que permitan fortalecer el proyecto y contribuir a la consolidación de un sistema regulatorio transparente, plural, técnicamente sólido y orientado a la protección del interés público.

Estamos convencidos de que la regulación del corretaje inmobiliario constituye una oportunidad para fortalecer la confianza ciudadana, promover la formalización del sector y elevar los estándares profesionales de la actividad, siempre que se preserve un adecuado equilibrio entre protección al consumidor, seguridad jurídica y libre competencia.

Agradecemos la atención prestada y quedamos atentos a cualquier espacio de participación o ampliación técnica que se considere pertinente.

Cordialmente,

ANTONIO HERIBERTO SALCEDO PIZARRO
Firmado digitalmente por ANTONIO HERIBERTO SALCEDO PIZARRO
Fecha: 2026.06.[illegible]

ANTONIO HERIBERTO SALCEDO PIZARRO
Representante Legal
Autorreguladora de Avaluadores – ARAV

PROPOSICIONES LEGISLATIVAS

Proyecto de Ley 242 de 2025 – Comisión Tercera de la Cámara de Representantes
"Por medio del cual se regula la actividad del corredor inmobiliario"

Artículo aprobado en primer debate	Riesgo identificado	Propuesta modificatoria
ARTÍCULO 1°. OBJETO. La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los Corredores Inmobiliarios en Colombia, con el propósito de prevenir riesgos sociales de restricción del acceso a la propiedad, prevención del fraude, protección contra delitos económicos, control de lavado de activos atípicos el sector inmobiliario es vulnerable y permite asegurar a compradores y vendedores. Igualmente, la presente ley propende al reconocimiento general de la actividad de los Corredores Inmobiliarios, y con ello lograr que el corretaje inmobiliario sea realizado conforme a la transparencia, equidad e buenas prácticas que exige la actividad.	El artículo 1 reconoce adecuadamente la necesidad de avanzar en la formalización y regulación del corretaje inmobiliario; sin embargo, el texto presenta una amplitud conceptual excesiva al atribuir al corredor inmobiliario responsabilidades relacionadas con la prevención de delitos económicos, lavado de activos y restricciones de acceso a la propiedad, sin delimitar claramente el alcance funcional y operativo de dichas obligaciones. Asimismo, aunque el proyecto identifica la existencia de riesgos sociales asociados a la actividad, no incorpora mecanismos concretos orientados a garantizar estándares mínimos de idoneidad profesional, formación académica o capacitación técnica, lo cual genera una contradicción entre la finalidad de la ley y los instrumentos regulatorios previstos en el articulado. Finalmente, se recomienda armonizar el objeto del proyecto con el artículo 24 de la Ley 1673 de 2013 y delimitar expresamente los sujetos regulados dentro del sistema de autorregulación.	**ARTÍCULO 1°. OBJETO.** La presente ley tiene por objeto regular la actividad del corretaje inmobiliario ejercida por personas naturales en Colombia, estableciendo principios, deberes, mecanismos de autorregulación y requisitos orientados a fortalecer la transparencia, la formalización, la idoneidad profesional, la libre competencia y la protección de los consumidores dentro del mercado inmobiliario. La presente ley busca contribuir a la prevención de riesgos sociales asociados a la actividad de intermediación inmobiliaria, así como promover buenas prácticas, seguridad jurídica y confianza en las operaciones relacionadas con bienes inmuebles. Las empresas o personas jurídicas que desarrollen actividades inmobiliarias deberán garantizar que las actividades de corretaje sean ejercidas por personas inscritas en el Registro del Corredor Inmobiliario (RCI), conforme a la reglamentación que para tal efecto se expida.
ARTÍCULO 2°. ÁMBITO DE APLICACIÓN. A partir de la entrada en vigor de la presente ley, quienes actúen como Corredores Inmobiliarios y demás términos que se señalan o sean utilizados en	El artículo 2 establece un ámbito de aplicación exclusivo para la regulación del corretaje inmobiliario, lo cual podría generar conflictos de interpretación y concurrencia con otros regímenes legales actualmente vigentes que inciden sobre el sector inmobiliario y la actividad de intermediación.	**ARTÍCULO 2°. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a las personas naturales que ejerzan actividades de corretaje o intermediación inmobiliaria en el

Colombia, se regirá exclusivamente por esta Ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para así obtener la organización y unificación normativa de la actividad del Corredor Inmobiliario, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección del mercado y quienes ejercen la actividad.	En particular, se considera necesario armonizar expresamente el proyecto con la Ley 1673 de 2013, el Código de Comercio y demás disposiciones relacionadas con protección al consumidor, prevención de lavado de activos, urbanismo, contratación y autorregulación. Asimismo, la expresión "y demás normas que la sustituyan" resulta excesivamente amplia e indeterminada, pudiendo generar inseguridad jurídica respecto de las normas efectivamente aplicables a la ley.	territorio nacional, sin perjuicio de las demás normas especiales que regulen actividades relacionadas con el sector inmobiliario, comercial, urbanístico, tributario, financiero y de protección al consumidor. La presente ley deberá interpretarse de manera armónica y complementaria con las disposiciones previstas en la Ley 1673 de 2013 y demás normas que regulen actividades conexas al mercado inmobiliario. El Gobierno Nacional reglamentará los mecanismos de articulación institucional y operativa necesarios para garantizar la seguridad jurídica, la formalización y la transparencia del mercado inmobiliario.
ARTÍCULO 3°. DEFINICIONES: Para efectos de la presente ley se entenderá como: **CORREDORES INMOBILIARIOS.** Es Corredor Inmobiliario, toda persona natural inscrita y titular del Registro del Corredor Inmobiliario que, por su especial conocimiento del mercado inmobiliario y por el cumplimiento de los requisitos establecidos en los lineamientos especiales que reglamenten la materia, cuenta con la capacidad para desarrollar la intermediación, entre la oferta y la demanda, en negocios jurídicos de disposición de inmuebles y las demás actividades de la naturaleza del corretaje y conexas a este, señaladas en la presente Sección y que cuenta con	La redacción actual del artículo 3 condiciona el ejercicio de la actividad al cumplimiento integral de requisitos de registro y certificación, lo que podría traducirse en barreras desproporcionadas para el acceso al ejercicio de la actividad económica, así como en tensiones frente a los principios de libertad de empresa, libre competencia y libertad de oficio consagrados constitucionalmente. De igual manera, el artículo concentra en las Entidades Reconocidas de Autorregulación funciones de registro, supervisión, control disciplinario y eventual certificación, sin incorporar suficientes garantías de pluralidad, interoperabilidad, acceso no discriminatorio o supervisión funcional. En consecuencia, se considera necesario ajustar las definiciones y el alcance de dichas funciones, con el fin de garantizar un modelo regulatorio equilibrado, transparente, técnicamente viable y compatible con los principios de proporcionalidad y libre competencia.	**ARTÍCULO 3°. DEFINICIONES:** Para efectos de la presente ley se entenderá como: **CORREDORES INMOBILIARIOS.** Corredor Inmobiliario es la persona natural inscrita en el Registro del Corredor Inmobiliario, que acredite formación, conocimientos y competencias relacionadas con la actividad de intermediación inmobiliaria, y que ejerce profesionalmente labores de asesoría, promoción, acompañamiento e intermediación en negocios relacionados con bienes inmuebles. La reglamentación de los requisitos de formación, competencias e idoneidad deberá armonizarse con los principios de prevención del

el Registro de Corredor Inmobiliario. **CORRETAJE INMOBILIARIO:** Es la actividad, por medio de la cual un Corredor Inmobiliario, presta servicios de intermediación y desarrolla las actividades de la naturaleza de dicho acompañamiento, a favor de una persona denominada encargante, mediante la realización de actos que tienen por objeto conseguir la materialización del negocio encargado. **REGISTRO DEL CORREDOR INMOBILIARIO (RCI):** Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Corredores Inmobiliarios en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los Corredores Inmobiliarios, de conformidad con lo establecido en la presente ley. **ENTIDAD RECONOCIDA DE AUTORREGULACIÓN DE CORREDORES INMOBILIARIOS.** Es la persona jurídica sin ánimo de lucro reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio, encargada de desarrollar, administrar y vigilar el sistema de autorregulación de los Corredores Inmobiliarios, así como de crear, llevar y mantener actualizado el Registro de Corredor Inmobiliario (RCI), de conformidad con lo establecido en la presente ley. Autorregulación y con la Superintendencia de Industria y Comercio, como condición para su operación, con el fin de		riesgo social, protección del consumidor, transparencia y formalización del sector inmobiliario. **CORRETAJE INMOBILIARIO:** Es la actividad, por medio de la cual un Corredor Inmobiliario, presta servicios de intermediación y desarrolla las actividades de la naturaleza de dicho acompañamiento, a favor de una persona denominada encargante, mediante la realización de actos que tienen por objeto conseguir la materialización del negocio encargado. **REGISTRO DEL CORREDOR INMOBILIARIO (RCI):** Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Corredores Inmobiliarios en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los Corredores Inmobiliarios, de conformidad con lo establecido en la presente ley. **ENTIDAD RECONOCIDA DE AUTORREGULACIÓN DE CORREDORES INMOBILIARIOS.** Es la persona jurídica sin ánimo de lucro reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio, encargada de desarrollar, administrar y vigilar el sistema de autorregulación de los Corredores Inmobiliarios, así como de crear, llevar y mantener actualizado el Registro del Corredor Inmobiliario (RCI), de conformidad con lo establecido en la presente ley. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación del sector

asegurar el cumplimiento de lo establecido en esta ley. **PARÁGRAFO.** La actividad de autorregulación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación será compatible con las actividades de normalización técnica y certificación de personas bajo el sistema de evaluación establecido en la norma ISO 17024, previa acreditación de la misma por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).		inmobiliario deberán articularse con el marco de intervención estatal previsto en la Ley 1673 de 2013. **PARÁGRAFO.** La actividad de autorregulación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación será compatible con las actividades de normalización técnica y certificación de personas bajo el sistema de evaluación establecido en la norma ISO 17024, previa acreditación de la misma por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC). La certificación bajo estándares de evaluación de competencias no reemplazará los requisitos de formación e idoneidad profesional que establezca la ley o su reglamentación.
ARTÍCULO 4°. DESEMPEÑO DE LA ACTIVIDAD DE CORRETAJE INMOBILIARIO: Ejerce la actividad de Corredor Inmobiliario la persona que lleva a cabo la gestión de intermediación en operaciones de transferencia del derecho real de dominio sobre bienes inmuebles, arriendo y otros actos jurídicos relacionados. Incluye la promoción y asesoramiento de dichas operaciones, mediante una operación de medio y no de resultado.	El artículo 4 define el ejercicio de la actividad de corretaje inmobiliario de manera amplia, incluyendo no solo la intermediación en operaciones sobre bienes inmuebles, sino también actividades de promoción y asesoramiento relacionadas. Si bien la disposición reconoce correctamente que la obligación del corredor es de medio y no de resultado, la redacción actual podría generar interpretaciones extensivas sobre el alcance de las actividades sometidas al régimen de registro y autorregulación previsto en el proyecto. En ese sentido, se considera necesario precisar con mayor claridad los límites y alcances de la actividad de intermediación inmobiliaria, evitando que actividades comerciales, publicitarias, consultivas o conexas sean incorporadas de manera indiscriminada dentro del ámbito regulado. Lo anterior permitirá fortalecer la seguridad jurídica, evitar interpretaciones sancionatorias excesivas y garantizar una aplicación proporcional del régimen previsto en la iniciativa legislativa.	**ARTÍCULO 4°. DESEMPEÑO DE LA ACTIVIDAD DE CORRETAJE INMOBILIARIO:** Ejerce la actividad de Corredor Inmobiliario la persona natural inscrita en el Registro del Corredor Inmobiliario que desarrolle labores de promoción, asesoría, intermediación y acompañamiento en negocios jurídicos relacionados con bienes inmuebles, actuando bajo principios de transparencia, diligencia, buena fe, protección al consumidor y prevención del riesgo social. La actividad de corretaje inmobiliario constituye una obligación de medio que exige el cumplimiento de deberes de diligencia, información,

		verificación y transparencia frente a las partes intervinientes. **PARÁGRAFO.** El corredor inmobiliario deberá cumplir deberes mínimos de debida diligencia, verificación documental, prevención del fraude y protección al consumidor, conforme a la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.
ARTÍCULO 5°. REGISTRO DE CORREDOR INMOBILIARIO. Créase el Registro de Corredor Inmobiliario, el cual se conocerá por sus siglas "RCI" y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.	El artículo 5 crea el Registro de Corredor Inmobiliario (RCI) y asigna su administración y responsabilidad a las Entidades Reconocidas de Autorregulación. No obstante, la disposición concentra en entidades privadas funciones esenciales de acceso, permanencia y control del ejercicio de la actividad, sin desarrollar de manera suficiente mecanismos de interoperabilidad, supervisión institucional, acceso no discriminatorio y garantías de pluralidad dentro del sistema. En consecuencia, se considera necesario incorporar parámetros más claros sobre el funcionamiento del registro, especialmente en materia de transparencia, unificación de criterios, control por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio y prevención de barreras de acceso o riesgos de concentración institucional dentro del mercado de intermediación inmobiliaria.	**ARTÍCULO 5°. REGISTRO DEL CORREDOR INMOBILIARIO.** Créase el Registro del Corredor Inmobiliario (RCI), como sistema de información, control y publicidad de los corredores inmobiliarios inscritos, el cual será administrado por las Entidades Reconocidas de Autorregulación bajo supervisión de la Superintendencia de Industria y Comercio y en armonía con el sistema de intervención estatal previsto en la Ley 1673 de 2013. **PARÁGRAFO 1.** El Registro del Corredor Inmobiliario deberá garantizar interoperabilidad, transparencia, acceso público, protección de datos personales y trazabilidad de la información. **PARÁGRAFO 2.** La reglamentación del RCI deberá garantizar pluralidad institucional, libre competencia y ausencia de barreras injustificadas de acceso al ejercicio de la actividad. **PARÁGRAFO 3.** El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones técnicas, operativas y financieras del registro, garantizando sostenibilidad,

		proporcionalidad y transparencia tarifaria.
ARTÍCULO 6°. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como Corredor Inmobiliario se efectuará ante el Registro de Corredor Inmobiliario. A partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación autorizada para la inscripción de Corredores Inmobiliarios por la Superintendencia de Industria y Comercio, los nacionales o las personas que deseen inscribirse deberán presentar el certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación. (i) Tratándose de personas naturales que desempeñen la actividad de manera independiente, se deberá acreditar inscripción en el registro mercantil. Para el caso de los corredores inmobiliarios que desempeñen la actividad a través de empresas legalmente constituidas, esta obligación será reemplazada por certificado laboral. **PARÁGRAFO.** El corredor que haya surtido la inscripción mediante presentación de certificado laboral, estará obligado a actualizar la información dentro de los 30 días calendario siguientes al momento en que se presenten cambios en su vinculación y aportar certificado o nuevo	El artículo 6 establece requisitos de inscripción asociados principalmente a certificaciones emitidas bajo estándares ISO 17024 y autorizadas por las Entidades Reconocidas de Autorregulación. Si bien el propósito de fortalecer la idoneidad y formalización de la actividad resulta legítimo, la redacción actual podría generar barreras desproporcionadas de acceso al ejercicio del corretaje inmobiliario, especialmente para personas con experiencia acreditada en el sector que no cuenten actualmente con dichos mecanismos de certificación. Asimismo, la disposición concentra una alta dependencia funcional entre certificación, registro y autorregulación, lo que podría derivar en restricciones indirectas de acceso al mercado y eventuales riesgos de concentración. Por ello, se considera conveniente establecer mecanismos graduales, alternativos y proporcionales de acreditación de idoneidad, reconociendo igualmente la experiencia y trayectoria en el ejercicio de la actividad.	**ARTÍCULO 6°. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS.** La inscripción como Corredor Inmobiliario se realizará ante el Registro del Corredor Inmobiliario. A partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación autorizada para la inscripción de Corredores Inmobiliarios por la Superintendencia de Industria y Comercio, los nacionales o las entidades que deseen inscribirse deberán acreditar condiciones mínimas de formación, idoneidad y competencias relacionadas con la actividad inmobiliaria, conforme a la reglamentación que expida el Gobierno Nacional. **PARÁGRAFO 1.** Las certificaciones de competencias laborales o técnicas podrán constituir mecanismos complementarios de acreditación, pero no sustituirán los requisitos de formación e idoneidad profesional definidos por la ley o la reglamentación. **PARÁGRAFO 2.** Los requisitos para el ejercicio de la actividad deberán aplicarse bajo principios de igualdad, libre competencia y ausencia de discriminación entre corredores independientes y vinculados a empresas. **PARÁGRAFO 3.** El Gobierno Nacional establecerá un régimen de transición que permita la adaptación progresiva de quienes actualmente ejercen la actividad.

certificado laboral según proceda. El desempeño de la actividad bajo registro con información desactualizada que cubra el periodo antes señalado, constituirá falta grave y la apertura de los correspondientes procesos disciplinarios a que haya lugar.		**PARÁGRAFO 4.** El certificado laboral constituirá únicamente soporte de experiencia laboral y no reemplazará los requisitos de idoneidad y formación exigidos para el ejercicio de la actividad.
ARTÍCULO 7°. TRÁMITE DEL REGISTRO DE CORREDOR INMOBILIARIO: Para la obtención del Registro de Corredor Inmobiliario, el interesado deberá: 1. Remitir el certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación. 2. Tratándose de personas naturales que desempeñen la actividad de manera independiente, se deberá acreditar inscripción en el registro mercantil. Para el caso de los corredores inmobiliarios que desempeñen la actividad a través de empresas legalmente constituidas, esta obligación será reemplazada por certificado laboral. 3. Asumir los costos que se generen producto de la emisión del Registro de Corredor Inmobiliario. 4. Los demás requisitos de forma que sean exigidos por la Entidad Nacional de Autorregulación.	El artículo 7 regula el trámite para la obtención del Registro de Corredor Inmobiliario, manteniendo requisitos asociados a certificación, registro mercantil y costos de inscripción definidos por las Entidades Reconocidas de Autorregulación. Sin embargo, la disposición no establece criterios claros sobre uniformidad, transparencia, razonabilidad de costos ni garantías de acceso equitativo al sistema de registro. En ese sentido, se considera necesario fortalecer el artículo incorporando principios de publicidad, interoperabilidad, objetividad y supervisión institucional por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, con el fin de evitar discrecionalidades, prevenir barreras injustificadas y garantizar condiciones homogéneas entre todos los actores del sector inmobiliario.	**ARTÍCULO 7°. TRÁMITE DEL REGISTRO DEL CORREDOR INMOBILIARIO:** Para la obtención del Registro del Corredor Inmobiliario, el interesado deberá acreditar condiciones de formación, idoneidad y cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley y su reglamentación. Los costos asociados al registro deberán sujetarse a criterios de proporcionalidad, transparencia y control por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio. Únicamente podrán exigirse los requisitos expresamente previstos en la ley y en la reglamentación expedida por el Gobierno Nacional. **PARÁGRAFO.** El procedimiento de inscripción deberá garantizar transparencia, motivación de las decisiones, derecho de contradicción y recursos frente a las actuaciones de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.
ARTÍCULO 8°. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA: Ejercerá ilegalmente la actividad de intermediación inmobiliaria la persona que, sin cumplir los	La redacción actualmente propuesta para el artículo 8 presenta vacíos sustanciales relacionados con la competencia sancionatoria, la delimitación de las conductas constitutivas de ejercicio ilegal y la proporcionalidad de las restricciones impuestas al ejercicio de la actividad inmobiliaria.	**ARTÍCULO 8°. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA:** Ejercerá ilegalmente la actividad de intermediación inmobiliaria la persona natural que, estando

requisitos previstos en esta ley, realice cualquier acto que encaje en alguna de las definiciones establecidas en el artículo 3 de esta ley. En la misma conducta incurrirá la persona que, mediante avisos, propagandas, anuncios, plataformas digitales, medios de mensajería instantánea o en cualquier otra forma, actúe, o se anuncie como Corredor Inmobiliario en alguna de sus modalidades, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley. De igual manera, constituye ejercicio ilegal de la actividad, la inscripción ante el Registro de Corredor Inmobiliario con información falsa o adulterada.	El texto radicado en primer debate no establece expresamente cuál es la autoridad competente para investigar y sancionar dichas conductas, situación que genera inseguridad jurídica y desarticula el esquema de inspección, vigilancia y control que debe permanecer en cabeza del Estado. Asimismo, la expresión "cualquier acto que encaje en alguna de las definiciones establecidas" resulta excesivamente amplia e indeterminada, pudiendo afectar actividades legítimas de promoción comercial, publicidad inmobiliaria o comercialización ocasional desarrolladas por distintos actores del mercado. Por ello, se propone delimitar el alcance de la conducta, circunscribiéndola al ejercicio habitual y remunerado de actividades de intermediación profesional, así como asignar expresamente la competencia sancionatoria a la Superintendencia de Industria y Comercio, garantizando el debido proceso, la proporcionalidad regulatoria y la protección de la libre competencia.	obligada a inscribirse en el Registro del Corredor Inmobiliario (RCI), desarrolle de manera habitual y remunerada actividades propias del corretaje inmobiliario sin cumplir los requisitos previstos en la presente ley. También incurrirá en ejercicio ilegal quien suministre información falsa, adulterada o fraudulenta para obtener o mantener su inscripción en el Registro del Corredor Inmobiliario. La investigación y sanción de las conductas previstas en el presente artículo corresponderá a la Superintendencia de Industria y Comercio, conforme al procedimiento administrativo que para el efecto establezca la reglamentación correspondiente y garantizando en todo caso el debido proceso y el derecho de defensa. **PARÁGRAFO 1°.** La simple publicación ocasional de inmuebles, la promoción comercial ocasional, las actividades de mercadeo, publicidad o difusión realizadas por propietarios, constructoras, plataformas tecnológicas o terceros, no constituirán ejercicio ilegal del corretaje inmobiliario cuando no impliquen actividades habituales de intermediación profesional remunerada. **PARÁGRAFO 2°.** Las medidas de inspección, vigilancia y control derivadas de la presente ley deberán aplicarse bajo criterios de proporcionalidad, libre

		competencia, transparencia y protección del consumidor, evitando barreras injustificadas de acceso al mercado.
ARTÍCULO 9°. TERRITORIO. El Corredor Inmobiliario inscrito ante el Registro de Corredor Inmobiliario podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.	Aunque el artículo reconoce adecuadamente el alcance nacional del ejercicio del corretaje inmobiliario, su redacción actual resulta insuficiente frente a las necesidades operativas y regulatorias derivadas de un sistema nacional de autorregulación. El texto no contempla mecanismos de interoperabilidad, coordinación y trazabilidad del Registro de Corredor Inmobiliario, aspectos esenciales para garantizar transparencia, actualización de información y acceso equitativo al sistema en todo el territorio nacional. Asimismo, resulta necesario precisar que el ejercicio nacional de la actividad no excluye las competencias de inspección, vigilancia y control que corresponden a la Superintendencia de Industria y Comercio y demás autoridades competentes, evitando vacíos regulatorios y posibles conflictos de competencia entre entidades autorregulatorias. La modificación propuesta busca fortalecer la seguridad jurídica, prevenir concentraciones operativas y asegurar un modelo de autorregulación técnicamente articulado, transparente y compatible con los principios de libre competencia y acceso equitativo al mercado.	**ARTÍCULO 9°. TERRITORIO.** El Corredor Inmobiliario inscrito ante el Registro del Corredor Inmobiliario (RCI) podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán garantizar mecanismos de interoperabilidad, consulta, actualización y trazabilidad del Registro del Corredor Inmobiliario, permitiendo el acceso y verificación de la información en condiciones de transparencia, coordinación y libre competencia. La supervisión, inspección y control del ejercicio de la actividad se ejercerá sin perjuicio de las competencias atribuidas a la Superintendencia de Industria y Comercio y demás autoridades competentes.
ARTÍCULO 10°. INHABILIDADES, IMPEDIMENTOS E INCOMPATIBILIDADES. Se encuentran inhabilitados para ejercer la actividad de corretaje inmobiliario quienes hayan sido condenados por delitos contra la fe pública, el patrimonio económico, la administración pública o delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo. Quienes estén inhabilitados para el ejercicio del comercio por decisión judicial o	Aunque el artículo 10 incorpora elementos importantes relacionados con ética, transparencia y prevención de conflictos de interés, su redacción actual presenta deficiencias técnicas que pueden generar inseguridad jurídica y dificultades de aplicación práctica. El texto mezcla figuras jurídicas distintas —inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades— sin delimitar adecuadamente su alcance, naturaleza y efectos, lo que puede dar lugar a interpretaciones ambiguas o desproporcionadas.	**ARTÍCULO 10°. INHABILIDADES, IMPEDIMENTOS E INCOMPATIBILIDADES.** No podrán ejercer la actividad de corretaje inmobiliario las personas que: a) Hayan sido condenadas mediante sentencia judicial ejecutoriada por delitos contra la fe pública, el patrimonio económico, la administración pública, lavado de activos,

administrativo. Quienes hayan sido sancionados con la pérdida del derecho a ejercer la actividad de Corredor Inmobiliario por faltas graves o reiteradas y los funcionarios públicos con funciones de control o inspección sobre actividades inmobiliarias. Son impedimentos para el ejercicio de la actividad de corretaje inmobiliario cuando una de las partes intervinientes en la transacción sea su cónyuge, compañero permanente o pariente en primer grado de consanguinidad o civil, salvo expresa autorización de las partes y cuando tenga vínculos laborales o contractuales con una de las partes del negocio inmobiliario en el que se intervine que puedan afectar su imparcialidad. Es incompatible con la actividad del corretaje inmobiliario el ejercicio simultáneo de la actividad de Corredor Inmobiliario con cargos públicos que tengan injerencia en el sector inmobiliario; la prestación de servicios de intermediación inmobiliaria a clientes con quienes tenga una relación de representación legal o mandato en otros ámbitos y la actuación como Corredor Inmobiliario y como parte en el negocio inmobiliario.	Además, algunas causales formuladas en el proyecto resultan excesivamente amplias o indeterminadas, particularmente aquellas relacionadas con "vínculos en el sector inmobiliario" o con la prohibición de actuar simultáneamente como corredor y parte en un negocio inmobiliario, pudiendo afectar injustificadamente el ejercicio legítimo de actividades económicas y comerciales. La modificación propuesta busca fortalecer la transparencia y la integridad del sistema, pero bajo criterios de proporcionalidad, claridad normativa y debido proceso, armonizando además estas disposiciones con el nuevo régimen disciplinario y de autorregulación.	financiación del terrorismo, o delitos relacionados con fraude inmobiliario, mientras subsistan los efectos de la condena o inhabilidad correspondiente. b) Servidores públicos inhabilitados para ejercer el comercio o actividades relacionadas con intermediación económica por decisión judicial o administrativa en firme. c) Haber sido sancionados con cancelación definitiva del Registro del Corredor Inmobiliario mediante decisión ejecutoriada conforme al régimen disciplinario previsto en la presente ley. Constituyen impedimentos para actuar como Corredor Inmobiliario las situaciones que puedan comprometer la imparcialidad, independencia o transparencia de la intermediación, especialmente cuando exista relación de parentesco hasta el primer grado de consanguinidad o civil, vínculo conyugal o unión permanente con alguna de las partes intervinientes, salvo autorización expresa y escrita de estas. Asimismo, existirá impedimento cuando el corredor mantenga vínculos laborales, societarios, contractuales o intereses económicos directos que puedan afectar su objetividad frente a la operación inmobiliaria correspondiente. Será incompatible con el ejercicio de la actividad de corretaje inmobiliario el desempeño simultáneo de cargos públicos de

		inspección, vigilancia, control o regulación directamente relacionados con actividades inmobiliarias, urbanísticas o de administración del suelo. **PARÁGRAFO.** Las situaciones previstas en el presente artículo deberán ser evaluadas y decididas conforme al procedimiento establecido en el régimen disciplinario y de autorregulación previsto en la presente ley, garantizando el debido proceso y el derecho de defensa.
ARTÍCULO 11°. ENCUBRIMIENTO DEL EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE CORRETAJE INMOBILIARIO: Realiza encubrimiento del ejercicio ilegal de la intermediación inmobiliaria, la persona que permite o promueve la realización de actividades de intermediación inmobiliaria, por parte de personas que no cuenten con la debida inscripción en el Registro de Corredor Inmobiliario.	El artículo 11 busca legítimamente prevenir la informalidad y el ejercicio irregular de la actividad de corretaje inmobiliario. Sin embargo, la redacción actualmente propuesta resulta excesivamente amplia e indeterminada, pudiendo generar responsabilidad objetiva y afectar injustificadamente actividades legítimas de promoción, comercialización o difusión inmobiliaria. Las expresiones "permita" o "promueva" carecen de delimitación técnica suficiente y podrían extender la responsabilidad a plataformas tecnológicas, medios de publicidad, constructoras, empleados administrativos o terceros sin participación directa en actividades propias de intermediación profesional. Asimismo, el artículo no exige elementos mínimos de conocimiento, intención o negligencia, lo que desconoce principios básicos de proporcionalidad y responsabilidad jurídica. La modificación propuesta busca mantener mecanismos de control frente a la informalidad, pero garantizando claridad normativa, debido proceso, seguridad jurídica y compatibilidad con los nuevos modelos tecnológicos y comerciales del mercado inmobiliario.	**ARTÍCULO 11°. ENCUBRIMIENTO DEL EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE CORRETAJE INMOBILIARIO:** Incurrirá en encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad de corretaje inmobiliario la persona natural o jurídica que, de manera consciente y reiterada, contrate, promueva o facilite el desarrollo habitual de actividades propias del corretaje inmobiliario por parte de personas que no cuenten con inscripción vigente en el Registro del Corredor Inmobiliario (RCI), cuando dicha inscripción sea legalmente exigible. La determinación de esta conducta deberá realizarse conforme al procedimiento administrativo correspondiente, garantizando el debido proceso y el derecho de defensa. **PARÁGRAFO 1°.** No constituirá encubrimiento la simple difusión publicitaria, tecnológica o comercial de información inmobiliaria realizada por

		plataformas digitales, medios de comunicación, proveedores tecnológicos o terceros que no ejerzan directamente actividades de intermediación inmobiliaria. **PARÁGRAFO 2°.** La responsabilidad prevista en el presente artículo requerirá prueba de conocimiento efectivo o negligencia grave respecto del incumplimiento de los requisitos legales por parte de quien ejerza la actividad de corretaje inmobiliario.
ARTÍCULO 12°. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN. Quienes realicen la actividad de Corredor Inmobiliario están obligados a inscribirse en el Registro de Corredor Inmobiliario, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, constituidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. **PARÁGRAFO 1°.** Lo dispuesto en el presente artículo, se aplicará a la persona natural que desarrolle la actividad de corretaje inmobiliario que esté registrada en el Registro de Corredor Inmobiliario, sin perjuicio de las sanciones que se puedan derivar de la violación de las normas legales propias de su profesión, las cuales seguirán siendo investigadas y sancionadas por los Consejos Profesionales o las entidades de control competentes, según sea el caso.	Se observa que la obligación general de inscripción y sometimiento a la autorregulación podría convertirse en una barrera de acceso al ejercicio de la actividad si no se establecen reglas claras de transición, gradualidad y proporcionalidad. También se advierte que el texto presenta posibles afectaciones en actividades [illegible] sustancialmente [illegible], mecanismos de [illegible] y garantías para los inscritos. Asimismo, el término de transición [illegible] previsto para la implementación resulta [illegible], pues deberán complementarse con disposiciones que [illegible] reglamentarias y [illegible] durante la etapa de adaptación. Se recomienda aclarar la coordinación entre las funciones disciplinarias de las ERA y las competencias propias de otras autoridades o consejos profesionales.	**ARTÍCULO 12°. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN.** Quienes desarrollen actividades de corretaje o intermediación inmobiliaria, ya sean personas naturales o a través de personas jurídicas dedicadas a actividades inmobiliarias, deberán sujetarse a los mecanismos de autorregulación previstos en la presente ley. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán garantizar principios de pluralidad, participación democrática, transparencia, representación equilibrada y ausencia de prácticas restrictivas de la competencia. El Gobierno Nacional reglamentará la estructura, funciones, composición y mecanismos de supervisión de los cuerpos especializados encargados de la autorregulación. La obligación de inscripción y autorregulación aplicará a quienes desarrollen de manera habitual, profesional y remunerada

PARÁGRAFO 2°. La obligación de registro inicial ante el Registro de Corredor Inmobiliario, deberá realizarse dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de autorización para inscripción de Corredores Inmobiliarios de la Entidad Reconocida de Autorregulación, por la Superintendencia de Industria y Comercio.		actividades de corretaje inmobiliario. La implementación del sistema de registro y autorregulación contará con un régimen de transición gradual que permita procesos de homologación, formación complementaria y adaptación progresiva de los actuales actores del mercado inmobiliario. Durante el periodo de transición, las Entidades Reconocidas de Autorregulación y la Superintendencia de Industria y Comercio deberán implementar mecanismos pedagógicos, tecnológicos y de acompañamiento para facilitar el proceso de inscripción y formalización del sector.
ARTÍCULO 13°. DE LA AUTORREGULACIÓN EN LA ACTIVIDAD DEL CORRETAJE INMOBILIARIO. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación, tendrán a cargo, las siguientes funciones: **FUNCIÓN NORMATIVA:** Consiste, sin perjuicio de lo establecido en esta ley, en la adopción y difusión de las normas de autorregulación para asegurar el correcto funcionamiento de la actividad de corretaje inmobiliario. **FUNCIÓN DE SUPERVISIÓN:** Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas de la actividad de corretaje inmobiliario y de los reglamentos de autorregulación, sin perjuicio de las funciones establecidas por diferentes normas en cabeza de la	Las funciones normativa, disciplinaria, de supervisión y registro atribuidas a las ERA generan preocupaciones por la concentración de competencias regulatorias en entidades privadas, especialmente ante la ausencia de controles más estrictos sobre sus decisiones y actuaciones. También se evidencia la necesidad de delimitar con mayor precisión el alcance de las facultades reglamentarias para evitar excesos regulatorios o restricciones indebidas a la competencia. Igualmente, se recomienda fortalecer los mecanismos de interoperabilidad, publicidad y control sobre las bases de datos y precisar las obligaciones de coordinación con la Superintendencia de Industria y Comercio. Frente a la compatibilidad con certificaciones ISO 17024, se sugirió evitar posibles conflictos de interés entre actividades de autorregulación y certificación.	**ARTÍCULO 13°. DE LA AUTORREGULACIÓN EN LA ACTIVIDAD DEL CORRETAJE INMOBILIARIO.** Las Entidades Reconocidas de Autorregulación ejercerán funciones de autorregulación en los términos establecidos por la ley y bajo supervisión de la Superintendencia de Industria y Comercio, garantizando principios de transparencia, pluralidad, representación equilibrada, debido proceso y libre competencia. Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Reconocidas de Autorregulación, tendrán a cargo, las siguientes funciones: **FUNCIÓN NORMATIVA:** Consiste, sin perjuicio de lo establecido en esta ley, en la adopción y difusión de las normas

Superintendencia de Industria y Comercio. **FUNCIÓN DISCIPLINARIA:** Consiste en la imposición de sanciones a los Corredores Inmobiliarios inscritos por el incumplimiento de las normas de la actividad de corretaje inmobiliario y de los reglamentos de autorregulación. **FUNCIÓN DE REGISTRO DE CORREDOR INMOBILIARIO:** Consiste en la actividad de inscribir, conservar y actualizar en el Registro de Corredor Inmobiliario la información de las personas naturales corredoras inmobiliarias, de conformidad con lo establecido en la presente ley. **PARÁGRAFO 1°.** Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán cumplir con todas las funciones señaladas en el presente artículo, en los términos y condiciones que determine el Gobierno Nacional, con base en lo establecido en esta ley. En ejercicio de esta facultad, el Gobierno Nacional, a través de la Superintendencia de Industria y Comercio, deberá propender porque se mantengan iguales condiciones de registro, supervisión y sanción entre las Entidades Reconocidas de Autorregulación previstas en la presente ley así como establecer medidas para el adecuado gobierno de las mismas. **PARÁGRAFO 2°.** Las funciones aquí señaladas imponen la obligación de interoperabilidad de las		de autorregulación para asegurar el correcto funcionamiento de la actividad de corretaje inmobiliario. **FUNCIÓN DE SUPERVISIÓN:** Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas de la actividad de corretaje inmobiliario y de los reglamentos de autorregulación, sin perjuicio de las funciones atribuidas por disposición normativa en cabeza de la Superintendencia de Industria y Comercio. **FUNCIÓN DISCIPLINARIA:** Consiste en la imposición de sanciones a los Corredores Inmobiliarios inscritos por el incumplimiento de las normas de la actividad de corretaje inmobiliario y de los reglamentos de autorregulación. **FUNCIÓN DE REGISTRO DEL CORREDOR INMOBILIARIO:** Consiste en la actividad de inscribir, conservar y actualizar en el Registro del Corredor Inmobiliario la información de las personas naturales corredoras inmobiliarias, de conformidad con lo establecido en la presente ley. Las funciones normativas de las Entidades Reconocidas de Autorregulación se limitarán a la expedición de reglamentos internos operativos y disciplinarios, sin que puedan sustituir competencias regulatorias propias del Estado. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones de gobierno corporativo,

bases de datos, de mantener y de compartir información con otras Entidades Reconocidas de Autorregulación y con la Superintendencia de Industria y Comercio, como condición para su operación, con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en esta ley. **PARÁGRAFO 3°.** La actividad de autorregulación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación será compatible con las actividades de normalización técnica y certificación de personas bajo el sistema de evaluación establecidas en la norma ISO 17024, previa acreditación de la misma por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).		participación democrática, manejo de conflictos de interés, protección de datos e interoperabilidad de información entre las Entidades Reconocidas de Autorregulación y las autoridades competentes. La certificación de competencias laborales no sustituirá la formación académica ni los requisitos de idoneidad profesional establecidos por la ley. Las normas de autorregulación no podrán establecer requisitos adicionales o restrictivos que limiten injustificadamente el acceso o ejercicio de la actividad. El tratamiento e intercambio de información deberá sujetarse a las disposiciones sobre protección de datos personales y habeas data. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán garantizar independencia funcional entre las áreas de supervisión, registro y función disciplinaria.
ARTÍCULO 14°. FUNCIÓN DISCIPLINARIA. En ejercicio de la función disciplinaria, se deberán establecer procedimientos e iniciar de oficio o a petición de parte acciones disciplinarias por el incumplimiento de los reglamentos de autorregulación y de las normas de la actividad de corretaje inmobiliario, decidir sobre las sanciones disciplinarias aplicables e informar a la Superintendencia de Industria y Comercio sobre las decisiones adoptadas en materia disciplinaria.	Se identifica la necesidad de desarrollar con mayor precisión las garantías mínimas del debido proceso dentro de las actuaciones disciplinarias adelantadas por las ERA. Aunque el artículo menciona el derecho de defensa, no establece reglas claras sobre etapas procesales, recursos, términos, criterios probatorios ni proporcionalidad de las sanciones. También se advierte que el traslado de pruebas a otras autoridades debe sujetarse estrictamente a principios de legalidad, reserva y protección de datos personales. Se recomienda delimitar expresamente el alcance de las facultades disciplinarias para evitar actuaciones arbitrarias o invasión de competencias estatales.	**ARTÍCULO 14°. FUNCIÓN DISCIPLINARIA.** La función disciplinaria deberá ejercerse bajo estrictos principios de debido proceso, legalidad, tipicidad, imparcialidad, proporcionalidad, contradicción, doble instancia y transparencia. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán contar con órganos disciplinarios independientes y con mecanismos efectivos para prevenir conflictos

Quien ejerza funciones disciplinarias podrá decretar, practicar y valorar pruebas, determinar la posible responsabilidad disciplinaria de las personas investigadas dentro de un proceso disciplinario, imponer las sanciones disciplinarias contenidas en los reglamentos, garantizando en todo caso el derecho de defensa y el debido proceso. Las pruebas recaudadas por quien ejerza funciones disciplinarias podrán ser trasladadas a la Superintendencia de Industria y Comercio, en ejercicio de su facultad jurisdiccional en materia de protección al consumidor, competencia desleal y protección de la competencia. De igual manera, se podrán trasladar pruebas a los organismos estatales de control como la Fiscalía, la Procuraduría y la Contraloría.		de interés y garantizar imparcialidad institucional. El Gobierno Nacional reglamentará el procedimiento disciplinario aplicable, incluyendo etapas procesales, términos, recursos, reglas probatorias, régimen de impedimentos y mecanismos de seguimiento por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio. El traslado de pruebas a autoridades estatales deberá sujetarse a las normas sobre legalidad probatoria, reserva de información, protección de datos personales y garantías constitucionales. Las faltas y sanciones deberán encontrarse previamente definidas en los reglamentos de autorregulación y ajustarse a criterios de razonabilidad y proporcionalidad.
ARTÍCULO 15°. ENTIDADES RECONOCIDAS DE AUTORREGULACIÓN. La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá como Entidad Reconocida de Autorregulación a una o más personas jurídicas sin ánimo de lucro, que cumplan con los siguientes requisitos: a) Ser entidades sin ánimo de lucro; b) Contar entre sus miembros con Corredores Inmobiliarios personas naturales o asociaciones gremiales que a su vez agrupen Corredores Inmobiliarios.	El artículo presenta riesgos relacionados con la estructura y gobernanza de las ERA, particularmente por la amplitud de las facultades otorgadas a entidades privadas con incidencia directa sobre el acceso y permanencia en la actividad económica. Se sugiere fortalecer los criterios de transparencia, representación equilibrada y control institucional. Asimismo, se recomienda precisar técnicamente el sistema de fijación de tarifas para evitar cobros desproporcionados o barreras económicas injustificadas. También se considera necesario reforzar los alcances de la inspección, vigilancia y control de la SIC sobre estas entidades.	**ARTÍCULO 15°. ENTIDADES RECONOCIDAS DE AUTORREGULACIÓN.** La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá como Entidades Reconocidas de Autorregulación a personas jurídicas sin ánimo de lucro que acrediten condiciones de representatividad, idoneidad, capacidad técnica, experiencia operativa, transparencia, gobierno corporativo e independencia institucional. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán garantizar mecanismos de participación democrática y

c) Los demás requisitos establecidos en esta ley para estas entidades. La Superintendencia de Industria y Comercio, en los términos que establezca la presente ley, ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. **PARÁGRAFO 1°.** La entidad reconocida de autorregulación de corredores inmobiliarios, al ser una organización sin ánimo de lucro, únicamente podrá cobrar a sus miembros los valores estrictamente necesarios para su operación, el desarrollo de sus labores de registro y el ejercicio de sus funciones de autorregulación. Para garantizar la razonabilidad y proporcionalidad de dichos costos, la Superintendencia de Industria y Comercio será la entidad competente para establecer y actualizar las tarifas de registro, con base en estudios técnicos que consideren los costos operativos de la entidad. **PARÁGRAFO 2°.** La función de autorregulación no tiene el carácter de función pública.		representación equilibrada de los diferentes actores del sector inmobiliario, evitando prácticas restrictivas de la competencia y conflictos de interés. El Gobierno Nacional reglamentará los criterios de gobernanza, sostenibilidad financiera, transparencia tarifaria, supervisión institucional y control de conflictos de interés aplicables a las Entidades Reconocidas de Autorregulación. Las funciones de autorregulación estarán sometidas a vigilancia permanente de la Superintendencia de Industria y Comercio y no podrán utilizarse como mecanismo de concentración o restricción del acceso al mercado. La Superintendencia de Industria y Comercio establecerá criterios técnicos objetivos para verificar la capacidad operativa, financiera y administrativa de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.
ARTÍCULO 16°. REQUISITOS. La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá a las Entidades Reconocidas de Autorregulación del Corretaje Inmobiliario, cuando cumpla con los siguientes requisitos: a) Disponer de los mecanismos adecuados para hacer cumplir por sus miembros y por las personas	Se observa que varios requisitos previstos para el reconocimiento de las ERA contienen conceptos abiertos o ambiguos que podrían generar discrecionalidad en su interpretación y aplicación. Además, algunos criterios podrían convertirse en barreras de entrada para nuevas entidades, reduciendo pluralidad y competencia en el sistema de autorregulación. Igualmente, se recomienda revisar exigencias como el cubrimiento mínimo de departamentos y la	**ARTÍCULO 16°. REQUISITOS.** La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá a las Entidades Reconocidas de Autorregulación del Corretaje Inmobiliario, cuando cumpla con los siguientes requisitos: a) Disponer de los mecanismos adecuados para hacer cumplir por sus miembros y por las personas

vinculadas con ellas las leyes y normas de la actividad de corretaje inmobiliario y los reglamentos que la misma entidad expida, asegurando los mecanismos para el ejercicio de la función disciplinaria, de la expulsión o de la sanción de sus miembros y de la prestación de sus servicios. b) Garantizar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación provean una adecuada distribución de las cuotas, tarifas y otros pagos entre sus miembros e inscritos. c) Garantizar que las reglas de las Entidades Reconocidas de Autorregulación estén diseñadas para prevenir la manipulación y el fraude en el mercado, promover la coordinación y la cooperación con los organismos encargados de regular, así como eliminar las barreras y crear las condiciones para la operación de mercados libres y abiertos a nivel nacional e internacional y, en general, proteger a los consumidores y usuarios de la actividad de corretaje inmobiliario y del interés público. d) Garantizar que se prevenga la discriminación entre los miembros, así como establecer reglas que eviten acuerdos y actuaciones que vulneren el espíritu y propósitos de la normativa de la actividad del Corredor Inmobiliario. e) Garantizar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación provean la posibilidad de disciplinar y sancionar a sus afiliados o inscritos de acuerdo con la normatividad de la actividad del corretaje inmobiliario y sus propios	interoperabilidad de sistemas, con el fin de garantizar capacidad técnica y proporcionalidad regulatoria. También se sugiere precisar las obligaciones relacionadas con manejo de información y protección de datos personales.	vinculadas con ellas las leyes y normas de la actividad de corretaje inmobiliario y los reglamentos que la misma entidad expida, asegurando los mecanismos para el ejercicio de la función disciplinaria, de la expulsión o de la sanción de sus miembros y de la prestación de sus servicios. b) Garantizar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación provean una adecuada distribución de las cuotas, tarifas y otros pagos entre sus miembros e inscritos. c) Garantizar que las reglas de las Entidades Reconocidas de Autorregulación estén diseñadas para prevenir la manipulación y el fraude en el mercado, promover la coordinación y la cooperación con los organismos encargados de regular, así como eliminar las barreras y crear las condiciones para la operación de mercados libres y abiertos a nivel nacional e internacional y, en general, proteger a los consumidores y usuarios de la actividad de corretaje inmobiliario y del interés público. d) Garantizar que se prevenga la discriminación entre los miembros, así como establecer reglas que eviten acuerdos y actuaciones que vulneren el espíritu y propósitos de la normativa de la actividad del Corredor Inmobiliario. e) Garantizar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación provean la posibilidad de disciplinar y sancionar a sus afiliados o inscritos de acuerdo con la normatividad de la actividad del corretaje inmobiliario y sus propios

reglamentos. Las sanciones de carácter disciplinario podrán tener la forma de expulsión, suspensión, limitación de actividades, funciones y operaciones, multas, censuras, amonestaciones y otras que se consideren apropiadas y que no riñan con el ordenamiento jurídico legal; f) Tener Revisor Fiscal y Contador Público; g) Contar con los sistemas necesarios para adelantar las inscripciones en el Registro de Corredor Inmobiliario; h) Contar con un procedimiento de consulta de ciudadanos para verificar la información de miembros y terceros sobre los datos contenidos en el Registro de Corredor Inmobiliario y la vigencia del registro; i) Contar y mantener una póliza de responsabilidad civil extracontractual en el momento que lo establezca el Gobierno Nacional; j) Contar con un cubrimiento del territorio nacional de mínimo diez (10) departamentos; k) Contar con un sistema que le permita registrar y mantener en su protocolo, a solicitud de los corredores inmobiliarios, información sobre experiencia y actualización de los certificados de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad, acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación.		reglamentos. Las sanciones de carácter disciplinario podrán tener la forma de expulsión, suspensión, limitación de actividades, funciones y operaciones, multas, censuras, amonestaciones y demás sanciones previamente definidas en los reglamentos de autorregulación conforme a los principios de legalidad y tipicidad, y que no riñan con el ordenamiento jurídico legal; f) Tener Revisor Fiscal y Contador Público; g) Contar con los sistemas necesarios para adelantar las inscripciones en el Registro del Corredor Inmobiliario; h) Contar con un procedimiento de consulta de ciudadanos para verificar la información de miembros y terceros sobre los datos contenidos en el Registro del Corredor Inmobiliario y la vigencia del registro; i) Contar y mantener una póliza de responsabilidad civil extracontractual en el momento que lo establezca el Gobierno Nacional; j) Contar progresivamente con capacidad operativa suficiente para atender el territorio nacional; k) Contar con un sistema que le permita registrar y mantener en su protocolo, a solicitud de los corredores inmobiliarios, información sobre experiencia y actualización de los certificados de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad, acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una

		Entidad Reconocida de Autorregulación. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán implementar mecanismos que eviten conflictos de interés entre actividades de certificación, supervisión y función disciplinaria.
ARTÍCULO 17°. PROHIBICIÓN. Ninguna Entidad Reconocida de Autorregulación mantendrá, temporal o definitivamente como uno de sus miembros a una persona que se encuentre suspendida o cuya inscripción haya sido cancelada en cualquier Registro de Corredor Inmobiliario. Sin perjuicio de lo anterior, las personas jurídicas que sean de propiedad, contraten o empleen personas naturales que se hayan vinculado a una Entidad Reconocida de Autorregulación, estarán sujetas a las sanciones de esta ley, por cuanto tales personas no eran miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación.	La disposición requiere ajustes de técnica legislativa para definir con mayor claridad el alcance de las prohibiciones y la responsabilidad de personas jurídicas frente a actuaciones de terceros vinculados. Se advierte que la redacción actual podría generar interpretaciones extensivas o sanciones desproporcionadas. También se recomienda precisar los efectos de las suspensiones o cancelaciones de registro y establecer mecanismos claros de verificación o información entre las distintas ERA para evitar inconsistencias o afectaciones indebidas a derechos de los inscritos.	**ARTÍCULO 17°. PROHIBICIÓN.** Ninguna Entidad Reconocida de Autorregulación podrá mantener como miembro a una persona cuya suspensión o cancelación del Registro del Corredor Inmobiliario se encuentre en firme, conforme a los procedimientos establecidos en la presente ley y garantizando el debido proceso. Sin perjuicio de lo anterior, las personas jurídicas que empleen o contraten corredores inmobiliarios deberán adoptar mecanismos razonables de verificación y cumplimiento respecto de la inscripción en el Registro del Corredor Inmobiliario, sin perjuicio de la responsabilidad individual de las personas naturales que desarrollen la actividad.
ARTÍCULO 18°. PROCESO DISCIPLINARIO. Cuando haya lugar a un proceso disciplinario, la Entidad Reconocida de Autorregulación que ejerza las funciones disciplinarias, deberá formular los cargos, notificar al miembro y dar la oportunidad para ejercer el derecho de defensa. Igualmente, se deberá llevar una memoria del proceso. Todo proceso disciplinario deberá estar soportado en:	Aunque el artículo incorpora elementos básicos del procedimiento disciplinario, se identifica la necesidad de desarrollar garantías mínimas de contradicción, publicidad, doble instancia y recursos. El texto resulta insuficiente frente a estándares constitucionales de debido proceso aplicables a actuaciones sancionatorias. Asimismo, se sugiere precisar términos procesales, criterios de graduación de sanciones y mecanismos de notificación, así como evitar remisiones excesivamente abiertas a reglamentos internos de las ERA que puedan generar inseguridad jurídica.	**ARTÍCULO 18°. PROCESO DISCIPLINARIO.** Cuando haya lugar a un proceso disciplinario, la Entidad Reconocida de Autorregulación que ejerza las funciones disciplinarias, deberá formular los cargos, notificar al miembro y dar la oportunidad para ejercer el derecho de defensa. Igualmente, se deberá llevar una memoria del proceso. El procedimiento disciplinario deberá garantizar el debido

a) La conducta que el miembro o las personas vinculadas a este desarrollaron; b) La norma de la actividad de corretaje inmobiliario o del reglamento del autorregulador que específicamente incumplieron; c) En caso de que exista, la sanción impuesta y la razón de la misma. **PARÁGRAFO.** En todo caso el proceso disciplinario que adelanten los organismos de autorregulación en ejercicio de su función disciplinaria, deberá observar los principios de oportunidad, economía y celeridad, y se regirá exclusivamente por los principios y el procedimiento contenidos en la presente ley y en las demás normas que la desarrollen.		proceso, el derecho de contradicción, la imparcialidad, la presunción de inocencia y la doble instancia. Todo proceso disciplinario deberá estar soportado en: a) La conducta desarrollada por el miembro investigado o por las personas respecto de las cuales exista responsabilidad directa debidamente demostrada; b) La norma de la actividad de corretaje inmobiliario o del reglamento del autorregulador que específicamente incumplieron; c) En caso de sancionarse, la sanción impuesta y la razón de la misma. **PARÁGRAFO.** En todo caso el proceso disciplinario que adelanten los organismos de autorregulación en ejercicio de su función disciplinaria, deberá observar los principios de oportunidad, economía, legalidad, debido proceso, proporcionalidad, imparcialidad y celeridad, y se regirá por lo dispuesto en la presente ley y las demás normas que la desarrollen.
ARTÍCULO 19°. ADMISIÓN. La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá negar la calidad de miembro a personas que no reúnan los estándares de idoneidad comercial financiera o capacidad para operar o los estándares de experiencia, capacidad, entrenamiento que hayan sido debidamente establecidos por dicho organismo, previamente autorizados por la	Se evidencia que los criterios de admisión previstos contienen expresiones amplias y subjetivas, como "idoneidad comercial" o "capacidad", sin parámetros objetivos claramente definidos. Esto podría habilitar decisiones arbitrarias o discriminatorias por parte de las ERA. Por ello, se recomienda incorporar criterios verificables, transparentes y uniformes para el ingreso y registro de corredores inmobiliarios, así como mecanismos efectivos de revisión frente a decisiones de rechazo o negación de inscripción.	**ARTÍCULO 19°. ADMISIÓN.** La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá negar la admisión únicamente cuando el solicitante no cumpla requisitos objetivos, técnicos y previamente definidos en sus reglamentos, autorizados por la Superintendencia de Industria y Comercio. La Entidad Reconocida de Autorregulación verificará los

Superintendencia de Industria y Comercio. La Entidad Reconocida de Autorregulación verificará las condiciones de idoneidad, trayectoria y carácter de sus miembros y requerirá que los Corredores Inmobiliarios estén registrados en dicho organismo y negar la solicitud de inscripción, cuando no se provea la información requerida o formulada en los reglamentos de dicho organismo de conformidad con los requisitos establecidos en la presente ley, o cuando el solicitante no reúna las calidades para hacer parte del mismo, de conformidad con los requisitos establecidos en su reglamento de la entidad.		condiciones de idoneidad, y trayectoria de sus miembros y requerirá que los Corredores Inmobiliarios estén registrados en dicho organismo y negar la solicitud de inscripción, cuando no se provea la información requerida o formulada en los reglamentos de dicho organismo de conformidad con los requisitos establecidos en la presente ley, o cuando el solicitante no reúna las calidades para hacer parte del mismo, de conformidad con los requisitos establecidos en su reglamento de la entidad. Toda decisión de rechazo deberá ser motivada, notificada al solicitante y susceptible de recursos conforme al reglamento respectivo.
ARTÍCULO 20°. MOTIVACIÓN DE LAS DECISIONES. En los casos en que se niegue la inscripción, la membresía o se niegue la prestación de un servicio a uno de sus miembros, la Entidad Reconocida de Autorregulación deberá notificar a la persona o personas interesadas sobre las razones de esta decisión y darle la oportunidad para que presente sus explicaciones.	Aunque el artículo reconoce el deber de motivar decisiones de negación o exclusión, se observa que no desarrolla adecuadamente las garantías procedimentales posteriores, especialmente en materia de recursos, contradicción y revisión de las decisiones adoptadas por las ERA. También se sugiere fortalecer la obligación de motivación suficiente y escrita, bajo principios de transparencia y publicidad, evitando decisiones discrecionales que afecten el acceso o permanencia en la actividad inmobiliaria.	**ARTÍCULO 20°. MOTIVACIÓN DE LAS DECISIONES.** Toda decisión mediante la cual una Entidad Reconocida de Autorregulación niegue la inscripción, la membresía o la prestación de servicios deberá constar por escrito y encontrarse debidamente motivada en criterios objetivos, verificables y previamente establecidos en sus reglamentos aprobados por la Superintendencia de Industria y Comercio. La decisión deberá ser notificada al interesado, garantizando el derecho de contradicción y defensa. Contra dicha decisión procederá el recurso de reposición, el cual deberá resolverse mediante

		decisión motivada dentro de los términos establecidos en el reglamento de la Entidad Reconocida de Autorregulación. En ningún caso podrán establecerse requisitos o condiciones discriminatorias, desproporcionadas o que constituyan barreras injustificadas de acceso al ejercicio de la actividad de corretaje inmobiliario.
ARTÍCULO 21°. CÓDIGO DE ÉTICA DEL CORREDOR INMOBILIARIO INSCRITO EN EL REGISTRO DE CORREDOR INMOBILIARIO. Son deberes generales del Corredor Inmobiliario inscrito en el Registro del Corredor Inmobiliario los siguientes: a) Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación o información que por razón de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso; b) Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad; c) Velar por el prestigio de esta actividad; d) Obrar con la mayor prudencia y diligencia cuando se emitan conceptos sobre las actuaciones de los colegas inmobiliarios; e) Los demás deberes incluidos en la presente ley y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionadas con el ejercicio del corretaje inmobiliario. f) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad,	Se identifica que varios deberes éticos están formulados de manera amplia y genérica, lo que podría generar dificultades interpretativas y riesgos de aplicación subjetiva en procesos disciplinarios. Por ello, se recomienda delimitar con mayor precisión las conductas exigibles y las obligaciones éticas sancionables. Asimismo, se sugiere armonizar el contenido del código con principios de proporcionalidad, reserva de información, buena fe y protección del consumidor, evitando que disposiciones ambiguas puedan derivar en sanciones arbitrarias o inseguridad jurídica para los corredores inmobiliarios.	**ARTÍCULO 21°. CÓDIGO DE ÉTICA DEL CORREDOR INMOBILIARIO INSCRITO EN EL REGISTRO DEL CORREDOR INMOBILIARIO.** Son deberes del Corredor Inmobiliario inscrito en el Registro del Corredor Inmobiliario: a) Actuar con diligencia, transparencia, buena fe y responsabilidad profesional en el desarrollo de sus actividades; b) Custodiar adecuadamente los bienes, documentos, valores e información que le sean confiados en razón de su actividad; c) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a la actividad de corretaje inmobiliario; d) Mantener reserva y confidencialidad sobre la información de sus clientes, salvo autorización expresa u obligación legal; e) Suministrar información clara, veraz y suficiente a clientes y usuarios; f) Abstenerse de incurrir en conflictos de interés o en actuaciones que afecten la imparcialidad de su gestión;

los intereses encargados por su cliente; g) Mantener el secreto y reserva respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente u obligación legal de revelarla; h) El Corredor Inmobiliario inscrito, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros.		g) Abstenerse de realizar actos de competencia desleal, publicidad engañosa o conductas que afecten los derechos del consumidor o usuarios; h) Cumplir las demás obligaciones previstas expresamente en la ley o en los reglamentos de autorregulación previamente aprobados por la Superintendencia de Industria y Comercio. **PARÁGRAFO.** Las disposiciones éticas y disciplinarias deberán interpretarse de manera restrictiva y conforme a los principios del debido proceso, legalidad y proporcionalidad.
ARTÍCULO 22°. VIGENCIA. Esta ley rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga todas aquellas normas que le sean contrarias. Los contratos celebrados con anterioridad a su entrada en vigencia de la presente ley se regirán por las normas sustantivas vigentes al momento de su respectiva celebración.	El artículo requiere fortalecer el régimen de transición o implementación gradual de la ley para evitar traumatismos operativos y vacíos regulatorios durante la entrada en funcionamiento de las ERA y del Registro del Corredor Inmobiliario. También se recomienda precisar el alcance temporal de las nuevas obligaciones frente a contratos ya suscritos y contratos en ejecución, garantizando seguridad jurídica y evitando interpretaciones retroactivas o sanciones por incumplimientos durante la etapa de adecuación normativa.	**ARTÍCULO 22°. VIGENCIA.** La presente ley rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las disposiciones que le sean contrarias. Los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley continuarán rigiéndose por las normas sustantivas vigentes al momento de su celebración. Las disposiciones relacionadas con el Registro del Corredor Inmobiliario, las Entidades Reconocidas de Autorregulación y las obligaciones de inscripción y certificación serán exigibles una vez: a) El Gobierno Nacional expida la reglamentación correspondiente; b) La Superintendencia de Industria y Comercio reconozca al menos una Entidad Reconocida de

		Autorregulación habilitada para operar; c) Se encuentren habilitados los mecanismos operativos y tecnológicos necesarios para el funcionamiento del sistema. Los corredores inmobiliarios que se encuentren ejerciendo actividades con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley contarán con un periodo de transición de veinticuatro (24) meses para cumplir con las obligaciones previstas en esta ley, sin que durante dicho término pueda configurarse ejercicio ilegal de la actividad por ausencia de inscripción en el Registro del Corredor Inmobiliario.

Agradecemos la atención prestada y quedamos atentos a cualquier espacio de participación o ampliación técnica que se considere pertinente.

Cordialmente,

ANTONIO HERIBERTO SALCEDO PIZARRO — Firmado digitalmente por ANTONIO HERIBERTO SALCEDO PIZARRO Fecha: 2026.06.18 [illegible]

ANTONIO HERIBERTO SALCEDO PIZARRO
Representante Legal
Autorreguladora de Avaluadores – ARAV

CARTA DE COMENTARIOS, DOCTORA MARÍA FERNANDA RUIZ ERAZO AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 242 DE 2025 CÁMARA

Bogotá, D.C., Junio 12 de 2026

Honorable Representante
PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES
Congreso de la República de Colombia
Bogotá, D.C.

Con copia a:
Secretaría General de la Cámara de Representantes
Plenaria de la Honorable Cámara de Representantes
Honorables Representantes Ponentes del Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara
Representante Armando Antonio Zabaraín de Arce
Representante Óscar Darío Pérez Pineda

Con copia informativa a:
Comisión Tercera Constitucional Permanente del Senado de la República
Secretaría General del Senado de la República
Para conocimiento anticipado, en caso de que el Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara sea aprobado en segundo debate y continúe su trámite legislativo ante el Senado de la República.

Asunto: Radicación de observaciones ciudadanas, propuestas de redacción alternativa y argumentos de constitucionalidad al Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara, en trámite de segundo debate ante la Plenaria de la Cámara de Representantes.

Respetado Señor Presidente:

En mi calidad de ciudadana colombiana, abogada especialista en derecho comercial y activa participante del sector inmobiliario nacional, me dirijo respetuosamente a su despacho y a los honorables miembros de la Cámara de Representantes y demás congresistas intervinientes en el trámite legislativo, con el propósito de radicar formalmente el documento adjunto de **observaciones, justificaciones técnicas y propuestas de redacción alternativa con sustento constitucional** frente al articulado del Proyecto de Ley de la referencia, actualmente en trámite de segundo debate ante la Plenaria de la Cámara de Representantes, con copia informativa al Senado para conocimiento anticipado en caso de aprobación y posterior reparto.

Reconozco la importancia de la iniciativa legislativa orientada a la formalización, transparencia y mitigación de riesgos sociales en el sector inmobiliario; sin embargo, considero necesario incorporar ajustes estructurales que garanticen proporcionalidad, libre competencia, inclusión de corredores independientes y seguridad jurídica. de miles de familias y corredores inmobiliarios que dependen de esta actividad en el país.

El documento anexo que someto a su consideración e incorporación dentro del expediente del debate contiene de manera detallada:

1. **Identificación del artículo** objeto de observación.
2. **Justificación técnica y económica** del impacto de la norma en el mercado actual.
3. **Sustento y argumento de constitucionalidad** basado en la jurisprudencia de la Honorable Corte Constitucional colombiana.
4. **Sugerencia de redacción alternativa (texto propuesto)** que armoniza el objetivo regulatorio de la ley con los derechos fundamentales de los administrados.
5. **Anexo Estadístico y Metodológico** con gráficos de soporte sobre composición estimada del mercado, aporte económico del macrosector inmobiliario-construcción y dependencia de canales comerciales externos en vivienda nueva.

Solicito que este documento sea incorporado al expediente legislativo del Proyecto de Ley 242 de 2025 Cámara y remitido a la célula legislativa competente conforme al estado actual del trámite.

Agradezco de antemano la atención brindada a esta solicitud ciudadana y técnica, la cual busca dotar a la futura ley de la mayor técnica jurídica posible para su efectiva aplicación en la realidad inmobiliaria nacional.

Del señor Presidente, con toda consideración y respeto,

MARÍA FERNANDA RUIZ ERAZO
C.C. No. 38.555.000 de Cali
T.P. No. 145.500 del C. S. de la J.
Abogada especialista en Derecho Comercial
Consultora en Derecho Inmobiliario
Vocera técnica de corredores inmobiliarios independientes e inmobiliarias de Colombia
Correo electrónico oficial de notificación: asjmaferuiz@gmail.com

DOCUMENTO DE OBSERVACIONES TÉCNICAS, PROPUESTAS DE REDACCIÓN ALTERNATIVA Y ARGUMENTOS DE CONSTITUCIONALIDAD AL PROYECTO DE LEY No. 242 DE 2025 CÁMARA

Hacia una regulación del corretaje inmobiliario proporcional, técnica, incluyente y garante de la libre competencia en Colombia.

REFERENCIA: Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara.
ESTADO: En trámite de segundo debate ante la Plenaria de la Cámara de Representantes, con ponencia publicada en la Gaceta del Congreso No. 196 de 2026.
DESTINO: Plenaria de la Honorable Cámara de Representantes, Secretaría General de la Cámara de Representantes y honorables representantes ponentes.
RADICANTE: María Fernanda Ruiz Erazo, abogada especialista en Derecho Comercial, consultora en Derecho Inmobiliario y vocera técnica de corredores inmobiliarios independientes.

I. OBJETO DE LAS OBSERVACIONES

Las presentes observaciones ciudadanas tienen como finalidad aportar al fortalecimiento técnico, jurídico y constitucional del Proyecto de Ley 242 de 2025 Cámara. Se reconoce la alta importancia de regular la actividad del corredor inmobiliario en Colombia, proteger al consumidor y promover las buenas prácticas; sin embargo, se someten a consideración de la Honorable Plenaria de la Cámara de Representantes, de la Secretaría General, de los honorables representantes ponentes y demás congresistas intervinientes en el trámite legislativo, las siguientes modificaciones estructurales orientadas a evitar barreras de acceso desproporcionadas, concentración operativa o la exclusión de los actores independientes y regionales del país.

II. MATRIZ DE OBSERVACIONES Y PROPUESTAS DE ARTICULADO ALTERNATIVO: Cuadro Comparativo de Impacto Viabilidad Económica y Social

Criterio de Análisis	Modelo de Ponencia Actual (Texto Aprobado)	Modelo Integrado Propuesto (ISO 17024)
Accesibilidad de Costos para el Asesor	**Baja (Cero Ahorro)** • Impone una intermediación externa obligatoria. • Puede interpretarse como que: quien enseña no puede evaluar, condenando al corredor a un doble costo: pagar la capacitación y pagar un examen adicional ante un tercero independiente. Dicha interpretación sería restrictiva como si quien forma no pudiera evaluar o certificar, generando doble costo e intermediación innecesaria.	**Alta (50% de Ahorro Directo)** • Permite la evaluación directa bajo el estándar **ISO 17024**. • Las asociaciones y corporaciones sin ánimo de lucro unifican la formación y evaluación mediante comités internos independientes, reduciendo los costos a la mitad.
Respaldo Gremial e Inclusión Social	**Mínimo (15% de Apoyo)** • Excluye a más de 180.000 corredores independientes al ignorar su trayectoria y saberes previos. • Crea un monopolio cerrado para las grandes Lonjas al exigir presencia física inmediata en 10 departamentos.	**Masivo (95% de Respaldo)** • Protege el mínimo vital de las bases sociales. • Democratiza el acceso permitiendo auditorías de examen mediante plataformas virtuales seguras y activa esquemas ágiles de homologación por experiencia demostrada.
Carga Burocrática y Trámites	**Alta (Proceso Lento)** • Introduce intermediarios y cuellos de botella innecesarios ante operadores externos. • Duplica los tiempos de trámite para que el corredor pueda ejercer legalmente su actividad.	**Eficiente (Proceso Directo)** • El certificado de idoneidad emitido por la institución que cumple el estándar de la norma es requisito suficiente. • La ERA expide de forma directa e inmediata el Registro de Corredor Inmobiliario (RCI).

Objetivos Legítimos:

- El proyecto busca formalizar el corretaje inmobiliario mediante la creación del Registro de Corredor Inmobiliario (RCI).
- Tiene metas válidas como prevenir riesgos sociales, combatir el fraude, controlar el lavado de activos y proteger el patrimonio de los colombianos.

El Riesgo de Exclusión

- Al estructurar el registro, se crea un embudo de acreditación enfocado en entidades tradicionales y privadas de gran escala .
- Esto genera una barrera burocrática y económica insalvable para miles de corredores inmobiliarios independientes en todo el territorio nacional.

III. EL CUELLO DE BOTELLA DEL REGISTRO

Riesgo de concentración

El proyecto de ley prevé que la inscripción al Registro de Corredor Inmobiliario (RCI) se gestione a través de las **Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERAs)**.

Si las ERAs se sectorizan de forma exclusiva bajo el control de las grandes agremiaciones privadas tradicionales (como las Lonjas de Propiedad Raíz), el costo y acceso se restringirá drásticamente.

Esto forzaría al corredor independiente a pagar tarifas duplicadas e indirectas solo para poder ejercer legítimamente su profesión.

IV. PROPUESTA DE AJUSTES AL ARTICULADO

El texto publicado y sometido a trámite de segundo debate del Proyecto de Ley 242 de 2025 Cámara, ya incorpora varias referencias a ISO 17024, ONAC, certificación de personas y Entidades Reconocidas de Autorregulación. En especial, el proyecto exige certificado de persona bajo ISO 17024 para independientes, regula la ERA, le asigna funciones de registro, supervisión y disciplina, y permite compatibilidad con normalización técnica y certificación de personas.

Sin embargo, el articulado queda estrecho porque puede interpretarse como si la certificación tuviera que venir necesariamente de un tercero distinto, o como si las ERAs debieran agrupar cierto número de personas jurídicas. Eso afectaría la pluralidad, la inclusión de ESAL pequeñas o regionales, y el derecho de los corredores independientes a acceder al sistema sin cargas desproporcionadas.

El modelo propuesto debe permitir que una ESAL de naturaleza gremial, con domicilio físico en Colombia y operación nacional presencial, virtual o mixta, pueda ser reconocida como ERA si cumple los requisitos legales, técnicos y de imparcialidad aplicables.

Los asesores comerciales inmobiliarios vinculados a empresas inmobiliarias deberán sujetarse a la ley, al código de ética, al régimen de autorregulación y al esquema de certificación o validación de competencias aplicable, cuando desarrollen actividades materiales de corretaje, intermediación, promoción, captación, negociación, comercialización, arriendo o venta de inmuebles frente a consumidores o clientes.

La empresa inmobiliaria no sustituye la idoneidad individual de sus asesores. Debe registrarse como operador inmobiliario, acreditar existencia legal, identificar a sus asesores vinculados, contar con al menos un Representante de Cumplimiento Inmobiliario ante la ERA y responder por la actuación de quienes operen bajo su marca, red comercial o representación.

La propuesta no pretende eliminar controles ni rebajar estándares técnicos. Por el contrario, busca que el sistema permita distintos modelos de operación: una ERA integral, una ERA articulada con terceros técnicos o un modelo mixto, siempre bajo criterios de competencia técnica, imparcialidad, trazabilidad, separación funcional, evaluación objetiva, gestión de conflictos de interés, quejas, apelaciones y decisión de certificación basada en evidencias, conforme a ISO/IEC 17024:2012 o la norma que la modifique, sustituya o actualice.

Lo constitucional y técnicamente relevante no es obligar a que la formación, la evaluación, la certificación y el registro sean desarrollados por personas jurídicas distintas, sino garantizar que quien forme, evalúe o certifique pueda demostrar controles suficientes de competencia técnica, imparcialidad, independencia funcional, trazabilidad documental, confidencialidad, seguridad de la información, evaluación objetiva, decisión de certificación, mecanismos de quejas y apelaciones, y reevaluación periódica de la competencia certificada.

En ese sentido, la acreditación de Organismos de Certificación de Personas bajo ISO/IEC 17024 constituye un mecanismo técnico para generar confianza sobre la competencia de las personas certificadas, mediante procesos de evaluación y reevaluación periódica, sin que ello implique imponer modelos únicos, intermediaciones obligatorias, renovaciones anuales automáticas o estructuras cerradas que excluyan a corredores independientes, entidades sin ánimo de lucro, modelos regionales, virtuales o mixtos técnicamente idóneos.

A CONTINUACIÓN DEJO UNA PROPUESTA DE AJUSTES AL ARTICULADO, EN FORMATO DE CLÁUSULAS.

Ajuste al artículo 3 — Definiciones

ENTIDAD DE FORMACIÓN, EVALUACIÓN Y CERTIFICACIÓN DE COMPETENCIAS INMOBILIARIAS. Es la persona jurídica legalmente constituida en Colombia, incluyendo entidades sin ánimo de lucro, corporaciones, fundaciones, asociaciones, agremiaciones, instituciones de educación, organismos gremiales o Entidades Reconocidas de Autorregulación, que podrá, a su discreción y conforme a su modelo institucional, desarrollar de manera integrada o separada actividades de formación, evaluación y certificación de competencias de corredores inmobiliarios.

Estas entidades podrán operar de manera presencial, regional, nacional, virtual, digital centralizada o mixta, siempre que cuenten con domicilio físico en Colombia, canales verificables de atención, trazabilidad documental y mecanismos tecnológicos que permitan garantizar identidad, seguridad, conservación de registros e imparcialidad.

Cuando una misma entidad desarrolle formación, evaluación y certificación, deberá implementar controles documentados de imparcialidad, independencia funcional interna, trazabilidad, confidencialidad, seguridad, gestión de conflictos de interés, quejas, apelaciones y decisión objetiva basada en evidencias, conforme a ISO/IEC 17024:2012 o la norma que la modifique, sustituya o actualice.

Tesis de ajuste: una misma corporación, incluida una ERA, debe poder formar, evaluar, certificar y administrar el RCI, siempre que cumpla controles documentados de imparcialidad conforme a ISO/IEC 17024:2012.

Cobertura nacional: la operación nacional debe poder acreditarse mediante modelo presencial, virtual, digital o mixto, con domicilio físico en Colombia, canales verificables y trazabilidad documental.

MANTENIMIENTO, VIGILANCIA Y RENOVACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN. Es el conjunto de mecanismos técnicos, documentados y proporcionales mediante los cuales se verifica la conservación de la competencia certificada del corredor inmobiliario, conforme al esquema de certificación aplicable y a los lineamientos de ISO/IEC 17024:2012 o la norma que la modifique, sustituya o actualice.

La renovación de la certificación no podrá establecerse como una obligación anual automática, meramente formal o recaudatoria. Su periodicidad deberá estar definida en el esquema de certificación con base en criterios objetivos de riesgo, cambios normativos, actualización técnica, evidencia de ejercicio profesional, formación continua razonable, quejas, sanciones, desempeño o reevaluación de competencias.

En ningún caso la renovación podrá convertirse en una barrera económica desproporcionada para corredores inmobiliarios independientes, pequeños operadores, asesores comerciales vinculados o entidades regionales.

SEPARACIÓN FUNCIONAL INTERNA. Es el conjunto de políticas, comités, procedimientos, registros, declaraciones de conflicto de interés, reglas de trazabilidad, controles de imparcialidad y mecanismos de revisión que permiten que una misma persona jurídica pueda formar, evaluar, certificar y, cuando sea ERA, expedir o administrar el Registro de Corredor Inmobiliario, sin que ello implique por sí mismo conflicto de interés.

La separación funcional interna no exige crear personas jurídicas distintas. Exige demostrar que la decisión de certificación se adopta con independencia técnica, criterios objetivos, evidencias verificables, revisión documentada y mecanismos de quejas y apelaciones.
Una misma corporación, incluida una Entidad Reconocida de Autorregulación —ERA—, podrá formar, evaluar, certificar competencias inmobiliarias y expedir o administrar el Registro de Corredor Inmobiliario —RCI—, a su discreción y conforme a su modelo institucional, siempre que implemente controles documentados de imparcialidad,

separación funcional interna, trazabilidad, confidencialidad, gestión de conflictos de interés, quejas, apelaciones y decisión objetiva basada en evidencias, conforme a ISO/IEC 17024:2012.

CERTIFICACIÓN POR COMPETENCIAS. Es el proceso mediante el cual se verifica que una persona cumple los estándares de idoneidad, experiencia, conocimientos, habilidades y desempeño exigidos para ejercer la actividad de corretaje inmobiliario, mediante evaluación objetiva, documentada y trazable, sin que sea obligatorio cursar nuevamente programas de formación cuando el aspirante demuestre experiencia, trayectoria o saberes previos suficientes conforme al esquema de certificación.

CONTROLES SUFICIENTES: conjunto de políticas, comités, procedimientos, registros, matrices de riesgo, declaraciones de conflicto de interés, mecanismos de quejas y apelaciones, trazabilidad documental y reglas de decisión objetiva que permiten demostrar que la formación, evaluación y certificación se desarrollan con imparcialidad, independencia funcional y evidencia verificable, aun cuando sean realizadas por una misma persona jurídica.

¿Cuándo hay controles suficientes?

Cuando la entidad puede demostrar documentalmente que la certificación no depende de haber tomado su formación, sino de una evaluación objetiva, trazable y basada en evidencias; que existen comités o roles funcionalmente diferenciados; que se gestionan conflictos de interés; que hay quejas y apelaciones; y que la decisión final de certificación se adopta bajo criterios técnicos previamente definidos conforme a ISO/IEC 17024:2012.

EMPRESA INMOBILIARIA. Persona jurídica, establecimiento de comercio o comerciante organizado que desarrolla actividades de intermediación, corretaje, administración, promoción, comercialización, arriendo, venta, captación, estructuración o gestión de negocios inmobiliarios, directamente o por medio de asesores comerciales, agentes, contratistas, empleados o representantes.

ASESOR COMERCIAL INMOBILIARIO VINCULADO. Persona natural que, bajo cualquier modalidad contractual, comercial, laboral, civil, independiente o de colaboración, realiza actividades de captación, promoción, visita, negociación, intermediación, comercialización, arriendo o venta de inmuebles en nombre, por cuenta, bajo marca, plataforma, autorización o representación de una empresa inmobiliaria.

REPRESENTANTE DE CUMPLIMIENTO INMOBILIARIO ANTE LA ERA. Persona natural designada por la empresa inmobiliaria para actuar como canal de comunicación con la Entidad Reconocida de Autorregulación, mantener actualizada la información de la empresa y de sus asesores vinculados, atender requerimientos, reportar novedades, facilitar procesos de formación, evaluación, certificación o transición, y verificar internamente que quienes actúen bajo la marca de la empresa se encuentren identificados ante la ERA conforme a la presente ley.

Ajuste al artículo 6 — Inscripción y requisitos

Texto sugerido:

ARTÍCULO 6°. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como Corredor Inmobiliario se acreditará ante el Registro de Corredor Inmobiliario mediante certificado de competencia o idoneidad expedido por una entidad que cumpla los lineamientos de la norma ISO/IEC 17024:2012 o aquella que la modifique, sustituya o actualice, o mediante el cumplimiento de los mecanismos transitorios de reconocimiento de experiencia previstos en la presente ley y su reglamentación.

La entidad que expida la certificación podrá desarrollar actividades de formación, evaluación y certificación, siempre que demuestre separación funcional interna, gestión documentada de conflictos de interés, imparcialidad, trazabilidad de sus decisiones, mecanismos de apelación y quejas, y demás controles exigidos por el estándar técnico aplicable.

La formación impartida por la entidad certificadora no podrá ser requisito obligatorio, exclusivo ni garantía automática de certificación. El aspirante podrá acceder a la evaluación de competencias mediante experiencia, trayectoria, formación previa, saberes adquiridos o evidencias verificables, conforme al esquema de certificación.

La entidad certificadora podrá, a su discreción, ofrecer programas de formación, preparación, actualización, entrenamiento o nivelación relacionados con el esquema de certificación, sin que ello invalide su facultad de evaluar y certificar, siempre que implemente controles documentados de imparcialidad, separación funcional interna y gestión de conflictos de interés.

La operación virtual, digital o mixta de los procesos de formación, evaluación y certificación será válida, siempre que se garantice identificación del candidato, trazabilidad, seguridad, conservación de evidencias, confidencialidad y control de imparcialidad.

Cuando la actividad inmobiliaria se ejerza a través de una persona jurídica, empresa inmobiliaria, establecimiento de comercio, plataforma o agencia, deberán identificarse los asesores comerciales vinculados que desarrollen actividades materiales de corretaje o intermediación frente al público, quienes quedarán sujetos al régimen de esta ley conforme a su rol, experiencia, etapa de formación, certificación, validación o régimen de transición aplicable.

PARÁGRAFO. Vigencia, mantenimiento y renovación de la certificación. La certificación de competencias del corredor inmobiliario tendrá la vigencia que determine el esquema de certificación aplicable, conforme a ISO/IEC 17024:2012 o la norma que la modifique, sustituya o actualice.

La renovación, mantenimiento o reevaluación de la certificación deberá obedecer a criterios técnicos, objetivos, proporcionales y previamente publicados, sin que pueda imponerse una renovación anual automática como requisito general de permanencia en el Registro de Corredor Inmobiliario —RCI—.

La autoridad competente y las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán garantizar que los costos de renovación, vigilancia, actualización o reevaluación sean razonables, proporcionales, transparentes y no discriminatorios, especialmente frente a corredores inmobiliarios independientes y pequeños operadores.

Ajuste al artículo 7 — Trámite del registro

Texto sugerido:

ARTÍCULO 7°. TRÁMITE DEL REGISTRO DE CORREDOR INMOBILIARIO. Para la obtención del Registro de Corredor Inmobiliario, el interesado deberá:

Presentar certificado de competencia o idoneidad expedido por una entidad que cumpla los lineamientos de la norma ISO/IEC 17024:2012 o aquella que la modifique, sustituya o actualice.

Acreditar, cuando corresponda, experiencia, trayectoria, formación previa, certificaciones, constancias laborales, contratos, operaciones inmobiliarias ejecutadas, referencias comerciales o cualquier otro soporte idóneo que permita verificar competencias adquiridas en el ejercicio de la actividad.
Aceptar el código de ética, el régimen de autorregulación y los mecanismos de supervisión, quejas, apelaciones y actualización aplicables.

Asumir los costos razonables, proporcionales y previamente publicados del trámite.
Presentar, cuando actúe a través de empresa inmobiliaria o persona jurídica, la identificación de la empresa, representante legal, Representante de Cumplimiento Inmobiliario ante la ERA y asesores comerciales vinculados que desarrollen actividades de intermediación frente al público.

PARÁGRAFO. El certificado de competencia o idoneidad podrá ser expedido por la misma Entidad Reconocida de Autorregulación, cuando esta opere como entidad certificadora bajo los lineamientos de ISO/IEC 17024:2012, o por otra entidad habilitada para evaluar y certificar competencias.

Dicho certificado será soporte suficiente para la expedición del Registro de Corredor Inmobiliario —RCI—, salvo causales objetivas, motivadas y verificables de inhabilidad, incompatibilidad, falsedad documental o incumplimiento del régimen ético aplicable.
La ERA podrá administrar el trámite de forma presencial, virtual, digital o mixta, siempre que garantice identidad, trazabilidad, conservación documental, seguridad de la información y canales efectivos de atención.

PARÁGRAFO. La inscripción de la empresa inmobiliaria como persona jurídica no habilita automáticamente a todos sus asesores comerciales para ejercer actividades de corretaje inmobiliario frente al público sin cumplir las condiciones de idoneidad, certificación, validación, supervisión o transición previstas en la presente ley.

ARTÍCULO NUEVO. EMPRESAS INMOBILIARIAS Y ASESORES COMERCIALES VINCULADOS.

Las personas jurídicas, establecimientos de comercio, empresas inmobiliarias, agencias, firmas, plataformas o estructuras empresariales que desarrollen actividades de corretaje, intermediación, captación, promoción, comercialización, arriendo, venta, administración o gestión de negocios inmobiliarios deberán inscribirse en el Registro de Corredor Inmobiliario o en el registro empresarial que para tal efecto administre la Entidad Reconocida de Autorregulación.

Las empresas inmobiliarias deberán acreditar existencia legal, matrícula mercantil vigente cuando aplique, identificación de sus representantes legales, canales de atención, domicilio físico o digital verificable, políticas de protección al consumidor, mecanismos de atención de quejas, debida diligencia básica y listado actualizado de asesores comerciales inmobiliarios vinculados.

Los asesores comerciales inmobiliarios vinculados a una empresa inmobiliaria deberán sujetarse a las disposiciones de la presente ley, al código de ética, al régimen de autorregulación y a los mecanismos de certificación, validación, evaluación de competencias, homologación o transición que resulten aplicables, cuando desarrollen actividades materiales de corretaje, intermediación, promoción, captación, negociación, comercialización, arriendo o venta de inmuebles frente a consumidores, clientes o usuarios.

La empresa inmobiliaria deberá contar como mínimo con un **REPRESENTANTE DE CUMPLIMIENTO INMOBILIARIO ANTE LA ERA** encargado de mantener actualizada la información de la empresa y de sus asesores comerciales vinculados, atender requerimientos de la Entidad Reconocida de Autorregulación, reportar novedades y facilitar el cumplimiento de los procesos de registro, formación, evaluación, certificación, homologación o transición previstos en la presente ley. La inscripción de la persona jurídica no reemplaza ni exonera la idoneidad individual exigible a quienes actúen como corredores, asesores comerciales o intermediarios inmobiliarios frente al público. La persona jurídica responderá solidaria o administrativamente, según el régimen aplicable, por las actuaciones realizadas por sus asesores, empleados, contratistas, representantes o colaboradores cuando actúen bajo su marca, autorización, plataforma, representación o beneficio comercial.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las empresas inmobiliarias podrán vincular asesores en etapa de formación, siempre que estos actúen bajo supervisión de un Representante de Cumplimiento Inmobiliario ante la ERA y no se presenten ante el público como corredores certificados o registrados mientras no cumplan los requisitos exigidos por la presente ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá establecer categorías diferenciadas de registro para empresas inmobiliarias, Representante de Cumplimiento Inmobiliario ante la ERA, asesores certificados, asesores en formación, asesores vinculados y corredores independientes, garantizando trazabilidad, proporcionalidad, transición y acceso no discriminatorio.

PARÁGRAFO TERCERO. El Representante de Cumplimiento Inmobiliario ante la ERA no sustituye las funciones de certificación, supervisión, registro, autorregulación o disciplina asignadas a la Entidad Reconocida de Autorregulación. Su función será exclusivamente operativa, documental y de enlace institucional.

PARÁGRAFO CUARTO. Las obligaciones previstas en este artículo aplicarán sin perjuicio de las normas comerciales, tributarias, societarias, de protección al consumidor, protección de datos personales, prevención del lavado de activos y demás disposiciones aplicables a la actividad inmobiliaria.

Ajuste al artículo 13 — Funciones de la ERA

Texto sugerido para agregar:

Las Entidades Reconocidas de Autorregulación podrán desarrollar directamente, o mediante alianzas, actividades de formación, evaluación, certificación de competencias, actualización profesional, registro, supervisión gremial, ética, disciplina y expedición o administración del Registro de Corredor Inmobiliario.

La misma ERA podrá operar como entidad formadora, evaluadora, certificadora y registral, siempre que implemente controles internos verificables de imparcialidad, separación funcional, trazabilidad, confidencialidad, gestión de conflictos de interés, quejas, apelaciones, revisión periódica del esquema y decisión objetiva basada en evidencias, conforme a ISO/IEC 17024:2012.

La integración de funciones dentro de una misma persona jurídica no constituirá conflicto de interés por sí misma. El conflicto solo existirá cuando no se implementen controles suficientes para preservar la imparcialidad y objetividad de la certificación.

Las ERAs podrán operar a nivel nacional mediante canales físicos, virtuales, digitales o mixtos, sin que pueda exigirse presencia física en varios departamentos como condición de reconocimiento, siempre que demuestren cobertura, atención, trazabilidad y capacidad operativa nacional.

Llevar un registro diferenciado y actualizado de corredores independientes, empresas inmobiliarias, Representante de Cumplimiento Inmobiliario ante la ERA, asesores comerciales vinculados, asesores en formación y asesores certificados, garantizando publicidad mínima, trazabilidad, estado del registro, vigencia, sanciones, suspensiones y mecanismos de verificación por parte del consumidor.

Ajuste al artículo 15 — Entidades Reconocidas de Autorregulación

Reemplazar el artículo 15 por este texto:

ARTÍCULO 15°. ENTIDADES RECONOCIDAS DE AUTORREGULACIÓN. La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá como Entidad Reconocida de Autorregulación a la persona jurídica sin ánimo de lucro legalmente constituida en Colombia, con personería jurídica vigente, domicilio físico en el territorio nacional y objeto estatutario relacionado con la actividad inmobiliaria, autorregulación, formación, certificación de competencias, protección del consumidor inmobiliario, ética profesional, profesionalización o actividades afines al sector inmobiliario.

Para obtener el reconocimiento, la entidad deberá acreditar:

a) Existencia y representación legal vigente como entidad sin ánimo de lucro.

b) Estatutos que contemplen funciones de autorregulación, registro, supervisión, ética, formación, evaluación o certificación de competencias en el sector inmobiliario.

c) Estructura administrativa, técnica y operativa suficiente para cumplir sus funciones.

d) Reglamento interno de funcionamiento, código de ética, régimen de quejas, apelaciones, conflictos de interés y medidas disciplinarias.

e) Implementación de lineamientos de imparcialidad, competencia, confidencialidad, seguridad, trazabilidad, independencia funcional y gestión de riesgos conforme a la norma ISO/IEC 17024:2012 o aquella que la modifique, sustituya o actualice, cuando desarrolle actividades de evaluación o certificación de competencias.

f) Sistema de información que permita registrar, conservar, actualizar y verificar públicamente la información de los corredores inmobiliarios inscritos.

g) Mecanismos de protección al consumidor, recepción de quejas y cooperación con autoridades competentes.

h) Acreditar capacidad de operación nacional, la cual podrá demostrarse mediante sede física principal, canales virtuales de atención, plataformas digitales, regionales, delegados, comités territoriales, mecanismos de participación remota, sistemas de registro y trazabilidad documental.

PARÁGRAFO PRIMERO. No podrá exigirse como requisito para el reconocimiento de una Entidad Reconocida de Autorregulación la afiliación, pertenencia o agrupación obligatoria de un número mínimo de personas jurídicas, lonjas, gremios o empresas inmobiliarias, cuando la entidad solicitante acredite su existencia legal como entidad sin ánimo de lucro y el cumplimiento técnico, operativo y ético exigido por esta ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación podrán ser asociaciones, corporaciones, fundaciones u otras entidades sin ánimo de lucro, de carácter nacional, regional, sectorial o especializado, siempre que cumplan los requisitos previstos en esta ley.

PARÁGRAFO TERCERO. La autoridad competente no podrá negar el reconocimiento por razones de tamaño, antigüedad gremial, ausencia de cobertura nacional inicial o falta de afiliación a estructuras gremiales tradicionales, siempre que la entidad solicitante demuestre capacidad técnica, jurídica, operativa y cumplimiento de los estándares exigidos.

PARÁGRAFO CUARTO. La cobertura nacional podrá acreditarse mediante operación presencial, virtual, digital o mixta, con domicilio físico en Colombia, canales verificables de atención, trazabilidad documental, sistemas de registro y mecanismos tecnológicos de identificación, sin exigir presencia física obligatoria en múltiples departamentos.

PARÁGRAFO QUINTO. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación podrán adoptar un modelo integral de operación, en virtud del cual una misma persona jurídica sin ánimo de lucro desarrolle funciones de formación, evaluación, certificación, registro, supervisión y disciplina, siempre que garantice controles internos de imparcialidad, independencia funcional, trazabilidad, confidencialidad, gestión de conflictos de interés, quejas, apelaciones y decisión objetiva basada en evidencias.

PARÁGRAFO SEXTO. Una misma corporación sin ánimo de lucro, incluida una Entidad Reconocida de Autorregulación —ERA—, podrá formar, evaluar, certificar competencias inmobiliarias y expedir o administrar el Registro de Corredor Inmobiliario —RCI—, siempre que cumpla los controles documentados de imparcialidad y separación funcional interna exigidos por el estándar aplicable.

PARÁGRAFO SEPTIMO. Uso de plataformas y alianzas académicas. La Entidad Reconocida de Autorregulación —ERA—, directamente o a través de terceros técnicamente idóneos, podrá utilizar plataformas tecnológicas propias o de terceros, así como celebrar convenios con instituciones de educación, universidades, entidades de formación, fundaciones, corporaciones o aliados académicos, para impartir formación, administrar contenidos, realizar evaluaciones, conservar evidencias y emitir constancias o diplomas de formación.

La utilización de dichas plataformas o convenios académicos no sustituye la responsabilidad técnica, jurídica, documental ni decisoria de la entidad responsable del esquema de certificación de competencias. La certificación de competencias deberá ser emitida por la entidad que asuma formalmente el esquema de certificación, garantizando imparcialidad, separación funcional entre formación, evaluación y decisión de certificación, trazabilidad, confidencialidad, seguridad de la información, gestión de conflictos de interés, mecanismos de quejas y apelaciones, evaluación objetiva y reevaluaciones periódicas conforme a ISO/IEC 17024:2012 o la norma que la modifique, sustituya o actualice.

Ajuste al artículo 16 — Requisitos

Modificar el literal k y agregar dos literales nuevos:

k) Contar con un sistema que permita registrar, actualizar y verificar información sobre experiencia, formación, trayectoria, certificaciones, evaluaciones, sanciones, estado del registro y actualización de competencias de los corredores inmobiliarios.

l) Implementar mecanismos de reconocimiento de experiencia, trayectoria, formación previa y saberes adquiridos, para permitir que los corredores inmobiliarios con ejercicio comprobado puedan acceder directamente a la evaluación de suficiencia, sin obligación de cursar nuevamente programas completos de formación.

m) Cuando la entidad, a su discreción, imparta formación y también evalúe o certifique competencias, deberá contar con políticas documentadas de imparcialidad, matriz de riesgos de conflicto de interés, comités funcionalmente diferenciados, reglas de confidencialidad, trazabilidad de decisiones, procedimiento de quejas y apelaciones, mecanismos de auditoría interna y decisión objetiva basada en evidencias.

n) La ERA deberá llevar registro diferenciado de corredores independientes, asesores comerciales vinculados, Representante de Cumplimiento Inmobiliario ante la ERA y empresas inmobiliarias registradas, con trazabilidad de su estado, vigencia, sanciones, responsables y asesores asociados.

o) Contar con un sistema de registro que permita identificar la relación entre empresas inmobiliarias, Representante de Cumplimiento Inmobiliario ante la ERA y asesores comerciales vinculados, diferenciando entre asesores certificados, asesores en formación, asesores en proceso de homologación, asesores suspendidos y asesores habilitados bajo régimen de transición.

p) La entidad podrá desarrollar estos procesos de forma presencial, virtual, digital o mixta, siempre que garantice identificación de participantes, seguridad de la información, conservación de evidencias y control de imparcialidad.

q) Establecer reglas objetivas, proporcionales y técnicamente justificadas sobre vigencia, mantenimiento, vigilancia, actualización y renovación de la certificación de competencias, conforme al esquema de certificación aplicable y a ISO/IEC 17024:2012, evitando renovaciones anuales automáticas, costos recurrentes injustificados o cargas económicas desproporcionadas que restrinjan la permanencia de corredores inmobiliarios independientes en el mercado.

PARÁGRAFO. La integración de formación, evaluación y certificación dentro de una misma corporación se entenderá admisible cuando existan controles suficientes, entendidos como políticas documentadas de imparcialidad, matriz de riesgos de conflicto de interés, separación funcional interna, criterios objetivos de evaluación, trazabilidad documental, confidencialidad, seguridad de la información, procedimiento de quejas y apelaciones, y decisión de certificación basada en evidencias verificables.

Ajuste al artículo 19 — Admisión

El artículo 19 debe corregirse porque habla de entrenamiento y puede abrir la puerta a barreras de entrada.

Texto sugerido:

ARTÍCULO 19°. ADMISIÓN. La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá negar la inscripción o membresía únicamente cuando el aspirante no cumpla los estándares objetivos de idoneidad, experiencia, competencia, capacidad jurídica, ética profesional o aptitud operativa previamente establecidos en esta ley, en su reglamento y en el esquema de certificación aplicable.
No podrá negarse la inscripción por el solo hecho de que el aspirante no haya cursado programas de formación ofrecidos por la misma entidad, por una entidad afiliada o por un gremio determinado, siempre que demuestre sus competencias mediante evaluación, experiencia, trayectoria o certificación válida.
Toda negativa deberá ser escrita, motivada, verificable y susceptible de recurso o apelación ante la misma entidad y, cuando proceda, ante la autoridad competente.

Nuevo artículo — Reconocimiento de trayectoria y saberes previos

ARTÍCULO NUEVO. RECONOCIMIENTO DE TRAYECTORIA, EXPERIENCIA Y SABERES PREVIOS. Los corredores inmobiliarios que, a la entrada en vigencia de la presente ley, acrediten experiencia real en actividades de corretaje inmobiliario, intermediación, administración, promoción, comercialización, venta, arriendo o gestión de bienes inmuebles, podrán solicitar el reconocimiento de su trayectoria y saberes previos como prerrequisito válido para acceder al proceso de evaluación de competencias.

La experiencia podrá acreditarse mediante contratos, certificaciones laborales, constancias de prestación de servicios, registros de operaciones inmobiliarias, declaraciones de clientes, historial comercial, afiliaciones gremiales, formación formal o informal,

certificaciones previas, portafolio de servicios, publicaciones, registros tributarios o cualquier otro medio idóneo.

En ningún caso podrá exigirse a los corredores con trayectoria comprobada cursar nuevamente programas completos de formación, cuando puedan demostrar sus competencias mediante evaluación de suficiencia conforme al esquema técnico aplicable.

La reglamentación establecerá mecanismos de homologación, nivelación, evaluación de suficiencia y actualización normativa, bajo criterios de razonabilidad, proporcionalidad, inclusión, transparencia y protección del derecho al trabajo.

Nuevo artículo — Modelo integrado de formación, evaluación, certificación y registro ARTÍCULO NUEVO. MODELO INTEGRADO DE FORMACIÓN, EVALUACIÓN, CERTIFICACIÓN Y REGISTRO. Una misma corporación, incluida una Entidad Reconocida de Autorregulación —ERA—, podrá formar, evaluar, certificar competencias inmobiliarias y expedir o administrar el Registro de Corredor Inmobiliario —RCI—, a su discreción y conforme a su modelo institucional, siempre que implemente controles documentados de imparcialidad, separación funcional interna, trazabilidad, confidencialidad, gestión de conflictos de interés, quejas, apelaciones y decisión objetiva basada en evidencias, conforme a ISO/IEC 17024:2012.

La cobertura nacional podrá acreditarse mediante operación presencial, virtual, digital o mixta, con domicilio físico en Colombia, canales verificables de atención, trazabilidad documental, sistemas de registro y mecanismos tecnológicos de identificación, sin exigir presencia física obligatoria en múltiples departamentos.

La integración de formación, evaluación y certificación dentro de una misma corporación no constituirá conflicto de interés por sí misma. El conflicto solo se configurará cuando no existan controles suficientes o cuando estos no permitan garantizar imparcialidad, independencia técnica y objetividad en la decisión de certificación.

Para efectos de la presente ley, se entenderá que existen controles suficientes cuando la entidad cuente con políticas documentadas de imparcialidad, matriz de riesgos de conflicto de interés, separación funcional interna, criterios objetivos de evaluación, trazabilidad documental, confidencialidad, seguridad de la información, procedimiento de quejas y apelaciones, revisión periódica del esquema y decisión de certificación basada en evidencias verificables.

La autoridad competente no podrá exigir que las actividades de formación, evaluación, certificación y registro sean desarrolladas por personas jurídicas distintas, ni imponer presencia física regional obligatoria como requisito excluyente, salvo que demuestre objetivamente que la entidad carece de capacidad operativa, tecnológica, documental o de imparcialidad suficiente.

Las actividades de formación, evaluación, certificación y registro podrán desarrollarse de manera presencial, virtual, digital centralizada o mixta, siempre que se garantice identidad, trazabilidad, seguridad, conservación documental, confidencialidad y control de imparcialidad.

PARÁGRAFO PRIMERO. Modelos de operación para formación, evaluación y certificación de competencias. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación —ERA— podrán desarrollar directamente, o a través de terceros técnicamente idóneos, actividades de formación, evaluación, certificación de competencias, actualización, homologación de experiencia y administración del Registro de Corredor Inmobiliario —RCI—.

Cuando la ERA desarrolle directamente funciones de formación, evaluación y certificación, deberá implementar separación funcional interna, controles documentados de imparcialidad, gestión de conflictos de interés, trazabilidad, confidencialidad, seguridad de la información, quejas, apelaciones, revisión del esquema y decisión objetiva basada en evidencias.

Cuando la ERA contrate, delegue o articule dichas funciones con un tercero, este deberá acreditar competencia técnica, independencia, imparcialidad, capacidad operativa, trazabilidad documental y cumplimiento de los requisitos aplicables del esquema de certificación de personas bajo ISO/IEC 17024:2012 o la norma que la modifique, sustituya o actualice.

En todo caso, la entidad que emita la certificación de competencias deberá ser responsable por el cumplimiento del esquema de certificación, la evaluación objetiva, la custodia de evidencias, la decisión de certificación, la atención de quejas y apelaciones, el mantenimiento de la competencia certificada y las reevaluaciones periódicas que correspondan.

La utilización de plataformas tecnológicas propias o de terceros para impartir formación, administrar evaluaciones, conservar evidencias, gestionar usuarios o emitir constancias no sustituye la responsabilidad técnica, jurídica, documental ni decisoria de la entidad certificadora o de la ERA, según corresponda.

PARÁGRAFO. Acreditación y reconocimiento técnico. Cuando la ley, la reglamentación o la autoridad competente exijan acreditación, la certificación de competencias del corredor inmobiliario deberá ser expedida por un Organismo de Certificación de Personas acreditado por ONAC bajo ISO/IEC 17024, o por la entidad que cumpla los requisitos técnicos y transitorios que establezca la reglamentación. La exigencia de acreditación deberá aplicarse de manera gradual, proporcional y no discriminatoria, evitando que la ausencia inicial de organismos acreditados en el sector bloquee la entrada en funcionamiento del sistema.

Ajuste al artículo 22 — Vigencia y transición

PARÁGRAFO TRANSITORIO. Los corredores inmobiliarios que se encuentren ejerciendo la actividad al momento de entrada en vigencia de la presente ley contarán con un término de veinticuatro (24) meses para acreditar su registro, certificación, evaluación de suficiencia, homologación de experiencia o actualización de competencias. Durante este periodo no podrán ser sancionados por la sola falta de inscripción en el Registro de Corredor Inmobiliario, siempre que actúen de buena fe, respeten los derechos del consumidor y no se encuentren incursos en causales de inhabilidad, incompatibilidad, fraude o ejercicio ilegal.

PARÁGRAFO TRANSITORIO SOBRE RENOVACIÓN Y COSTOS. Durante el régimen de transición, la certificación, actualización o renovación de competencias deberá aplicarse bajo criterios de gradualidad, proporcionalidad y sostenibilidad económica.

No podrán imponerse renovaciones anuales automáticas ni cobros recurrentes desproporcionados que tengan como efecto excluir del mercado a corredores inmobiliarios independientes o pequeños operadores.

La primera renovación o reevaluación posterior a la inscripción inicial deberá sujetarse al esquema técnico de certificación aplicable, conforme a ISO/IEC 17024:2012, y no podrá exigirse antes de un término razonable definido técnicamente, salvo que existan sanciones, quejas graves, pérdida objetiva de competencia, falsedad documental o incumplimientos éticos debidamente comprobados.

PARÁGRAFO TRANSITORIO PARA EMPRESAS INMOBILIARIAS. Las empresas inmobiliarias que se encuentren operando a la entrada en vigencia de la presente ley contarán con un término de veinticuatro (24) meses para registrar su persona jurídica o establecimiento de comercio, identificar sus asesores comerciales vinculados, designar un Representante de Cumplimiento Inmobiliario ante la ERA y adecuar sus procesos internos de supervisión, debida diligencia, protección al consumidor y cumplimiento ético.

Durante el periodo de transición, los asesores comerciales vinculados podrán continuar desarrollando actividades bajo supervisión de la empresa inmobiliaria y del Representante de Cumplimiento Inmobiliario ante la ERA, siempre que actúen de buena fe, se encuentren identificados ante la ERA y no se presenten indebidamente como certificados cuando aún se encuentren en proceso de validación, certificación, homologación o formación.

V. CONCLUSIÓN

El ajuste debe cambiar el eje del proyecto:

De: separación obligatoria entre quien forma y quien certifica
A: modelo integrado con controles verificables de imparcialidad

De: registro controlado por estructuras cerradas
A: registro abierto basado en competencia demostrada

De: presencia física regional como barrera de entrada
A: operación nacional física, virtual, digital o mixta con trazabilidad y capacidad verificable

De: ERA con requisitos corporativos pesados
A: ERA como ESAL con personería jurídica, domicilio físico en Colombia, capacidad técnica, operación nacional y cumplimiento del estándar.

Una misma entidad puede formar, evaluar y certificar, siempre que implemente controles verificables de imparcialidad, separación funcional interna, trazabilidad, gestión de conflictos de interés, confidencialidad, quejas, apelaciones y decisión objetiva basada en evidencias. ; toda vez que ISO/IEC 17024 busca dar confianza sobre la competencia de las personas y que el organismo acreditado verifica el cumplimiento del esquema mediante evaluación y reevaluaciones periódicas. También ONAC maneja la imparcialidad como eje de confianza en la acreditación, con objetividad, confidencialidad e independencia en sus procedimientos.

La propuesta busca proteger al corredor independiente, evitar concentraciones gremiales, permitir ESAL nacionales, regionales o digitales, y abrir un modelo de certificación por competencias en el que una misma corporación pueda formar, evaluar, certificar y, si es ERA, expedir o administrar el RCI, siempre que cumpla controles verificables de imparcialidad conforme a ISO/IEC 17024:2012.

El modelo no elimina controles. Sustituye la intermediación obligatoria por un sistema técnico, plural, proporcional, auditable y compatible con operación nacional virtual.

La inmobiliaria debe:
Registrarse como empresa inmobiliaria ante la ERA.
Identificar a sus asesores comerciales vinculados.
Designar un representante de cumplimiento ante la ERA.
Responder por quienes actúan bajo su marca, autorización o plataforma.
No presentar como certificados a asesores que estén apenas en formación o transición.
Mantener canales de atención y quejas.
Cumplir deberes de protección al consumidor y debida diligencia.

VI. ANÁLISIS CONSTITUCIONAL

Evaluación de coherencia entre las exigencias del proyecto y los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política de Colombia.

ART. 25: DERECHO AL TRABAJO - DERECHO FUNDAMENTAL-

El Trabajo como Obligación y Derecho

La Constitución colombiana establece que el trabajo goza de la especial protección del Estado y que toda persona tiene derecho a un trabajo en condiciones dignas y justas.

Al imponer un esquema de habilitación altamente restrictivo, dependiente de un tercero privado exclusivo, la ley desborda su facultad de policía administrativa.

Consecuencia jurídica: Se crea un obstáculo desproporcionado que limita la libre elección y desarrollo de la actividad económica del corredor independiente.

ART. 13: PRINCIPIO DE IGUALDAD

Trato Discriminatorio frente a Agremiaciones

El proyecto de ley favorece indirectamente a estructuras centralizadas, de carácter marcadamente privado corporativo, en detrimento de otras formas legítimas de asociación.

Excluir o encarecer el acceso a las entidades sin ánimo de lucro alternativas (como corporaciones o asociaciones regionales) rompe la igualdad de condiciones competitivas.

Exigencia: El Estado debe promover las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva, facilitando el reconocimiento pluralista de las entidades de autorregulación.

ARTÍCULO 333 C.P. — LIBERTAD ECONÓMICA, INICIATIVA PRIVADA, LIBRE COMPETENCIA Y CONTROL DE ABUSOS DE POSICIÓN DOMINANTE

Pilares de la economía social de mercado en Colombia

Libre competencia como derecho de todos: *La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley.*

Prohibición de monopolios: El Estado, por mandato de la ley, impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional.

La libre competencia es un derecho colectivo: La Constitución señala expresamente que la libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades.

Ley 1340 de 2009 y el **Decreto 2153 de 1992**

Cuando una ley del Congreso crea un embudo o un cuello de botella que termina entregándole la administración de un registro público o la habilitación de un mercado exclusivamente a un gremio tradicional o a unos pocos operadores, la SIC (en sus conceptos de abogacía de la competencia) suele advertir que **el Estado no puede crear monopolios legales artificiales ni barreras injustificadas de acceso al mercado** que terminen asfixiando a los independientes.
La Doctrina de la Corte Constitucional (Línea Jurisprudencial)
La Corte Constitucional ha determinado que el legislador (el Congreso) sí puede regular las profesiones y oficios (Art. 26 C.P.) para evitar riesgos sociales, **pero sus exigencias deben ser proporcionales y razonables**.

La Corte ha dejado claro que:

Barreras de entrada desproporcionadas: Configuran una violación al derecho al trabajo y a la igualdad cuando los requisitos económicos o de infraestructura son tan altos que solo los grandes actores del mercado los pueden cumplir.

Monopolios de acreditación: No se puede otorgar el monopolio de la habilitación para trabajar a corporaciones privadas específicas si esto excluye a otras entidades técnicamente idóneas (como tus propuestas sobre las ESAL, asociaciones regionales y el uso de la norma ISO 17024).

VIOLACIÓN AL PRINCIPIO DE LIBRE COMPETENCIA ECONÓMICA Y PROHIBICIÓN DE MONOPOLIOS (ART. 333 C.P.): Riesgo de afectación al principio de libre competencia económica y prohibición de restricciones injustificadas al mercado —artículo 333 C.P.—: El texto actual del proyecto de ley, si se interpreta como una centralización de la habilitación del Registro de Corredor Inmobiliario —RCI— en estructuras corporativas tradicionales o de gran escala, podría generar riesgos de concentración o monopolio de facto.

IMPACTO EN EL INDEPENDIENTE

Consecuencias Socioeconómicas

Burocracia Duplicada: El profesional debe educarse formalmente y luego pagar nuevamente a un tercero para validar externamente su idoneidad.

Costos de Transacción Elevados: Costos recurrentes para mantener el registro, que benefician económicamente a gremios dominantes.

Informalización Forzada: Al crear requisitos inviables, muchos asesores independientes serán empujados a la marginalidad legal, aumentando el riesgo social.

Riesgo constitucional prevenible:

Si el proyecto conserva una estructura que concentre el acceso al Registro de Corredor Inmobiliario en operadores cerrados, imponga cargas económicas desproporcionadas, desconozca la experiencia previa de corredores en ejercicio o impida que ESAL técnicamente idóneas participen como ERAs, podría exponerse a cuestionamientos de constitucionalidad, incluso después de su aprobación.

Los riesgos principales recaen sobre el derecho al trabajo, la igualdad, la libertad de escoger oficio, la libre iniciativa económica, la confianza legítima y la proporcionalidad de las medidas regulatorias.

La propuesta de ajuste no busca debilitar la regulación, sino blindarla: formaliza el sector sin excluir al corredor independiente y permite certificación por competencias bajo estándares de imparcialidad verificables.

También podría existir riesgo constitucional si la ley exige presencia física regional obligatoria o intermediación externa forzosa, desconociendo modelos de operación nacional virtual que garanticen trazabilidad, seguridad, atención efectiva y control de imparcialidad.

La propuesta no elimina la imparcialidad. La garantiza mediante controles suficientes, verificables y documentados, sin exigir separación obligatoria entre personas jurídicas ni presencia física innecesaria en múltiples territorios.

Igualmente, debe prevenirse que la renovación de la certificación se convierta en una carga anual automática, costosa o meramente recaudatoria. La certificación de personas bajo ISO/IEC 17024 exige mecanismos de mantenimiento y reevaluación periódica de la competencia, pero no impone por sí misma una renovación anual obligatoria. Por ello, cualquier regla de renovación debe estar justificada técnicamente en el esquema de certificación, responder al riesgo real de la actividad, ser proporcional, transparente y no discriminatoria.

Una renovación anual generalizada, costosa y concentrada en pocos operadores podría generar barreras de permanencia en el mercado, afectar el derecho al trabajo de corredores independientes y propiciar concentración económica contraria a los artículos 25, 26 y 333 de la Constitución Política.

VII. PROPUESTAS DE SOLUCIÓN

Fórmulas jurídicas y estratégicas para destrabar la ley, logrando que sea incluyente con el corredor independiente sin perder rigurosidad técnica.

PILARES DE LA PROPUESTA

1. Modelo integrado: formación, evaluación, certificación y RCI

La misma corporación, incluida una ERA, podrá formar, evaluar, certificar competencias inmobiliarias y expedir o administrar el RCI, si así lo decide dentro de su modelo institucional.

Este modelo es compatible con ISO/IEC 17024:2012 siempre que existan controles documentados de imparcialidad, separación funcional interna, trazabilidad, confidencialidad, gestión de conflictos de interés, quejas, apelaciones y decisión objetiva basada en evidencias.

La operación podrá ser presencial, virtual, digital o mixta, siempre que garantice identidad, seguridad, conservación de evidencias y cobertura efectiva.

2. Controles suficientes para modelo integrado

- Política de imparcialidad.
- Matriz de conflictos de interés.
- Separación funcional interna.
- Evaluación objetiva y trazable.
- Quejas, apelaciones y revisión periódica

Con estos controles, una misma corporación puede formar, evaluar, certificar y administrar el RCI sin perder imparcialidad.

3. RCI sin intermediación obligatoria

El certificado de idoneidad emitido por una entidad que cumpla los lineamientos de ISO/IEC 17024:2012, incluida la misma ERA cuando opere como entidad certificadora, será soporte suficiente para la expedición del Registro de Corredor Inmobiliario —RCI—.
La ERA podrá operar de forma integral: formar, evaluar, certificar y expedir o administrar el RCI, siempre que cuente con controles de imparcialidad y trazabilidad.

- **Ecosistema Integral Habilitado:** Se abre la puerta legal para que la misma **ERA**, cumpliendo de manera estricta los estándares internacionales de transparencia mediante la separación funcional interna de sus comités de evaluación y sus áreas docentes, pueda capacitar al corredor, evaluar sus competencias bajo el estándar legal, certificar su idoneidad y expedir directamente el RCI.

4. Reconocimiento de Trayectoria al tenor de lo establecido en la ISO 17024

El Conflicto con el Proyecto de Ley: En el **Artículo 6**, el proyecto es totalmente plano: exige el certificado de persona de forma inmediata sin reconocer la convalidación de saberes. No contempla que el corredor con años de trayectoria simplemente deba demostrar el cumplimiento de los **prerrequisitos (Numeral 3.7)** mediante su portafolio de transacciones o convenios académicos universitarios previos, para pasar **directamente a la fase de evaluación de competencias (examen de suficiencia)**, sin ser obligado a reestudiar contenidos que ya domina en su día a día.

El proyecto de ley no contempla los mecanismos de flexibilidad que la misma norma de calidad tiene para la profesionalización de personas con experiencia empírica. Cruzando los numerales específicos:

Validación de Prerrequisitos: La experiencia demostrada y la formación informal previa valdrán como el cumplimiento de los prerrequisitos de entrada (Numeral 3.7: Define los requisitos previos como las condiciones obligatorias que debe cumplir un candidato (educación, experiencia laboral o entrenamiento demostrado) para poder ser admitido en el proceso de evaluación.).

Examen de Suficiencia Directo: Los corredores inmobiliarios con trayectoria comprobada no serán obligados a estudiar toda la malla curricular desde cero; podrán postularse directamente (Numeral 8.2: establece que el organismo certificador debe diseñar un proceso de solicitud donde se verifique que el aspirante cumple con el esquema de certificación. Aquí, la norma internacional faculta a la institución para determinar si la **trayectoria y los años de experiencia comprobada** sustituyen o compensan la educación formal.) al proceso de evaluación final para certificar sus competencias y obtener su registro.

Exijamos en la ley que las entidades certificadoras apliquen la flexibilidad que ya trae la norma ISO/IEC 17024:2012 es un estándar técnico internacional de referencia para certificación de personas, cuyo enfoque debe aplicarse de manera coherente cuando el proyecto de ley lo incorpora como parámetro de idoneidad y alcance permitiendo que la trayectoria y experiencia de los corredores independientes en ejercicio valgan como prerrequisito directo para presentar el examen de suficiencia, sin la imposición de cargas innecesarias.

5. Estructura Integral Abierta

Se abre la puerta legal para que una misma **Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA)** opere como un ecosistema completo. Si la ERA demuestra ante la autoridad competente el cumplimiento de los estándares de imparcialidad de la **ISO 17024** (con separación funcional interna de sus áreas docentes y de evaluación), quedará plenamente facultada para capacitar al corredor, evaluar sus competencias bajo el estándar legal, certificar su idoneidad y emitir de manera directa el Registro de Corredor Inmobiliario (RCI).

6. Pluralidad y Democratización

El texto puede interpretarse de forma restrictiva, como si la certificación debiera provenir necesariamente de un tercero externo distinto a la entidad formadora o a la ERA, y como si la cobertura nacional dependiera de presencia física regional obligatoria. Esa interpretación generaría doble costo, barreras de acceso y exclusión de ESAL que operan nacionalmente mediante plataformas digitales, oficina física principal, delegados regionales y trazabilidad documental.

La ley no debería exigir presencia física obligatoria en múltiples departamentos si la entidad demuestra cobertura nacional mediante sede física principal, operación virtual, canales verificables, sistemas de registro, mecanismos tecnológicos de identificación y trazabilidad documental.

El enfoque de ISO/IEC 17024:2012 no impone que formación, evaluación y certificación deban estar en personas jurídicas distintas. Permite modelos integrados, siempre que se gestionen los riesgos de imparcialidad y se documenten controles suficientes para que la decisión de certificación sea objetiva, trazable y basada en evidencias.

VIII. LA REALIDAD SOCIAL DEL SECTOR Y MARCO CONSTITUCIONAL APLICABLE

El corretaje inmobiliario no puede analizarse únicamente como una actividad comercial aislada. En Colombia, esta actividad constituye una fuente real de ingresos para corredores independientes, asesores comerciales, pequeños operadores regionales, inmobiliarias locales y familias que dependen directa o indirectamente de la intermediación, promoción, captación, comercialización, venta y arriendo de inmuebles.

Por esta razón, la regulación del corredor inmobiliario debe partir de una premisa constitucional básica: **formalizar no puede equivaler a excluir**. El Estado puede y debe elevar estándares de idoneidad, ética, transparencia, debida diligencia y protección al consumidor, pero sin imponer cargas económicas, territoriales o administrativas que hagan inviable el ejercicio de la actividad para quienes ya la desarrollan de buena fe.

La finalidad legítima del Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara es proteger al consumidor, prevenir fraudes, mitigar riesgos sociales y fortalecer la confianza en el mercado inmobiliario. Sin embargo, dicha finalidad debe armonizarse con los derechos constitucionales al trabajo, igualdad, libertad de escoger profesión u oficio, confianza legítima, libre iniciativa económica y libre competencia.

1. Derecho al trabajo y mínimo vital — artículo 25 de la Constitución Política

El artículo 25 de la Constitución Política reconoce el trabajo como un derecho y una obligación social que goza de especial protección del Estado. En el caso del corretaje inmobiliario, miles de personas derivan de esta actividad su sustento propio y familiar.

Por ello, cualquier exigencia de registro, certificación, actualización, renovación o permanencia en el sistema debe diseñarse bajo criterios de razonabilidad, gradualidad y proporcionalidad. Una regulación que imponga costos elevados, renovaciones anuales automáticas, pagos recurrentes desproporcionados o rutas únicas de formación podría afectar el mínimo vital de corredores independientes y pequeños operadores.

La certificación de competencias debe servir para acreditar idoneidad, no para convertirse en una carga económica periódica que expulse del mercado a quienes carecen de respaldo financiero corporativo.

2. Igualdad material y acceso no discriminatorio — artículo 13 de la Constitución Política

El artículo 13 de la Constitución impone al Estado el deber de promover condiciones para que la igualdad sea real y efectiva. En materia de regulación inmobiliaria, ello exige evitar que el sistema favorezca indirectamente a grandes operadores, gremios tradicionales o estructuras con mayor capacidad económica, en detrimento de corredores independientes, asociaciones regionales, ESAL, modelos virtuales o pequeñas empresas inmobiliarias.

La ley debe garantizar que distintos actores técnicamente idóneos puedan participar en condiciones objetivas, transparentes y no discriminatorias. La exigencia de idoneidad no debe convertirse en una ventaja regulatoria para pocos operadores ni en una barrera estructural contra quienes ejercen la actividad desde regiones, modelos digitales o esquemas independientes.

3. Libertad de escoger profesión u oficio — artículo 26 de la Constitución Política

El artículo 26 de la Constitución permite al legislador exigir títulos de idoneidad cuando una actividad implique riesgo social. No obstante, esa potestad debe ejercerse de forma proporcional y conectada con el riesgo que se busca prevenir.

En el caso del corretaje inmobiliario, la regulación puede exigir competencias, ética, trazabilidad, formación, experiencia o evaluación objetiva. Sin embargo, no debe imponer una única ruta de acceso ni desconocer trayectorias previas, saberes adquiridos, experiencia demostrable o evaluación por competencias.

Por tanto, el proyecto debe reconocer mecanismos de homologación, evaluación de suficiencia, transición y validación de experiencia, especialmente para quienes ya ejercen la actividad de manera verificable y de buena fe.

4. Confianza legítima y buena fe — artículo 83 de la Constitución Política

El artículo 83 constitucional establece que las actuaciones de los particulares y de las autoridades deben ceñirse a los postulados de la buena fe. Este principio resulta esencial para proteger a los corredores inmobiliarios que han ejercido la actividad durante años sin prohibición legal expresa, construyendo relaciones comerciales, reputación, clientela, conocimiento del mercado y fuente de ingresos.

La entrada en vigencia de una nueva regulación no debe desconocer abruptamente esa realidad. El régimen de transición debe permitir que quienes ya ejercen puedan adecuarse gradualmente al nuevo sistema mediante certificación, evaluación de suficiencia, homologación de experiencia, actualización normativa o mecanismos equivalentes.

5. Libre iniciativa económica y libre competencia — artículo 333 de la Constitución Política

El artículo 333 de la Constitución reconoce la libertad económica, la iniciativa privada y la libre competencia como derechos de todos, dentro de los límites del bien común. También impone al Estado el deber de evitar restricciones injustificadas a la libertad económica y controlar abusos de posición dominante.

En este contexto, el Registro de Corredor Inmobiliario —RCI— y las Entidades Reconocidas de Autorregulación —ERA— no deben estructurarse como mecanismos de concentración económica, captura gremial o control cerrado del mercado. La autorregulación puede ser constitucionalmente admisible si opera bajo reglas de pluralidad, control estatal, transparencia, acceso no discriminatorio, trazabilidad y debido proceso.

Un modelo que concentre certificación, registro, renovación o permanencia en pocos operadores, con costos recurrentes elevados o renovaciones anuales automáticas, podría generar barreras de entrada y permanencia contrarias a la libre competencia.

6. Renovación proporcional de la certificación y prevención de cargas periódicas excesivas

La certificación de competencias bajo ISO/IEC 17024:2012 debe entenderse como un mecanismo técnico para verificar y mantener la competencia de las personas, no como una obligación anual automática ni como una fuente de cobros recurrentes desproporcionados.

Por ello, el Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara debe establecer expresamente que la vigencia, mantenimiento, vigilancia, actualización o renovación de la certificación se sujetará al esquema técnico de certificación aplicable, bajo criterios objetivos, razonables y proporcionales.

La renovación no debe imponerse como una exigencia anual generalizada ni como requisito meramente formal de permanencia en el Registro de Corredor Inmobiliario —RCI—. Debe estar justificada por factores como cambios normativos relevantes, actualización técnica, evidencia de ejercicio profesional, quejas, sanciones, pérdida objetiva de competencia o necesidad de reevaluación conforme al esquema aplicable.

En ningún caso los costos de renovación, vigilancia o actualización podrán convertirse en una barrera económica de permanencia para corredores inmobiliarios independientes, pequeños operadores, asesores comerciales vinculados o entidades regionales.

7. Blindaje constitucional del proyecto

El objetivo de estas observaciones no es debilitar la regulación, sino blindarla constitucionalmente. Una ley sólida debe proteger al consumidor sin destruir el acceso al trabajo; debe exigir idoneidad sin imponer intermediación obligatoria; debe formalizar sin concentrar el mercado; y debe permitir que la certificación de competencias opere bajo criterios técnicos, proporcionales y verificables.

En consecuencia, el Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara debe incorporar expresamente:

1. pluralidad de Entidades Reconocidas de Autorregulación —ERA—;
2. acceso no discriminatorio al Registro de Corredor Inmobiliario —RCI—;
3. reconocimiento de experiencia, trayectoria y saberes previos;
4. evaluación por competencias y no formación obligatoria única;
5. régimen de transición razonable;
6. operación presencial, virtual, digital o mixta;
7. costos proporcionales y transparentes;
8. renovación de certificación conforme al esquema ISO/IEC 17024:2012, sin renovación anual automática ni cobros recurrentes desproporcionados.

La regulación propuesta debe convertirse en un instrumento de formalización, transparencia y protección del consumidor, no en una barrera de exclusión laboral ni en un mecanismo de concentración económica.

COMPLEMENTO JURÍDICO: SOPORTE JURISPRUDENCIAL Y BLOQUE DE CONSTITUCIONALIDAD APLICABLE

La regulación del corretaje inmobiliario debe analizarse a la luz de la Constitución Política, especialmente de los artículos 13, 25, 26, 83 y 333, así como de la jurisprudencia constitucional sobre libertad de escoger profesión u oficio, derecho al trabajo, igualdad, libre iniciativa económica, proporcionalidad regulatoria, riesgo social, registros profesionales y participación de entidades privadas o gremiales en funciones de autorregulación.

La jurisprudencia constitucional ha reconocido que el Congreso puede regular profesiones, oficios y actividades económicas cuando existe una finalidad legítima de protección del interés general, prevención de riesgos sociales, idoneidad y seguridad de los usuarios. Sin embargo, esa potestad no es absoluta: debe ejercerse bajo criterios de razonabilidad, proporcionalidad, igualdad, libertad de escoger profesión u oficio, derecho al trabajo, confianza legítima y libre competencia económica.

1. Sentencia C-074 de 2018 — regulación de actividades con riesgo social y proporcionalidad de requisitos

En la Sentencia C-074 de 2018, la Corte Constitucional estudió objeciones relacionadas con la regulación de la actividad de entrenador deportivo, un oficio asociado a riesgos sociales y a la necesidad de acreditar condiciones de idoneidad.

Esta providencia resulta relevante porque confirma que el legislador puede exigir requisitos de formación, inscripción, registro o acreditación cuando una actividad implica riesgos para terceros o para el interés general. No obstante, tales exigencias deben ser razonables, proporcionales y compatibles con el derecho al trabajo y la libertad de escoger profesión u oficio.

Aplicado al Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara, este precedente permite sostener que la regulación del corredor inmobiliario es constitucionalmente legítima si busca proteger al consumidor, prevenir fraudes, reducir riesgos económicos y elevar estándares de idoneidad. Sin embargo, también exige que los mecanismos de registro, certificación y autorregulación no impongan cargas innecesarias, excluyentes o desproporcionadas para quienes ya ejercen la actividad de buena fe.

Por ello, la exigencia de certificación o registro debe acompañarse de alternativas razonables como reconocimiento de experiencia, evaluación por competencias, régimen de transición, pluralidad de entidades habilitadas y costos proporcionales.

2. Sentencia C-650 de 2003 — acreditación como mecanismo de reconocimiento, no como barrera de exclusión

La Sentencia C-650 de 2003 estudió aspectos relacionados con el reconocimiento de la categoría de periodista profesional y la posibilidad de acreditar dicha condición para efectos laborales y contractuales.

Este precedente es útil para el presente análisis porque permite diferenciar entre un mecanismo de acreditación que facilita el reconocimiento de una actividad y un mecanismo restrictivo que termina impidiendo su ejercicio material.

Aplicado al Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara, la certificación, el registro o la acreditación del corredor inmobiliario deben operar como instrumentos de formalización, transparencia y protección del consumidor, pero no como barreras excluyentes ni como única vía cerrada de demostración de idoneidad. La experiencia, la trayectoria, la formación previa, los saberes adquiridos y la evaluación objetiva por competencias deben ser admitidos como medios válidos para acreditar aptitud e idoneidad.

La finalidad de la ley debe ser reconocer y elevar estándares del sector, no anular el ejercicio de quienes han desarrollado la actividad de forma lícita, pública, verificable y de buena fe.

3. Sentencia C-226 de 1994 — colegios profesionales, participación y límites a estructuras cerradas

La Sentencia C-226 de 1994 ha sido citada por la Corte Constitucional en decisiones posteriores al referirse a los colegios profesionales y a su papel como mecanismos de participación, organización y colaboración en funciones de interés general.

Este precedente es útil para sostener que la intervención de entidades gremiales, colegios, asociaciones o estructuras de autorregulación puede ser constitucionalmente admisible, siempre que no se convierta en un mecanismo cerrado de exclusión, captura corporativa o privilegio injustificado.

Aplicado al Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara, las Entidades Reconocidas de Autorregulación —ERA— deben concebirse como instrumentos de organización, registro, supervisión, ética y protección del consumidor, pero bajo un modelo plural, democrático, abierto y técnicamente verificable.

Por ello, la ley debe evitar que el acceso al Registro de Corredor Inmobiliario —RCI— quede concentrado de facto en estructuras gremiales tradicionales o en pocos operadores privados. Debe permitirse la participación de entidades sin ánimo de lucro, corporaciones, asociaciones, instituciones de formación, modelos regionales y esquemas virtuales o mixtos que acrediten capacidad técnica, imparcialidad y trazabilidad.

4. Sentencia C-191 de 2005 — libertad de escoger profesión u oficio y límites a restricciones excesivas

La Sentencia C-191 de 2005 aborda la libertad de escoger profesión u oficio y su relación con otros derechos constitucionales.

Este precedente permite recordar que el artículo 26 de la Constitución autoriza al legislador a exigir títulos de idoneidad y a regular determinadas actividades cuando exista riesgo social, pero esa facultad debe ejercerse sin desconocer el núcleo esencial del derecho al trabajo, la igualdad de oportunidades y la libertad de desarrollar una actividad económica lícita.

Aplicado al Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara, el legislador puede exigir idoneidad al corredor inmobiliario, pero debe hacerlo mediante requisitos objetivos, graduales, verificables y proporcionales. La regulación no debe diseñarse de forma que solo los operadores con mayor capacidad económica, presencia territorial o afiliación gremial puedan cumplirla.

Un sistema constitucionalmente más sólido es aquel que permita evaluación por competencias, reconocimiento de trayectoria, transición razonable y acceso a múltiples entidades idóneas, evitando barreras de entrada innecesarias.

5. Sentencia C-307 de 2013 — títulos de idoneidad, riesgo social y regulación legislativa

La Sentencia C-307 de 2013 resulta relevante porque estudió nuevamente aspectos relacionados con la regulación de la actividad de entrenador deportivo, el artículo 26 de la Constitución y la posibilidad de exigir condiciones de idoneidad cuando una actividad genera riesgo social.

Esta sentencia permite sostener que el Congreso sí puede profesionalizar o regular actividades que impactan derechos de terceros o intereses colectivos, pero el diseño legal debe estar conectado con la finalidad constitucional que se persigue.

Aplicado al Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara, la regulación del corredor inmobiliario debe guardar una relación razonable entre los riesgos que busca prevenir —fraude, engaño al consumidor, lavado de activos, afectación patrimonial, informalidad y falta de transparencia— y las medidas que impone.

Si el fin es proteger al consumidor y formalizar el mercado, las medidas deben orientarse a demostrar competencia, trazabilidad, ética, debida diligencia y responsabilidad, no a crear intermediaciones obligatorias, duplicidad de pagos, exigencias territoriales innecesarias o estructuras de acceso cerradas.

6. Sentencia C-385 de 2015 — actividad avaluadora, ERA, registro y analogía directa con el sector inmobiliario

La Sentencia C-385 de 2015 es especialmente relevante para el Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara, porque estudió la reglamentación del ejercicio de la actividad avaluadora, una actividad vinculada al mercado inmobiliario, al riesgo social, a la protección del consumidor, a la transparencia y a la confianza económica.

En esa decisión, la Corte Constitucional reconoció que la regulación de una actividad económica u oficio que implica riesgo social corresponde a la potestad del legislador, siempre que se respeten los límites constitucionales al libre ejercicio de una profesión u oficio.

Este precedente resulta particularmente útil porque el modelo de regulación de avaluadores incorpora figuras comparables a las que hoy se discuten para corredores inmobiliarios: registro, entidades reconocidas de autorregulación, supervisión, disciplina, estándares de idoneidad y participación de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Aplicado al Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara, la experiencia normativa del sector avaluador demuestra que la autorregulación puede ser admisible constitucionalmente, pero debe estructurarse bajo reglas de pluralidad, control estatal, igualdad de condiciones, trazabilidad, debido proceso, acceso no discriminatorio y compatibilidad con esquemas técnicos de certificación de personas.

En consecuencia, el modelo de Registro de Corredor Inmobiliario —RCI— debe evitar que la autorregulación se convierta en un mecanismo de concentración económica o gremial. La finalidad debe ser formalizar, supervisar y proteger al consumidor, no cerrar el mercado a corredores independientes, ESAL, entidades regionales, modelos digitales o esquemas mixtos que puedan acreditar idoneidad técnica e imparcialidad.

Conclusión jurisprudencial aplicable al Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara

De la línea jurisprudencial anterior se desprende que la regulación del corretaje inmobiliario puede ser constitucionalmente legítima si cumple una finalidad de interés general: proteger al consumidor, prevenir riesgos sociales, elevar estándares de idoneidad, combatir la informalidad y mejorar la transparencia del mercado.

No obstante, para superar un análisis de razonabilidad y proporcionalidad, el proyecto debe evitar:

1. barreras económicas desproporcionadas;
2. concentración del Registro de Corredor Inmobiliario —RCI— en pocos operadores;
3. desconocimiento de experiencia y trayectoria previa;
4. exigencia de rutas únicas de formación;
5. intermediación obligatoria no necesaria;
6. exclusión de entidades sin ánimo de lucro, regionales, virtuales o mixtas técnicamente idóneas;
7. ausencia de régimen de transición suficiente;
8. trato desigual entre corredores independientes, empresas inmobiliarias, asesores comerciales y grandes operadores.

Por tanto, la fórmula constitucionalmente más sólida no es eliminar la regulación, sino perfeccionarla mediante un modelo plural, técnico, gradual, auditable y proporcional, que permita formación, evaluación, certificación, registro y autorregulación bajo controles verificables de imparcialidad, trazabilidad, independencia funcional, gestión de conflictos de interés, quejas, apelaciones y decisión objetiva basada en evidencias.

IX. IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO DE CONCENTRACIÓN REGULATORIA

El Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara debe evitar que el Registro de Corredor Inmobiliario —RCI—, la certificación de competencias, la renovación periódica o la autorregulación se conviertan en un mecanismo de concentración del mercado en favor de pocos operadores, estructuras gremiales tradicionales o entidades con mayor capacidad económica.

La finalidad constitucionalmente válida de la regulación es formalizar la actividad, proteger al consumidor, prevenir fraudes, elevar estándares de idoneidad y fortalecer la transparencia del sector. Sin embargo, dicha finalidad podría desnaturalizarse si el sistema de acceso, permanencia o renovación termina funcionando como una barrera económica, territorial o institucional para corredores independientes, pequeños operadores, asesores comerciales vinculados, empresas regionales o entidades sin ánimo de lucro técnicamente idóneas.

1. Centralización del registro y de la certificación

Si el Registro de Corredor Inmobiliario —RCI— o la certificación de competencias quedan concentrados exclusivamente en determinados operadores privados, agremiaciones tradicionales o estructuras de gran escala, se genera un riesgo de acceso desigual al mercado.

La autorregulación puede ser válida, pero debe operar bajo reglas de pluralidad, transparencia, control estatal, acceso no discriminatorio, trazabilidad y debido proceso. Por ello, el proyecto debe permitir la participación de múltiples Entidades Reconocidas de Autorregulación —ERA—, así como modelos integrales, mixtos o articulados con terceros técnicos que cumplan estándares de competencia, imparcialidad y trazabilidad conforme a ISO/IEC 17024:2012.

2. Duplicidad de costos y cargas económicas innecesarias

La regulación no debe obligar al corredor inmobiliario a pagar de manera duplicada por formación, evaluación, certificación, registro, renovación o permanencia cuando dichos procesos puedan integrarse bajo controles suficientes de imparcialidad, separación funcional, evaluación objetiva y decisión basada en evidencias.

Un modelo que imponga rutas únicas de formación, evaluación externa obligatoria, renovación anual automática o pagos recurrentes elevados puede encarecer de forma desproporcionada la formalización, especialmente para corredores independientes y pequeños operadores.

Por ello, los costos del sistema deben ser razonables, proporcionales, transparentes, previamente publicados y técnicamente justificados, evitando que la certificación o el RCI se conviertan en una carga económica de permanencia.

3. Riesgo de informalidad sobrevenida

Si los requisitos de ingreso, transición, renovación o permanencia resultan inmediatos, costosos o difíciles de cumplir, muchos corredores que hoy ejercen de buena fe podrían quedar por fuera del sistema formal.

Este efecto produciría una consecuencia contraria al objetivo del proyecto: en lugar de formalizar el sector, podría aumentar la informalidad, reducir la trazabilidad, debilitar la protección al consumidor y excluir a quienes carecen de respaldo gremial, financiero o corporativo.

Por ello, el proyecto debe contemplar transición suficiente, reconocimiento de experiencia, evaluación por competencias, homologación de saberes previos, operación virtual o mixta, pluralidad de ERA y reglas proporcionales de renovación o actualización.

4. Riesgo de captura regulatoria

El diseño institucional debe impedir que quienes compiten en el mercado inmobiliario controlen de manera excluyente las puertas de acceso, permanencia o renovación de sus propios competidores.

La ley debe prevenir cualquier escenario en el cual una entidad dominante pueda fijar costos, imponer rutas obligatorias, condicionar certificaciones, restringir renovaciones o limitar el acceso al RCI sin criterios objetivos, verificables y susceptibles de control.

La solución no es eliminar la autorregulación, sino establecer un modelo abierto, plural, auditable y técnicamente exigente, en el cual la autoridad competente pueda verificar imparcialidad, transparencia, costos razonables, debido proceso, quejas, apelaciones y ausencia de discriminación.

5. Fórmula de blindaje

Para prevenir el riesgo de concentración regulatoria, el Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara debe incorporar expresamente:

1. pluralidad de Entidades Reconocidas de Autorregulación —ERA—;
2. posibilidad de modelos integrales, mixtos o articulados con terceros técnicos;
3. certificación por competencias con reconocimiento de experiencia y saberes previos;
4. separación funcional e imparcialidad, sin exigir necesariamente personas jurídicas distintas;
5. costos proporcionales, transparentes y no discriminatorios;
6. renovación de certificación conforme al esquema técnico aplicable, sin renovación anual automática;
7. régimen de transición suficiente para corredores en ejercicio;
8. operación nacional presencial, virtual, digital o mixta;
9. mecanismos de quejas, apelaciones y control frente a negativas de inscripción, certificación o renovación.

En síntesis, el riesgo no está en regular el corretaje inmobiliario. El riesgo está en diseñar una regulación que, bajo la apariencia de formalización, termine concentrando el mercado, encareciendo el acceso, excluyendo al independiente y empujando a la informalidad a quienes hoy podrían ser integrados gradualmente al sistema formal.

X. PROPUESTA: PLURALIDAD DE ERAS

Democratización del Registro

Se propone que **Asociaciones, Corporaciones y Fundaciones** sin ánimo de lucro del sector puedan constituirse como ERAs si cumplen requisitos técnicos.

Esto garantiza que el asesor independiente tenga opciones cercanas, accesibles y representativas en todas las regiones del país, eliminando el riesgo de discriminación gremial.

Certificación por Competencias

Competencia Laboral: Enfoque en el saber hacer Evaluación basada en el decálogo de habilidades que exige el mercado real.

Entidad certificadora con formación facultativa: La entidad certificadora podrá ofrecer formación, evaluación y certificación dentro del mismo modelo institucional, incluso mediante operación virtual nacional, siempre que cumpla controles verificables de imparcialidad, trazabilidad, gestión de conflictos de interés y decisión objetiva conforme a ISO/IEC 17024:2012.

Proceso Unificado: La entidad que forma podrá evaluar y certificar, siempre que demuestre separación funcional interna y controles de imparcialidad conforme a ISO/IEC 17024. Sin intermediarios ni pagos extra a terceros. Eficiencia y transparencia total.

XI. RECONOCIMIENTO DE SABERES PREVIOS: Respeto a la Trayectoria

- El esquema de certificación puede definir prerrequisitos de entrada que incluyan educación, experiencia, entrenamiento o evidencias equivalentes, siempre bajo criterios objetivos, trazables y previamente establecidos.
- Homologación por experiencia demostrada para profesionales antiguos.
- Procesos de nivelación específicos sin tener que iniciar formación desde cero.

Régimen de Transición: 24 Meses: Durante la transición, se reconocerá la operación virtual nacional de las ESAL y entidades gremiales que cuenten con domicilio físico en Colombia, canales digitales, trazabilidad documental y capacidad operativa verificable.

Mes 0: Sanción
Continuidad plena de actividades sin sanciones.

Mes 1-12: Adecuación
Las entidades implementan sus esquemas de certificación de personas y, cuando corresponda, adelantan el proceso de acreditación como Organismos de Certificación de Personas bajo ISO/IEC 17024:2012..

Mes 13-20: Nivelación
Asesores presentan evaluaciones y homologan saberes.

Mes 24: Exigibilidad
Cierre de transición y entrada total del Registro.

XII. IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL MODELO REGULATORIO PROPUESTO

El Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara debe analizarse no solo desde su finalidad regulatoria, sino también desde su impacto económico, laboral y operativo sobre la cadena inmobiliaria nacional.

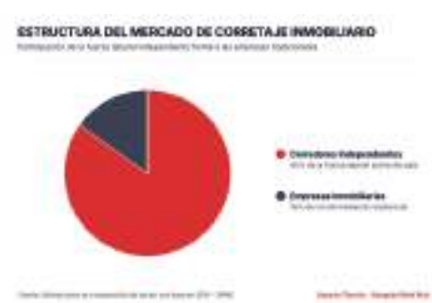
La regulación del corretaje inmobiliario es necesaria para proteger al consumidor, prevenir fraudes, elevar estándares de idoneidad y fortalecer la transparencia del mercado. Sin embargo, si el modelo de habilitación se diseña de manera rígida, centralizada, costosa o dependiente de pocos operadores, podría generar efectos contrarios a los fines constitucionales perseguidos: exclusión de trabajadores independientes, concentración de mercado, informalidad sobrevenida y afectación de la dinámica comercial de vivienda nueva y usada.

Con base en el análisis estadístico y metodológico que se adjunta como anexo, se identifican tres elementos relevantes para el debate legislativo:

1. **Alta participación de corredores independientes y pequeños operadores.**

La estructura real del mercado inmobiliario evidencia una participación significativa de corredores independientes, asesores comerciales, pequeños operadores regionales, inmobiliarias locales y modelos de intermediación no concentrados. Por ello, cualquier exigencia de registro, certificación o autorregulación debe incorporar criterios de proporcionalidad, transición, reconocimiento de experiencia y pluralidad institucional.

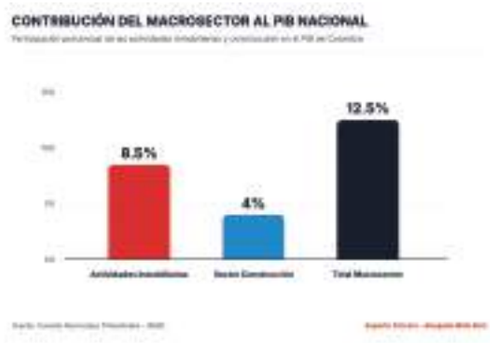
Un modelo de registro rígido, centralizado o con cargas económicas elevadas podría impactar de manera directa a quienes ejercen la actividad como fuente principal de ingresos, generando riesgo de exclusión laboral e informalidad sobrevenida.



2. **Peso económico del macrosector inmobiliario y construcción.**

Las actividades inmobiliarias y la construcción hacen parte de las ramas relevantes de la economía nacional. Su participación conjunta evidencia que la regulación del corretaje no puede analizarse como una medida aislada o marginal, sino como una norma con impacto potencial sobre empleo, comercialización, preventas, financiación, rotación de inventario, confianza del consumidor y cadena de valor de la edificación.

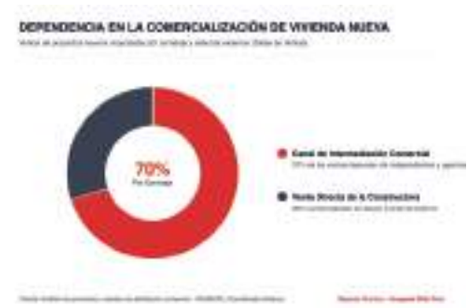
Por esta razón, la ley debe evitar que el Registro de Corredor Inmobiliario —RCI— se convierta en un cuello de botella que ralentice la actividad comercial necesaria para dinamizar proyectos inmobiliarios, ventas, arrendamientos y operaciones de intermediación.



3. **Dependencia de canales comerciales externos en vivienda nueva.**

La comercialización de vivienda nueva opera bajo un modelo mixto, en el cual participan constructoras, salas de ventas, asesores internos, agencias inmobiliarias, corredores independientes y aliados comerciales externos. Una parte relevante de las preventas y ventas de proyectos se apoya en estos canales de intermediación.

Si la regulación excluye o encarece desproporcionadamente el acceso de corredores independientes y asesores comerciales al sistema formal, podría afectarse la velocidad de comercialización, la consecución de puntos de equilibrio, la liberación de recursos fiduciarios, el inicio de obras y la generación de empleo asociado a la construcción.



En consecuencia, el diseño legislativo debe garantizar que la formalización del corretaje inmobiliario no se convierta en una barrera de acceso al trabajo ni en un mecanismo de concentración del mercado. La regulación debe exigir idoneidad, ética, trazabilidad y protección al consumidor, pero mediante un modelo plural, proporcional, gradual, técnicamente verificable y compatible con la realidad operativa del sector.

Para mayor soporte técnico, se adjunta el **Anexo Estadístico y Metodológico**, en el cual se desarrollan los gráficos, fuentes, criterios de estimación y lectura económica del impacto regulatorio.

XIII. IMPACTO EN SALAS DE VENTAS, PREVENTAS Y CADENA DE VALOR INMOBILIARIA

La comercialización de vivienda nueva en Colombia funciona mediante una estructura mixta de distribución comercial. Las constructoras y promotores inmobiliarios pueden operar con equipos internos, salas de ventas, agencias aliadas, asesores comerciales, corredores independientes y canales externos de promoción y cierre de negocios.

Las salas de ventas cumplen una función esencial en la etapa de preventa, recaudo de cuotas iniciales, estructuración comercial de proyectos y cumplimiento de puntos de equilibrio requeridos para el desarrollo inmobiliario. Por ello, la regulación del corretaje debe contemplar que una restricción excesiva sobre los canales de intermediación puede trasladarse al ritmo de ventas, a la financiación de proyectos y a la generación de empleo en la cadena de construcción.

En este punto, el legislador debe considerar tres reglas de equilibrio:

1. **Exigencia uniforme de estándares.**

La idoneidad profesional debe exigirse de manera proporcional y equitativa tanto a corredores independientes como a asesores comerciales vinculados a empresas inmobiliarias, constructoras, salas de ventas o plataformas comerciales, cuando desarrollen actividades materiales de intermediación frente al público.

2. **No bloqueo de la actividad comercial.**

El Registro de Corredor Inmobiliario —RCI— no debe convertirse en un trámite lento, costoso o concentrado en pocos operadores. Si el acceso al registro no contempla transición, reconocimiento de experiencia, operación virtual y pluralidad de entidades, podría producirse una reducción abrupta de asesores habilitados para intervenir en el mercado.

3. **Formalización sin parálisis del mercado.**

La finalidad de la ley debe ser elevar estándares, proteger al consumidor y formalizar el sector, no paralizar la comercialización de inmuebles ni desplazar a los corredores independientes hacia la informalidad.

La formalización debe ser un puente de inclusión técnica y no una barrera burocrática que afecte el motor de comercialización de vivienda nueva, usada, arrendamientos y demás operaciones inmobiliarias.

XIV. FUENTES ESTADÍSTICAS Y SOPORTE METODOLÓGICO

Para efectos de sustentar el análisis económico y social del Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara, se adjunta como documento independiente el **Anexo Estadístico y Metodológico**, que contiene gráficos y criterios de lectura sobre:

1. composición estimada del mercado de corretaje inmobiliario;
2. participación del macrosector inmobiliario y construcción en la economía nacional;
3. dependencia de canales comerciales externos en la comercialización de vivienda nueva;
4. riesgo de exclusión regulatoria en caso de un modelo rígido, centralizado o económicamente desproporcionado.

Las cifras y gráficos incorporados en el presente documento y en el Anexo Estadístico y Metodológico se presentan como soporte técnico, estimaciones sectoriales e indicadores de contexto. Su finalidad es ilustrar el impacto económico, laboral y comercial que podría producir una regulación del corretaje inmobiliario excesivamente rígida, centralizada o desproporcionada, sin sustituir las fuentes oficiales ni la medición que corresponda realizar a las autoridades competentes durante el trámite de discusión, reglamentación e implementación del proyecto.

Para sustentar el análisis, se toman como fuentes de referencia las estadísticas oficiales del DANE sobre mercado laboral, empleo, cuentas nacionales y construcción, así como información sectorial de CAMACOL a través de Coordenada Urbana, sistema de información georreferenciada utilizado para el análisis del mercado inmobiliario y la actividad edificadora.

Gráfico / Indicador	Entidad emisora	Unidad / concepto metodológico	Link de consulta
Alta participación de trabajadores independientes, cuenta propia y pequeños operadores dentro de la actividad inmobiliaria.	DANE	Gran Encuesta Integrada de Hogares —GEIH—. Información sobre población ocupada, posición ocupacional y ramas de actividad económica.	https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo
Microdatos y metodología GEIH para análisis de población ocupada, posición ocupacional y ramas de actividad.	DANE	Catálogo de microdatos GEIH 2025.	https://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/853/get-microdata
Contribución del macrosector inmobiliario y construcción al PIB nacional.	DANE	Cuentas Nacionales Trimestrales. PIB por ramas de actividad económica.	https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales
Información técnica del PIB por ramas de actividad.	DANE	PIB nacional trimestral, boletines técnicos y anexos estadísticos.	https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica
Indicadores económicos de construcción.	DANE	Indicadores económicos alrededor de la construcción, licencias, edificaciones e indicadores sectoriales.	https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion
Estadísticas generales de construcción.	DANE	Información sobre comportamiento y evolución del sector construcción, metros aprobados, inversión y actividad edificadora.	https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion
Dinámica de comercialización, preventas, proyectos inmobiliarios y actividad edificadora.	CAMACOL	Coordenada Urbana, sistema de información georreferenciada del mercado inmobiliario y la actividad edificadora.	https://camacol.co/productividad-sectorial/modernizacion-empresarial/coordenada-urbana
Metodología de Coordenada Urbana y censo de obras.	CAMACOL	Cobertura, censo mensual nacional de edificaciones y seguimiento de actividad comercial y constructiva.	https://camacol.co/descargable/coordenada-urbana-y-su-metodologia-de-censo-de-obras-una-herramienta-para-la-produccion

Gráfico / Indicador	Entidad emisora	Unidad / concepto metodológico	Link de consulta
Información económica del sector construcción.	CAMACOL	Informes económicos, tendencias de construcción y análisis sectorial.	https://camacol.co/informacion-economica/informes-economicos

Nota metodológica

Los porcentajes incluidos en los gráficos se presentan como **indicadores técnicos de contexto y estimaciones sectoriales**, construidos a partir de información laboral, económica y de mercado disponible. Su finalidad no es sustituir la medición oficial que corresponda realizar a las entidades competentes, sino advertir al legislador sobre el impacto potencial de un modelo regulatorio que concentre el acceso al Registro de Corredor Inmobiliario —RCI— o imponga cargas económicas y territoriales desproporcionadas.

La información del DANE permite consultar estadísticas de empleo, GEIH y cuentas nacionales; CAMACOL describe Coordenada Urbana como un sistema de información georreferenciada para análisis del mercado inmobiliario, dinámica industrial y comercial asociada a la actividad edificadora.

En particular:

1. El gráfico sobre **estructura del mercado de corretaje inmobiliario** utiliza como referencia la información laboral del DANE/GEIH sobre ocupación, posición ocupacional y ramas de actividad económica.
2. El gráfico sobre **contribución del macrosector al PIB nacional** se apoya en las Cuentas Nacionales del DANE y en la lectura agregada de actividades inmobiliarias y construcción.
3. El gráfico sobre **dependencia de canales comerciales externos en vivienda nueva** se presenta como estimación sectorial apoyada en dinámica comercial inmobiliaria y reportes de mercado de vivienda nueva, especialmente información sectorial de CAMACOL/Coordenada Urbana.

Citas técnicas de referencia

DANE. Gran Encuesta Integrada de Hogares —GEIH—. Mercado laboral, empleo, población ocupada, posición ocupacional y ramas de actividad económica. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo

DANE. Catálogo de microdatos GEIH 2025. Disponible en: https://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/853/get-microdata

DANE. Cuentas Nacionales Trimestrales. Producto Interno Bruto por ramas de actividad económica. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales

DANE. Información técnica PIB trimestral. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

DANE. Indicadores económicos alrededor de la construcción. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion

CAMACOL. Coordenada Urbana. Sistema de información georreferenciada para análisis del mercado inmobiliario y actividad edificadora. Disponible en: https://camacol.co/productividad-sectorial/modernizacion-empresarial/coordenada-urbana

CAMACOL. Coordenada Urbana y su metodología de censo de obras. Disponible en: https://camacol.co/descargable/coordenada-urbana-y-su-metodologia-de-censo-de-obras-una-herramienta-para-la-produccion

CAMACOL. Informes económicos del sector construcción. Disponible en: https://camacol.co/informacion-economica/informes-economicos

Los porcentajes incluidos en los gráficos se presentan como indicadores técnicos de contexto y estimaciones sectoriales construidas a partir de información laboral, económica y de mercado disponible. Su finalidad es ilustrar riesgos regulatorios sobre composición del mercado, aporte económico del macrosector inmobiliario-construcción, dependencia de canales comerciales externos en vivienda nueva y posible exclusión de corredores independientes, sin sustituir la medición oficial que corresponda realizar a las entidades competentes. Para el desarrollo gráfico y metodológico completo, ver el Anexo Estadístico y Metodológico adjunto.

XV. SOLICITUD CONCRETA (PETITORIO)

Con fundamento en las consideraciones técnicas, macroeconómicas y el análisis constitucional previamente expuestos en este documento, solicito respetuosamente a la Mesa Directiva de la Cámara de Representantes, a la Secretaría General de la Cámara de Representantes, a los honorables representantes ponentes y a los miembros de la Plenaria de la Cámara de Representantes:

1. INCLUSIÓN DE MODIFICACIONES: Que sean consideradas, discutidas e incorporadas las propuestas de redacción alternativa planteadas en la matriz técnica de este documento dentro del trámite de segundo debate ante la Plenaria de la Cámara de Representantes del Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara y, en caso de aprobación y posterior remisión al Senado de la República, dentro del trámite legislativo que corresponda ante la célula competente.

2. GARANTÍA DE PLURALIDAD: Que se elimine cualquier barrera de acceso que pueda concentrar la administración del Registro de Corredor Inmobiliario —RCI— en favor de pocos operadores o estructuras gremiales tradicionales, garantizando la participación de múltiples Entidades Reconocidas de Autorregulación —ERA— bajo criterios de competencia técnica, imparcialidad, trazabilidad, transparencia y acceso no discriminatorio conforme a ISO/IEC 17024:2012.

3. PROTECCIÓN DEL CORREDOR INDEPENDIENTE: Que se establezca un régimen de gradualidad y proporcionalidad financiera en la exigencia de pólizas, garantías, registros, certificaciones, actualizaciones o renovaciones, diferenciando la capacidad económica de las empresas inmobiliarias, corredores independientes, asesores comerciales vinculados, pequeños operadores y entidades regionales.

4. OPERACIÓN NACIONAL PRESENCIAL, VIRTUAL, DIGITAL O MIXTA: Que se reconozca expresamente la cobertura y operación nacional mediante canales presenciales, virtuales, digitales o mixtos, siempre que se garantice domicilio físico en Colombia, trazabilidad documental, identificación del usuario, seguridad de la información, conservación de evidencias y canales verificables de atención.

5. RENOVACIÓN PROPORCIONAL DE LA CERTIFICACIÓN: Que se establezca expresamente que la renovación, mantenimiento, vigilancia o reevaluación de la certificación de competencias del corredor inmobiliario se sujetará al esquema técnico aplicable conforme a ISO/IEC 17024:2012, sin renovaciones anuales automáticas ni cobros recurrentes desproporcionados que puedan convertirse en barreras de permanencia o mecanismos de concentración económica.

6. RECONOCIMIENTO DE EXPERIENCIA Y SABERES PREVIOS: Que se incorporen mecanismos de homologación, evaluación de suficiencia, reconocimiento de trayectoria, experiencia demostrable y saberes previos para corredores inmobiliarios en ejercicio, evitando que quienes ya desarrollan la actividad de buena fe sean obligados a iniciar nuevamente rutas completas de formación cuando puedan acreditar competencias mediante evidencias verificables.

7. MODELOS INTEGRALES, MIXTOS O ARTICULADOS CON TERCEROS TÉCNICOS: Que se permita expresamente que las Entidades Reconocidas de Autorregulación —ERA— puedan desarrollar directamente o mediante terceros técnicamente idóneos actividades de formación, evaluación, certificación, actualización, homologación y administración del Registro de Corredor Inmobiliario —RCI—, siempre que se implementen controles suficientes de imparcialidad, separación funcional, trazabilidad, gestión de conflictos de interés, quejas, apelaciones y decisión objetiva basada en evidencias.

XVI. NOTIFICACIONES Y DATOS DE CONTACTO

Para los fines pertinentes del trámite legislativo, el control del expediente y cualquier mesa técnica que la Comisión decida convocar, recibiré comunicaciones y citaciones en los siguientes canales oficiales:

- **Correo Electrónico de Notificación:** asjmaferuiz@gmail.com
- **Teléfono de Contacto / Celular:** 3005114550

XVII. FIRMA Y RECONOCIMIENTO DE AUTORÍA

Someto respetuosamente a consideración de la Honorable Cámara de Representantes el presente documento de observaciones técnicas, propuestas de redacción alternativa y argumentos de constitucionalidad, en ejercicio del derecho de participación ciudadana dentro del trámite legislativo del Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara.

Atentamente,

MARÍA FERNANDA RUIZ ERAZO
C.C. No. 38.555.000 de Cali
T.P. No. 145.500 del C. S. de la J.
Abogada especialista en Derecho Comercial
Consultora en Derecho Inmobiliario
Vocera técnica de corredores inmobiliarios independientes e inmobiliarias de Colombia
Correo electrónico oficial de notificación: asjmaferuiz@gmail.com

ANEXO ESTADÍSTICO Y METODOLÓGICO

Al Documento de observaciones técnicas

Impacto económico y social del Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara
Regulación del Corredor Inmobiliario

Insumo técnico para soportar observaciones ciudadanas, propuestas de redacción alternativa y argumentos de proporcionalidad regulatoria.

1. Propósito del anexo

Este anexo organiza, grafica y explica los indicadores utilizados para sustentar que la regulación del corretaje inmobiliario debe diseñarse bajo criterios de proporcionalidad, pluralidad, transición razonable, reconocimiento de experiencia y acceso no discriminatorio al Registro de Corredor Inmobiliario —RCI—.

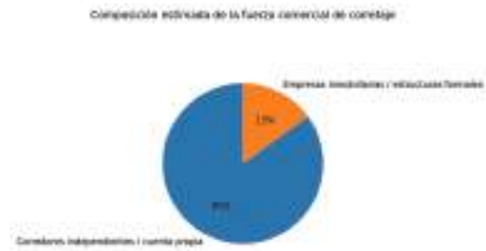
La finalidad del análisis no es oponerse a la regulación. Por el contrario, busca evidenciar que una regulación técnicamente sólida debe proteger al consumidor y formalizar el sector sin producir exclusión masiva de corredores independientes, pequeños operadores regionales, asesores comerciales vinculados y entidades sin ánimo de lucro técnicamente idóneas.

2. Nota metodológica y nivel de respaldo

Los indicadores se clasifican en tres niveles: (i) dato citado en la exposición de motivos del proyecto de ley; (ii) dato institucional de contexto económico o laboral; y (iii) estimación sectorial o proxy construida para ilustrar el riesgo regulatorio. Esta clasificación evita presentar como cifra oficial aquello que debe leerse como estimación técnica.

Indicador	Valor usado	Tipo de dato	Uso recomendado
Composición de fuerza comercial de corretaje	85% independientes / 15% empresas	Estimación sectorial apoyada en GEIH-DANE como proxy de trabajo por cuenta propia en actividades inmobiliarias	Usar como estimación de impacto, no como cifra oficial cerrada.
Peso macrosector inmobiliario-construcción	8,5% inmobiliario + 4,0% construcción = 12,5%	Indicador de contexto económico a partir de Cuentas Nacionales DANE y cálculo agregado de trabajo	Usar como aproximación de relevancia económica del macrosector.
Intermediación en compraventa y arrendamientos	60% compraventa / 15% arrendamientos	Dato citado en exposición de motivos del proyecto, atribuido a Fedelonjas	Usar como soporte fuerte de que la intermediación existe y tiene peso económico.
Preventas de vivienda nueva por canales externos	70% canales externos / 30% internos	Estimación sectorial de dinámica comercial, con referencia a reportes de mercado y Coordenada Urbana	Usar como estimación de riesgo operativo; acompañar de soporte gremial si se radica formalmente.

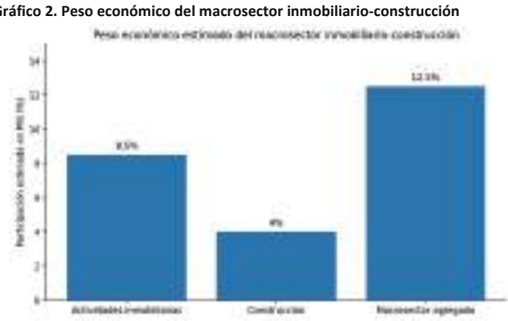
3. Gráfico 1. Composición estimada de la fuerza comercial del corretaje



Lectura técnica: si la mayor parte de la fuerza comercial opera bajo esquemas independientes o de pequeña escala, una regulación que imponga cargas uniformes, costos duplicados o rutas de habilitación cerradas impacta de manera desproporcionada al segmento más vulnerable del mercado.

Uso en el memorial: este gráfico justifica la necesidad de régimen de transición, evaluación por competencias, homologación de experiencia y pluralidad de entidades habilitadas.

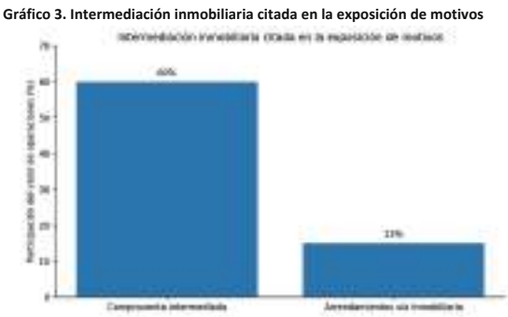
4. Gráfico 2. Peso económico del macrosector inmobiliario-construcción



Lectura técnica: actividades inmobiliarias y construcción conforman un macrosector de alto impacto económico. El DANE reporta el comportamiento de estas ramas dentro de las Cuentas Nacionales; para 2025, el valor agregado de actividades inmobiliarias creció 2,0% anual y en el cuarto trimestre de 2025 creció 1,9% frente al mismo periodo de 2024.

Uso en el memorial: cualquier cuello de botella en el registro, certificación o habilitación del corretaje puede afectar la cadena de comercialización, preventas, cierre de negocios, fiduciarias, licenciamiento, financiación y empleo asociado.

5. Gráfico 3. Intermediación inmobiliaria citada en la exposición de motivos

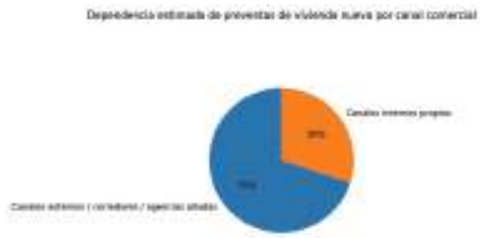


Lectura técnica: la exposición de motivos del Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara cita a Fedelonjas para señalar que, en compraventa, el 60% del valor de las operaciones sería intermediado, mientras que en arrendamientos no más del 15% de los valores provendría de inmuebles arrendados a través de inmobiliaria.

Uso en el memorial: este es el dato más fuerte para sostener que la intermediación tiene relevancia económica y que el diseño del RCI no puede concentrarse en pocos operadores.

Los porcentajes incluidos en los gráficos se presentan como indicadores técnicos de contexto y estimaciones sectoriales construidas a partir de información laboral, económica y de mercado disponible, sin sustituir la medición oficial que corresponda realizar a las entidades competentes.

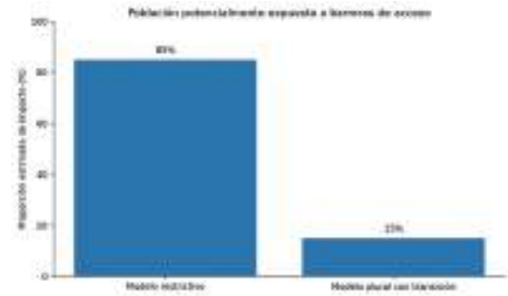
6. Gráfico 4. Dependencia estimada de preventas de vivienda nueva por canal comercial



Lectura técnica: en vivienda nueva, la comercialización suele operar con un modelo mixto: equipos internos de salas de ventas, aliados comerciales, agencias externas y corredores independientes. La estimación del 70% debe presentarse como indicador sectorial de riesgo operativo, no como estadística oficial DANE.

Uso en el memorial: el gráfico sirve para advertir que la certificación y el registro no deben bloquear la cadena comercial de preventas ni retrasar el punto de equilibrio de proyectos inmobiliarios.

7. Gráfico 5. Riesgo de exclusión bajo modelo restrictivo



Lectura técnica: si el universo mayoritario de corredores opera como independiente, un modelo restrictivo que concentre habilitación, imponga costos duplicados o desconozca experiencia previa puede trasladar el costo regulatorio al segmento con menor capacidad financiera.

Uso en el memorial: permite justificar un texto legal que mantenga controles, pero bajo un sistema plural, auditable, virtual o mixto, con estándares de imparcialidad y no con intermediación obligatoria.

8. Texto estadístico sugerido para insertar en el documento técnico

Con base en información institucional disponible y estimaciones sectoriales razonables, el mercado inmobiliario colombiano presenta una estructura operativa altamente dependiente de corredores independientes, asesores comerciales vinculados, pequeñas empresas inmobiliarias y canales externos de comercialización. Esta realidad exige que el Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara contemple reglas de transición, reconocimiento de experiencia, evaluación por competencias, pluralidad de Entidades Reconocidas de Autorregulación y operación nacional presencial, virtual, digital o mixta.

La exposición de motivos del propio proyecto, citando a Fedelonjas, reconoce que en materia de compraventa el sesenta por ciento (60%) del valor de las operaciones sería intermediado, mientras que en arrendamientos no más del quince por ciento (15%) de los valores provendría de inmuebles arrendados a través de una inmobiliaria. Este dato evidencia que la intermediación es un componente relevante del mercado y que su regulación debe ser proporcional, técnica y no concentrada.

Adicionalmente, la información de Cuentas Nacionales del DANE permite constatar que las actividades inmobiliarias y la construcción constituyen ramas relevantes de la economía nacional. Por ello, un cuello de botella en certificación, registro o habilitación del corretaje podría afectar no solo a los corredores, sino también la comercialización de vivienda nueva, el cumplimiento de puntos de equilibrio, la dinámica fiduciaria, el licenciamiento, el empleo y la cadena de valor de la construcción.

En consecuencia, el objetivo regulatorio debe orientarse a formalizar y elevar estándares de idoneidad, sin crear barreras económicas, territoriales o gremiales que excluyan a quienes ya ejercen la actividad de buena fe. La regulación debe exigir evidencia, competencia e imparcialidad, no intermediación obligatoria ni concentración operativa.

9. Fuentes y soportes

- DANE. Cuentas Nacionales Trimestrales / Producto Interno Bruto por ramas de actividad económica. Boletines técnicos PIB 2025 y 2026.
- DANE. Gran Encuesta Integrada de Hogares —GEIH—. Base metodológica para construir proxy de población ocupada por cuenta propia y composición laboral por rama de actividad.
- Gaceta del Congreso No. 1550 de 2025. Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara. Exposición de motivos, cita atribuida a Fedelonjas sobre intermediación en compraventa y arrendamientos.
- CAMACOL / Coordenada Urbana. Referencia sectorial para dinámica de preventas, canales de comercialización y punto de equilibrio de vivienda nueva. Se recomienda anexar soporte gremial específico si se mantiene la cifra del 70%.

Los porcentajes incluidos en los gráficos se presentan como indicadores técnicos de contexto y estimaciones sectoriales construidas a partir de información laboral, económica y de mercado disponible. No se presentan como cifras oficiales cerradas, sino como insumos de análisis para advertir riesgos regulatorios sobre empleo, comercialización, preventas y acceso al mercado.

Fuentes de consulta:
DANE — Mercado laboral / GEIH: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo
DANE — Cuentas Nacionales Trimestrales: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales
DANE — PIB, información técnica: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica
DANE — Construcción: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion
DANE — Indicadores económicos alrededor de la construcción: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion
CAMACOL — Coordenada Urbana: https://camacol.co/productividad-sectorial/modernizacion-empresarial/coordenada-urbana
CAMACOL — Informes económicos: https://camacol.co/informacion-economica/informes-economicos

Ver Documento de observaciones técnicas.

Fin del anexo estadístico y metodológico

Resumen Ejecutivo

Observaciones técnicas ciudadanas al Proyecto de Ley 242 de 2025 Cámara Regulación del Corredor Inmobiliario

Presentado por: María Fernanda Ruiz Erazo
Calidad: Abogada especialista en Derecho Comercial, consultora en derecho inmobiliario y vocera técnica de corredores inmobiliarios independientes.

Proyecto: Proyecto de Ley 242 de 2025 Cámara – Regulación del Corredor Inmobiliario.

1. **Propósito de las observaciones**

Las presentes observaciones tienen como finalidad aportar al fortalecimiento técnico, jurídico y constitucional del Proyecto de Ley 242 de 2025 Cámara, reconociendo la importancia de regular la actividad del corredor inmobiliario en Colombia, proteger al consumidor, prevenir riesgos de fraude, promover buenas prácticas y dignificar el ejercicio del corretaje inmobiliario.

La propuesta no busca frenar ni debilitar la regulación. Busca evitar que el texto final genere barreras de acceso, concentración operativa, cargas desproporcionadas o exclusión de corredores independientes, entidades sin ánimo de lucro, modelos virtuales nacionales y actores regionales técnicamente idóneos.

2. **Riesgo identificado**

El texto aprobado puede interpretarse de forma restrictiva, como si el acceso al Registro de Corredor Inmobiliario —RCI— dependiera exclusivamente de operadores externos, estructuras gremiales tradicionales o entidades con presencia física territorial amplia.

Esa interpretación podría generar:

Doble costo para el corredor independiente: formación por un lado y evaluación/certificación por otro.

Barreras económicas y territoriales para corredores de regiones.

Desconocimiento de la experiencia previa y saberes adquiridos en el ejercicio real de la actividad.

Concentración de facto en pocos operadores.

Exclusión de entidades sin ánimo de lucro, corporaciones, asociaciones o modelos virtuales nacionales que puedan cumplir técnicamente.

Riesgos de cuestionamiento constitucional por afectación al derecho al trabajo, igualdad, libertad de escoger oficio, libre iniciativa económica, confianza legítima y proporcionalidad.

3. Eje central de la propuesta

Se propone que el proyecto permita expresamente un modelo integrado y plural, bajo el siguiente principio:

Una misma corporación, incluida una Entidad Reconocida de Autorregulación —ERA—, podrá formar, evaluar, certificar competencias inmobiliarias y expedir o administrar el Registro de Corredor Inmobiliario —RCI—, a su discreción y conforme a su modelo institucional, siempre que implemente controles documentados de imparcialidad, separación funcional interna, trazabilidad, confidencialidad, gestión de conflictos de interés, quejas, apelaciones y decisión objetiva basada en evidencias, conforme a ISO/IEC 17024:2012.

Este modelo no elimina la imparcialidad. La garantiza mediante controles internos verificables, sin exigir separación obligatoria entre personas jurídicas.

4. Cobertura nacional y operación virtual

Se propone que la cobertura nacional de las ERAs no dependa exclusivamente de presencia física en múltiples departamentos, sino de capacidad efectiva de operación, atención, trazabilidad y control.

La fórmula propuesta es:

La cobertura nacional podrá acreditarse mediante operación presencial, virtual, digital o mixta, con domicilio físico en Colombia, canales verificables de atención, trazabilidad documental, sistemas de registro y mecanismos tecnológicos de identificación, sin exigir presencia física obligatoria en múltiples departamentos.

Esto permite una regulación moderna, compatible con la realidad digital del sector y con entidades que pueden prestar servicios nacionales desde una sede física principal y plataformas verificables.

5. Reconocimiento de trayectoria y saberes previos

El proyecto debe reconocer que miles de corredores inmobiliarios ya ejercen la actividad, han construido experiencia y cuentan con saberes prácticos verificables.

Por ello, se propone incorporar mecanismos de:

Homologación de experiencia.
Evaluación de suficiencia.
Reconocimiento de formación formal, informal y no formal.
Validación de portafolios, contratos, operaciones, referencias y trayectoria.
Régimen de transición razonable.
La certificación debe medir competencias, no imponer obligatoriamente una ruta única de formación.

6. Empresas inmobiliarias y asesores comerciales vinculados

La regulación no debe recaer únicamente sobre el corredor independiente. También debe contemplar a las empresas inmobiliarias y a los asesores comerciales que actúan bajo una marca, autorización, plataforma o representación empresarial.

Se propone que:
Las empresas inmobiliarias se registren ante la ERA o en el sistema correspondiente.
Identifiquen a sus asesores comerciales vinculados.
Designen un representante de enlace o cumplimiento ante la ERA.
Respondan por quienes actúen bajo su marca o autorización.
No presenten como certificados a asesores que estén en formación, transición o proceso de validación.

Los asesores comerciales que desarrollen actividades materiales de intermediación frente al público se sujeten a la ley, al código de ética y a los procesos de certificación, validación o transición aplicables.

La empresa inmobiliaria no debe reemplazar a la ERA ni duplicar sus funciones. La ERA certifica, registra, supervisa y disciplina; la empresa se registra, informa, actualiza y responde por su red comercial.

7. Póliza de responsabilidad civil para ERAs

Se considera adecuado exigir a las ERAs una póliza de responsabilidad civil profesional o institucional, o garantía equivalente, para proteger a usuarios, corredores y terceros frente a errores, omisiones, fallas de registro, evaluación, certificación, custodia de información, procedimientos disciplinarios o decisiones institucionales.

Sin embargo, la póliza debe ser:
Proporcional.
Gradual.
Asociada al riesgo real.
Relacionada con el número de inscritos.
Ajustada a las funciones efectivamente desarrolladas.
Compatible con entidades sin ánimo de lucro, modelos regionales o virtuales y nuevos operadores.
La póliza debe proteger el sistema, no convertirse en una barrera económica de entrada.

8. Riesgo constitucional prevenible

Si el proyecto mantiene un esquema cerrado, costoso o concentrado, podría exponerse a cuestionamientos de constitucionalidad incluso después de aprobado.

Los principales riesgos recaen sobre:

Derecho al trabajo.
Igualdad.
Libertad de escoger oficio.
Libre iniciativa económica.
Confianza legítima.

Proporcionalidad de las medidas regulatorias.

La propuesta permite blindar el proyecto porque conserva la finalidad legítima de regulación, pero evita cargas desproporcionadas, intermediación obligatoria, exclusión territorial y concentración injustificada.

9. Solicitud concreta

Se solicita respetuosamente que las observaciones y propuesta de articulado, **contenidas en el documento técnico anexo,** sean consideradas en los debates pendientes del Proyecto de Ley 242 de 2025 Cámara, especialmente en los siguientes puntos:

- Pluralidad de Entidades Reconocidas de Autorregulación.
- Modelo integrado de formación, evaluación, certificación y RCI.
- Operación nacional virtual, digital o mixta.
- Reconocimiento de trayectoria y saberes previos.
- Regulación proporcional de empresas inmobiliarias y asesores comerciales.
- Póliza de responsabilidad civil proporcional para ERAs.
- Régimen de transición razonable.
- Prevención de riesgos constitucionales.

10. Conclusión

La mejor forma de proteger el proyecto no es cerrar el acceso, sino diseñar un modelo plural, técnico, proporcional y constitucionalmente sólido.

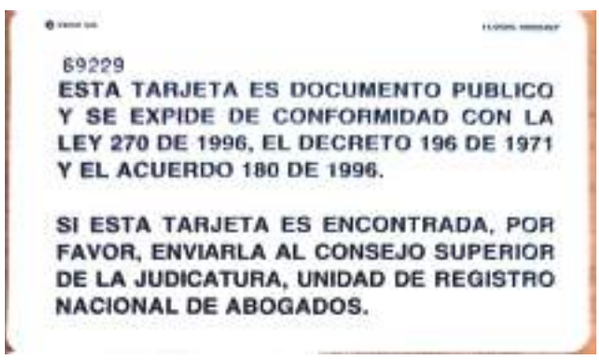
La regulación debe exigir controles, no intermediarios obligatorios; debe formalizar sin excluir; debe proteger al consumidor sin destruir el mínimo vital del corredor independiente; y debe permitir que entidades idóneas, incluidas ESAL, corporaciones, asociaciones, instituciones de formación y ERAs, participen en igualdad de condiciones siempre que cumplan estándares verificables de imparcialidad y competencia.

Comedidamente,

MARÍA FERNANDA RUIZ ERAZO
C.C. No. 38.555.000 de Cali
T.P. No. 145.500 del C. S. de la J.
Abogada especialista en Derecho Comercial
Consultora en Derecho Inmobiliario
Vocera técnica de corredores inmobiliarios independientes e inmobiliarias de Colombia

FECHA DE NACIMIENTO 07-DIC-1981
CALI
(VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.70 O+ F
ESTATURA G.S. RH SEXO
10-DIC-1999 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
246655
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO
145500 Tarjeta No.
23/01/2006 Fecha de Expedicion
23/09/2005 Fecha de Grado
MARIA FERNANDA
RUIZ ERAZO
38555000 Cedula
VALLE Consejo Seccional
SAN BUVENTURA CALI Universidad
Presidente Consejo Superior de la Judicatura


69229
ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971 Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS.

CONTENIDO

Gaceta número 834 -Jueves, 9 de julio de 2026

CÁMARA DE REPRESENTANTES

CARTAS DE ADHESIÓN **Págs.**

Carta de adhesión a ponencia para segundo debate al Proyecto de Ley número 367 de 2025 Cámara, honorable Representante Andrés Eduardo Forero Molina , por medio de la cual se reconoce la obesidad y el sobrepeso como enfermedades crónicas y se establecen lineamientos para su prevención, diagnóstico temprano, manejo integral y seguimiento. y se dictan otras disposiciones..... 1

CARTAS DE COMENTARIOS

Carta de comentarios del Instituto Colombiano de Derecho del Consumo al Proyecto de Ley número 490 de 2025 Cámara, 173 de 2024 Senado, mediante el cual se pretende modificar el artículo 45 de la Ley 1480 de 2011, relativo a las “Estipulaciones Especiales”, así como frente al parágrafo 1° del artículo 7° del mismo proyecto, que modificaría el artículo 36 de la Ley 1480 de 2011, relativo a la “Prohibición de ventas atadas”..... 2

Carta de comentarios de la Autorreguladora de Avaluadores al Proyecto de Ley número 242 de 2025 Cámara, por medio del cual se crea la regulación del corredor inmobiliarios 3

Carta de comentarios, doctora María Fernanda Ruiz Erazo al Proyecto de Ley número 242 de 2025 Cámara..... 10

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA - 2026