



INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 242 DE 2025 CÁMARA

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CREA LA REGULACION DEL CORREDOR
INMOBILIARIO”**

Bogotá, D.C., octubre de 2025

Doctor
WILMER YAIR CASTELLANOS HERNÁNDEZ
Presidente
Comisión Tercera Constitucional Permanente
Hacienda y Crédito Público
Cámara de Representantes



Referencia: Informe de ponencia para Primer Debate al Proyecto de Ley número 242 de 2025 Cámara “*Por medio del cual se crea la regulación del corredor inmobiliario*”.

Honorable doctor Castellanos,

En cumplimiento con las instrucciones impartidas por la Mesa Directiva de la Comisión Tercera Constitucional Permanente de la Honorable Cámara de Representantes y de los deberes establecidos en la Ley 5 de 1992, presentamos a continuación informe de ponencia para Primer Debate al Proyecto de Ley número 242 de 2025 Cámara “*Por medio del cual se crea la regulación del corredor inmobiliario*”.



Atentamente,



ÓSCAR DARÍO PÉREZ PINEDA

Representante a la Cámara
Ponente



ARMANDO ANTONIO ZABARAÍN DE ARCE

Representante a la Cámara
Ponente

INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 242 DE 2025 CÁMARA

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CREA LA REGULACION DEL CORREDOR
INMOBILIARIO”**

Por instrucción de la Mesa Directiva de la Comisión Tercera Constitucional Permanente de la Honorable Cámara de Representantes, conforme a lo establecido en la Ley 5 de 1992, presentamos informe de ponencia positiva para Primer Debate del Proyecto de Ley número 242 de 2025 Cámara “*Por medio del cual se crea la regulación del corredor inmobiliario*”.

El siguiente informe de ponencia se estructura de la siguiente manera:

1. Competencia
2. Trámite legislativo y antecedentes
3. Sobre el Proyecto
4. Objeto del Proyecto
5. Antecedentes del proyecto
6. Contenido del Proyecto
7. Justificación del Proyecto de Ley
8. Breve marco normativo del Proyecto
9. Impacto fiscal
10. Relación de posibles conflictos de interés
11. Proposición
12. Articulado

I. COMPETENCIA

La Comisión Tercera Constitucional Permanente, por disposición normativa, es competente para conocer del presente Proyecto de Ley, de conformidad con lo establecido por el Artículo 2º de la Ley 3 de 1992, por cuanto versa sobre: *“hacienda y crédito público; impuesto y contribuciones; exenciones tributarias; régimen monetario; leyes sobre el Banco de la República; sistema de banca central; leyes sobre monopolios; autorización de empréstitos; mercado de valores; regulación económica; Planeación Nacional; régimen de cambios, actividad financiera, bursátil, aseguradora y de captación de ahorro”*.

II. TRÁMITE DE LA INICIATIVA Y ANTECEDENTES

Durante la actual legislatura, el pasado 20 de agosto del año en curso, fue radicado ante la Secretaría General de la Cámara de Representantes por los Honorables Representantes a la Cámara Óscar Darío Pérez Pineda, John Jairo González Agudelo, Juan Fernando Espinal Ramírez, Edinson Vladimir Olaya Mancipe, Yenica Sugein Acosta Infante, y por el Honorable Senador Esteban Quintero Cardona el Proyecto de Ley número 242 de 2025 Cámara “*Por medio del cual se crea la regulación del corredor inmobiliario*”.

Dada su naturaleza en materia de tributación, la Honorable Comisión Tercera Constitucional Permanente de la Honorable Cámara de Representantes ha nombrado a los congresistas Óscar Darío Pérez Pineda y Armando Antonio Zabaraín De Arce, para que rindan informe de ponencia para Primer Debate del mencionado Proyecto de Ley.

III. SOBRE EL PROYECTO

Naturaleza	Proyecto de Ley
Consecutivo	No. 242 de 2025 (Cámara)
Título	Por medio del cual se modifica el artículo 19-4 del Estatuto Tributario.
Materia	Tributación
Autor	H.R. Óscar Darío Pérez Pineda y Otros.
Ponentes	Coordinador ponente H.R. Óscar Darío Pérez Pineda Ponentes H.R. Armando Antonio Zabaraín De Arce
Origen	Cámara de Representantes
Radicación	20 de agosto de 2024
Tipo	Ordinaria
Estado	Pendiente de dar primer debate

IV. OBJETO DEL PROYECTO

Este proyecto de ley busca regular y establecer responsabilidades y competencias de los Corredores Inmobiliarios en Colombia. Su objetivo principal es prevenir riesgos sociales como la restricción del acceso a la propiedad, el fraude, proteger contra delitos económicos, controlar el lavado de activos y evitar posibles engaños a compradores y vendedores. Propende, además, por el reconocimiento de la actividad, buscando que el corredaje inmobiliario se realice conforme a la transparencia, equidad y buenas prácticas que exige esta importante actividad para la economía.

V. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ASUNTO OBJETO DEL PROYECTO

En Colombia, la actividad de corretaje inmobiliario — entendida como la intermediación en la compra, venta y, en general, la transferencia de derechos reales sobre bienes inmuebles — carece de un marco jurídico integral que regule su ejercicio de forma específica. Actualmente, esta labor se desarrolla bajo normas generales de los Códigos Civil y de Comercio, sin exigencias homogéneas de idoneidad, acreditación ni control.

Esta ausencia de regulación especializada ha propiciado un alto grado de informalidad en el ejercicio del corretaje, con consecuencias como:

- Falta de estándares éticos y técnicos uniformes.
- Deficiencias en la debida diligencia en las transacciones.
- Publicidad engañosa o incompleta.
- Omisión en la verificación de títulos, gravámenes y restricciones normativas.
- Litigios costosos y riesgos patrimoniales para compradores y vendedores.

La complejidad de la normativa en materia de ordenamiento territorial, propiedad horizontal, licencias urbanísticas, usos del suelo y derechos de dominio, aumenta los riesgos cuando la intermediación es realizada por personas sin la formación ni certificación adecuada. Pese a ello, y a diferencia de la mayoría de países de la región, Colombia no cuenta con un cuerpo especializado de normas que brinde un marco adecuado a las relaciones que se derivan entre los propietarios de inmuebles y quienes prestan servicios de intermediación inmobiliaria.

En tales jurisdicciones además de dotar al comercio de herramientas legales ágiles, se precisa con especial ahínco la necesidad de que los agentes sean formales.

Una legislación como la que se propone, evitará que se sigan presentando en el mercado personas inescrupulosas que desarrollan empresas fraudulentas que estafan sin distingo alguno a propietarios y consumidores, al recibir dineros, para después desaparecer. Los recuentos en los medios de comunicación de esta problemática no son pocos.

De otra parte, para la economía nacional es fundamental que los negocios inmobiliarios sean efectivos. Según cifras de la Superintendencia de Notariado y Registro, en el año se dejan de inscribir 158.785 actos y aparecen reportados en el Sistema Único de Gestión e Información Litigiosa del Estado 892 procesos activos que corresponden en un 80% a eventuales fallas en el servicio registral y el 10% a eventuales fallas en el servicio notarial, pero que realmente corresponden a escrituras que no han sido

otorgadas en debida forma bien sea por desconocimiento, suplantaciones o defraudaciones y cuyas pretensiones superan 1 billón de pesos en el año. Cifras que podrían reducirse sustancialmente si quienes intervienen en tales negocios se asisten de un comerciante profesional en la intermediación inmobiliaria.

Antes de concluir el presente punto, citando como fuente a Fedelonjas, se puede establecer que el nivel de intermediación en el mercado inmobiliario en Colombia en materia de corretaje es promedio, pero que en lo relativo a la intermediación de inmuebles con destino a arrendamiento sea bajo. En particular, considera el gremio de las Lonjas de Propiedad Raíz del País que en materia de compraventa el sesenta por ciento (60%) del valor de las operaciones sean intermediadas, mientras que no más del quince por ciento de los valores producto de arrendamientos provienen de inmuebles arrendados a través de una inmobiliaria.

VI. CONTENIDO DEL PROYECTO

La presente iniciativa consta de veintidós artículos, distribuidos en cinco títulos y su correspondiente vigencia. Entre el desarrollo del articulado encontramos su objeto y ámbito de aplicación; definiciones de conceptos; la regulación de la actividad del corredor inmobiliario; las condiciones de la autorregulación; el código de ética del corredor inmobiliario inscrito; y las disposiciones finales

VII. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LEY

Deber de protección y garantía al Derecho a la Vivienda Digna

El Derecho a la Vivienda Digna está consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política, que reza: Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda, su alcance hermenéutico ha sido desarrollado por la Corte Constitucional en el sentido de ampliar su vocación prestacional y darle el mismo tratamiento que a los demás derechos fundamentales.

En ese sentido, para la Corte Constitucional es bastante cuestionable la tesis según la cual el Derecho a la Vivienda Digna es tan solo un Derecho Social, Económico y Cultural (DESC), pues en ese evento su alcance se

estaría limitando única y exclusivamente a un carácter prestacional. Por el contrario, ha sostenido dicha corporación, que el Derecho a la Vivienda Digna, no solo por conexidad a derechos que sí fueron calificados como fundamentales por el constituyente primario, como el derecho al mínimo vital, a la vida y la salud, sino que de manera autónoma tiene carácter de fundamental, lo que exige su garantía de manera prioritaria. Lo anterior se encuentra respaldado en sentencia de la Corte Constitucional T-175 de 2013, M. P. María Victoria Calle Correa.

En particular, la Observación General número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, según las cuales para la efectividad del derecho a la vivienda digna se deberá garantizar:

- a) Seguridad Jurídica de la Tenencia. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.
- b) Disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.
- c) Gastos Soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas.

Con ello se evidencia la extensión y la amplitud del alcance del Derecho a la Vivienda Digna, la cual exige un conocimiento jurídico y económico idóneo, serio y oportuno para todas las personas que a cualquier título usen, gocen o dispongan de un bien inmueble, especialmente el destinado a la habitación de la familia, por la importancia que constitucional y jurisprudencialmente se le ha dado al núcleo familiar, en el cual se entiende que toda persona debe estar en condiciones mínimas de poder desarrollar su proyecto de vida, toda vez que la persona que carece de vivienda deberá entenderse que se encuentra en condiciones de vulnerabilidad.

Los conocimientos que alrededor de la propiedad raíz se exigen hoy en día en aras de garantizar el Derecho a la Vivienda Digna son tan amplios que escapan al conocimiento común que sobre la materia un individuo deba

tener, especialmente cuando se trata de personas cuya profesión u oficio no se lo exige o de personas que por cualquier situación se encuentran en estado de vulnerabilidad. Ello ha conllevado directamente a que en Colombia las condiciones se presten para que muchas personas y familias habiten en lugares de riesgos no mitigables, sean víctimas fatales de catástrofes previsibles o sean sujetos de estafas o fraudes sobre recursos que normalmente representan una proporción importante, cuando no todo su capital, especialmente porque jurídica y culturalmente la propiedad raíz siempre ha sido valorada como el bien de mayor valor, máxime en una sociedad que culturalmente siempre aspira a la vivienda propia.

Del enajenamiento de bienes inmuebles de propiedad del Estado

Corresponde al Congreso establecer las reglas para la enajenación de los inmuebles de propiedad del Estado. Para ello, se han establecido varias normas, no obstante, el Estado requiere de comerciantes especializados en la materia para el desarrollo de avalúos y para promover su venta, con el fin de lograr una mayor eficiencia en las mismas. Correlativamente a ello, se requiere que dadas las circunstancias en las que los intermediarios inmobiliarios prestarían sus servicios, es importante establecer el control de precios de los servicios relacionados con estos inmuebles de propiedad estatal. Para ello, se propone la necesidad de establecer un control de precios a los servicios de intermediación inmobiliaria que verse sobre la enajenación de inmuebles de propiedad del Estado, bajo la modalidad de libertad vigilada de precios.

Del conocimiento especializado del régimen agrario y de la propiedad rural

Para efectos de la intermediación inmobiliaria se destacan la Ley 160 de 1994 y la Ley 1448 de 2011. En efecto, este par de normas han impactado de tal manera la propiedad rural, su forma de adquisición, redimensión, enajenación, titulación y extinción, entre otros, que resulta inobjetable la necesidad de profesionalizarse en tales aspectos, so pena de que campesinos, compradores, vendedores e instituciones administrativas continúen ingresando en un posible caos contractual promovido por intermediaciones improvisadas.

En cuanto a la Ley 160 de 1994, basta con conocer sus objetivos para entender lo trascendental de su promulgación. Así, para efectos de la actividad de intermediación inmobiliaria en la negociación de predios rurales, vale la pena resaltar el propósito consagrado en el numeral Segundo

- Reformar la estructura social agraria por medio de procedimientos enderezados a eliminar y prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rústica o su fraccionamiento antieconómico.

Lo fundamental que debe advertirse con dicha normatividad, es que el suelo rural, de gran importancia tradicional en Colombia para el legislador y el común de los ciudadanos, continúa siendo objeto de especial protección y discusión como puede evidenciarse con el reciente acuerdo de paz. Por tal motivo, el conocimiento de su regulación y debido manejo, no solo es de interés político y jurídico, sino que abarca incluso hasta la persona del intermediador inmobiliario, a quien se acude precisamente por su especial conocimiento sobre el asunto, no obstante, hasta la fecha cualquiera puede realizar dicha actividad.

Se trata de un conjunto de normas respecto de las cuales no se ha hecho la suficiente pedagogía, razón por la cual no ha habido una adecuada difusión y no se han dimensionado los problemas en que pueden incurrir compradores y vendedores, o más ampliamente propietarios y adquirientes.

Así las cosas, por cuenta de normas como la que se comenta, el intermediario inmobiliario debe ir mucho más allá del conocimiento de unos títulos de adquisición respecto del inmueble para el cual intermedia. Sucede que, con la nueva ley, un inmueble carga con todo un historial personal de sus propietarios antecesores. Si dentro de ese historial está la comisión de delitos, ese inmueble está tan dañado jurídicamente como si estuviese gravado o embargado.

Son, entonces, de resaltar para un adquiriente y su intermediario entre muchas, las disposiciones de la denominada Ley de Víctimas en la que se aclara a quién se le dará el tratamiento de víctima, las hipótesis en las que proceden las acciones de restitución de los despojados y desplazados y el procedimiento en caso de abandono forzado de las tierras.

Sin lugar a dudas, la situación política, social y económica del país ha exigido por décadas reglamentaciones dispersas en materia inmobiliaria y urbanística que escapan al conocimiento ordinario de los propietarios y que exigen la calificación e idoneidad de personas que procuren el cumplimiento de la norma en aras de proteger a las partes en su vivienda y patrimonio para evitar perjuicios que como se explicó, trascienden la esfera privada a asuntos de orden público.

De la diversidad normativa y pluralidad de instrumentos urbanos

No es un misterio que desde la Ley 9^a de 1989 y la Ley 388 de 1997 la diversidad de reglamentación en materia de ordenamiento territorial es no solo más diversa, sino más dispersa y compleja, pues alrededor de la explotación del suelo convergen múltiples asuntos difíciles de manejar, solo para mencionar una de ellas es la pugna entre la propiedad privada y el interés público.

Adicionalmente, el manejo del suelo presenta otra serie de dificultades jurídicas, toda vez que de manera centralizada se han regulado ciertos aspectos, pero a nivel territorial, cada municipio, por disposición constitucional, tiene autonomía para el manejo del suelo y la clasificación del mismo, motivo por el cual el conocimiento en materia urbana es cada vez más especializado y descentralizado.

Basta con mencionar solo algunas de las dificultades que se presentan por el simple desconocimiento de las normas urbanas vigentes y sus respectivas consecuencias:

(i) falta de información al comprador de las implicaciones de vivir bajo el régimen de propiedad horizontal, lo que conlleva en múltiples ocasiones al impago de sus expensas ordinarias y extraordinarias, (ii) especulación con el precio del suelo cuando se anuncian o efectivamente se modifican los cambios del suelo, (iii) desarrollo de viviendas sin disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, (iv) vulneración de las prohibiciones de arrendar o enajenar vivienda de interés social adquirida con subsidio, (v) promoción y venta de proyectos inmobiliarios no licenciados o ejecutados sin cumplimiento de las normas sismorresistentes, (vi) suspensión y cierre de los establecimientos de comercio por operar en inmueble propio o arrendado en contravención de los usos y destinaciones autorizadas en el respectivo ordenamiento territorial, (vii) pérdida de la propiedad o derechos vinculados al dominio de inmuebles con riesgos inminentes de ser objeto de procesos de extinción de dominio, (viii) adquisición de inmuebles para ser desarrollados con limitaciones urbanísticas para su explotación, entre otros.

De esta manera se evidencia la inminente necesidad de exigir un mínimo de idoneidad en la persona que preste servicios de intermediación inmobiliaria, toda vez que en el ordenamiento jurídico colombiano se ven materializadas exigencias necesarias por las dinámicas sociales y urbanas en la explotación, posesión y propiedad, tanto de los inmuebles urbanos como rurales. La complejidad actual del ordenamiento jurídico no recae únicamente sobre inmuebles rurales, por el contrario dicha complejidad es igual o mayor en bienes urbanos, pues en ambos casos son bienes limitados, de alta demanda y de especial protección por el legislador, pues

su finalidad no es otra que satisfacer necesidades primordiales de las personas como lo son su vivienda o el desarrollo de sus actividades económicas.

La normativa anteriormente citada no es propia del conocimiento de una persona del común, sino que por el contrario requiere de un conocimiento calificado y de manera específica cuando se trata de distintos tipos de inmuebles, lo que implica que no cualquier persona puede estar en la capacidad de asesorar de manera profesional la enajenación o adquisición de inmuebles en Colombia.

Regulación de oficios

A partir de la expedición de la Constitución de 1991, Colombia adoptó la forma de Estado Social de Derecho fundada principalmente en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo, en la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general, con el fin de garantizar, entre otras cosas, la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. Así, pues, para cumplir los fines constitucionales, las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Es por esto que todos los esfuerzos legislativos y gubernamentales deben estar orientados a la adecuación de las instituciones jurídicas que sirven como herramientas para alcanzar estos propósitos constitucionales.

Ahora bien, en aras de alcanzar los propósitos constitucionales, el artículo 26 de la Constitución Política de Colombia dispuso lo siguiente: toda persona es libre de escoger profesión u oficio. La ley podrá exigir títulos de idoneidad. Las autoridades competentes inspeccionarán y vigilarán el ejercicio de las profesiones. Las ocupaciones, artes y oficios que no exijan formación académica son de libre ejercicio, salvo aquellas que impliquen un riesgo social. Las profesiones legalmente reconocidas pueden organizarse en colegios. La estructura interna y el funcionamiento de estos deberán ser democráticos. La ley podrá asignarles funciones públicas y establecer los debidos controles.

En este sentido, como lo ha señalado la Corte Constitucional en múltiples pronunciamientos jurisprudenciales, este artículo goza de una doble connotación, toda vez que contiene, en primer lugar, una garantía constitucional en virtud de la cual todo individuo puede decidir a qué actividad dedicar su fuerza productiva, por lo que esa libertad, es un

desarrollo obvio del principio fundamental de respeto al libre desarrollo de la personalidad, columna vertebral de todo Estado social de derecho y límite a la acción del poder público frente a la órbita de decisión autónoma del individuo. Además, esta libertad adquiere especial importancia en la medida en que su ejercicio opera en uno de los campos que más dignifica al ser humano: el del trabajo y al mismo tiempo, establece que esa libertad de la que goza toda persona se puede ver limitada, por ejemplo, cuando las profesiones o los oficios implican un riesgo social.

Es por lo anterior que en el ordenamiento jurídico colombiano hay profesiones y oficios que se encuentran limitados y regulados por la ley, teniendo en cuenta que su ejercicio conlleva un riesgo social, siendo el Congreso el que tiene el deber de proteger el interés general y los derechos subjetivos exigiendo una formación académica adecuada y suficiente en los casos en los cuales una profesión u ocupación implique un riesgo social.

La Corte Constitucional ha diferenciado los límites de dicha garantía de la siguiente manera: i) intrínsecos, los cuales tienen que ver con la naturaleza finita del objeto de protección del derecho; y ii) extrínsecos, intervenciones que son impuestas por el ordenamiento jurídico. Al respecto, la competencia del Congreso en esta materia se concreta en la posibilidad de expedir las normas sobre: (i) la identificación y reconocimiento de las profesiones; (ii) la exigencia de títulos de idoneidad; (iii) los requisitos de formación académica; (iv) la definición de las ocupaciones y oficios que, aun sin necesitar formación académica, generan riesgo social y requieren un mayor grado de injerencia estatal; y, en general, (v) el régimen jurídico que aplica al desempeño de las profesiones, dentro del cual deben incluirse, además de los principios y pautas generales y específicas, las faltas contra la ética en que puedan incurrir sus destinatarios y, correlativamente, las sanciones que cabe imponer.

Siguiendo esta línea argumentativa, resulta fundamental mencionar que estas limitaciones encuentran su razón de ser, especialmente en la protección de los derechos de terceros que se han capacitado para desarrollar una profesión u oficio, de aquellas personas que quieren desempeñarse en las mismas, sin haber obtenido los méritos para hacerlo y, en general, en la tutela del interés general, garantizado en todo el ordenamiento jurídico y, en especial, en los artículos 1º y 2º de la Constitución Política colombiana, protegiendo así a la población del inadecuado ejercicio de estas labores o actividades, con el fin de que no se atente contra las buenas costumbres, la salud o la integridad física de las personas.

Sentado lo anterior, es ahora procedente mencionar que la Corte Constitucional ha resaltado que para que sea legítima la regulación de un oficio o profesión, el legislador debe atender a tres clases de límites previa la exigencia de títulos de idoneidad o la imposición de restricciones o cargas; en este sentido existen límites materiales, en el entendido de que las limitaciones o restricciones deben ser razonables y proporcionadas, pues no puede significar una restricción arbitraria e inequitativa al ejercicio de tales actividades individuales, pues significaría una vulneración del núcleo esencial del derecho a ejercer un oficio y la negación de derechos que le son inherentes.

Además de establecer restricciones materiales, la jurisprudencia constitucional ha establecido límites competenciales, en el entendido de que las medidas adoptadas por el legislador no solo deben ser razonables y proporcionadas, estar ajustadas a la necesidad de prevenir un riesgo social, ampliamente sustentado a lo largo de la exposición de motivos, sino que dichas competencias no pueden ser trasladadas al ejecutivo ya que están reservadas al Congreso de la República, mismo al que hoy se le presenta la iniciativa de regulación de esta actividad clave para la seguridad jurídica en el mercado de la vivienda y el patrimonio de los colombianos.

Este proyecto de ley espera saldar una deuda histórica con el sector inmobiliario y con los colombianos, para que, por primera vez en nuestro país, se reconozca la importancia, y en ese sentido se regule de forma adecuada, al actor que acompaña la transacción más importante en la vida de muchos: vender o comprar su hogar.

VIII. MARCO NORMATIVO DEL PROYECTO

Código de Comercio

Artículo 1340. Corredores. Se llama corredor a la persona que, por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación.

Artículo 1341. Remuneración de los corredores. El corredor tendrá derecho a la remuneración estipulada; a falta de estipulación, a la usual y, en su defecto, a la que se fije por peritos. Salvo estipulación en contrario, la remuneración del corredor será pagada por las partes, por partes iguales, y la del corredor de seguros por el asegurador. El corredor tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga. Cuando en un mismo negocio intervengan varios corredores, la

remuneración se distribuirá entre ellos por partes iguales, salvo pacto en contrario.

Artículo 1342. Derechos del corredor. A menos que se estipule otra cosa, el corredor tendrá derecho a que se le abonen las expensas que haya hecho por causa de la gestión encomendada o aceptada, aunque el negocio no se haya celebrado. Cada parte abonará las expensas que le correspondan de conformidad con el artículo anterior. Este artículo no se aplicará a los corredores de seguros.

Artículo 1343. Negocios celebrados bajo condición suspensiva. Cuando el negocio se celebre bajo condición suspensiva, la remuneración del corredor sólo se causará al cumplirse la condición; si está sujeta a condición resolutoria, el corredor tendrá derecho a ella desde la fecha del negocio. La nulidad del contrato no afectará estos derechos cuando el corredor haya ignorado la causal de invalidez.

Artículo 1344. Comunicaciones de circunstancias que pueden influir en la celebración del negocio. El corredor deberá comunicar a las partes todas las circunstancias conocidas por él, que en alguna forma puedan influir en la celebración del negocio.

Artículo 1345. Otras obligaciones de los corredores. Los corredores están obligados, además:

- 1) A conservar las muestras de las mercancías vendidas sobre muestra, mientras subsista la controversia, de conformidad con el artículo 913, y
- 2) A llevar en sus libros una relación de todos y cada uno de los negocios en que intervenga con indicación del nombre y domicilio de las partes que los celebren, de la fecha y cuantía de los mismos o del precio de los bienes sobre que verseen, de la descripción de éstos y de la remuneración obtenida.

Artículo 1346. Suspensión e inhabilidades. El corredor que falte a sus deberes o en cualquier forma quebrante la buena fe o la lealtad debidas será suspendido en el ejercicio de su profesión hasta por cinco años y, en caso de reincidencia, inhabilitado definitivamente. Conocerá de esta acción el juez civil del circuito del domicilio del corredor mediante los trámites del procedimiento verbal.

DESARROLLO JURISPRUDENCIAL

Características del Contrato de Corretaje:

Es contrato con tipicidad legal por su disciplina *legis*; bilateral o de prestaciones correlativas al generar obligaciones para ambas partes

contratantes; oneroso y conmutativo; principal porque su existencia no pende de otro u otros negocios, tampoco del finalmente celebrado por las partes acercadas del cual es un tipo diverso, autónomo e independiente; en principio, paritario o de libre discusión; consensual o de forma libre, y aun cuando prepara, facilita o propicia la celebración de otro negocio, no es contrato preliminar o preparatorio por no crear para el corredor, ni el encargante, prestación de hacer de celebrar un negocio, sino buscar, aproximar y contactar interesados en su celebración.

(Exp. 00366-01 del 14 de septiembre de 2011, Corte Suprema de Justicia).

Labor del corredor:

La prestación principal del corredor, envuelve un facere, prestar servicio directo, personal, indelegable e independiente, proyectado en la gestión, promoción, concertación, mediación o intermediación de negocios y búsqueda de posibles interesados a quienes aproxima, acerca, contacta o relaciona para celebrarlos.

(Exp. 00366-01 del 14 de septiembre de 2011, Corte Suprema de Justicia).

Y aunque es posible que el intermediario, después de acercar a las partes, realice otras actividades de acompañamiento tendientes a lograr el perfeccionamiento del negocio, ellas constituyen tareas aledañas que no son de su esencia.

(Exp. 00900-01 del 9 de febrero de 2011, Corte Suprema de Justicia).

Independencia del corredor:

De manera que los corredores son aquellas personas que por virtud del conocimiento del mercado, y con él la idoneidad y el grado de calificación que éste otorga, tienen como rol profesional y funcional, amén de típico, la intermediación que se ha venido explicando, sin vinculación con ninguna de las partes del futuro contrato, ya por trabajo, ora por mandato o representación, puesto que son independientes.

(Exp. No. 5383 del 8 de agosto de 2000, Corte Suprema de Justicia).

Remuneración del corredor:

- La prestación esencial derivada del corretaje es la de pagar la retribución, remuneración o comisión del corredor, quien tiene derecho a percibirla "en

todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga" (art. 1341, C. de Co), aún si resulta inválido ignorando la causal de invalidez, o se resuelve por incumplimiento ulterior, pero sujeto a condición suspensiva sólo se causará al cumplirse ésta (ej.: promesa de compraventa).

- El corredor únicamente tiene derecho a la retribución cuando se celebra el negocio en el cual se intervino, a menos que se convenga al margen de su conclusión. En consecuencia, todas las gestiones o actividades anteriores, en línea de principio, son realizadas por cuenta, costo y riesgo exclusivo del corredor, quien sólo adquiere el derecho a la comisión con la efectiva celebración del negocio en el cual intervino directa y personalmente, salvo estipulación contraria.
- Menester, por consiguiente, la identidad plena entre el negocio concertado por la actividad del corredor y el celebrado, o sea debe darse una relación de causa a efecto entre la gestión realizada y la celebración del contrato por la mediación o intermediación de aquél.

(Exp. 00366-01 del 14 de septiembre de 2011, Corte Suprema de Justicia).

- Si se acredita que el corredor propició el acercamiento de las partes, si éstas finalmente llegan a un acuerdo y si existe un nexo de causalidad entre tales circunstancias, se configura el derecho a percibir la remuneración estipulada.

(Exp. No. 5383 del 8 de agosto de 2000, Corte Suprema de Justicia).

Requisitos para la remuneración:

- a) que el comitente haya solicitado o aceptado los servicios del intermediario para efectuar determinado negocio;
- b) que el corredor haya efectuado gestiones idóneas para el logro del encargo;
- c) que como consecuencia de las gestiones efectuadas por el corredor, se haya concluido el negocio con el comitente con el tercero.

(Sentencia de 13 de abril de 1955, LXXX, 13).

Eficacia de la intermediación:

La eficacia de la intervención se desprende de la misma previsión del artículo 1341 del Código de Comercio. Esto no significa que el corredor contrae una obligación de resultado, consistente en que se haga el negocio, porque no siendo él sino un simple intermediario, la ejecución misma del acto jurídico

le sería imposible y estaría fuera de su alcance, toda vez que otros son los sujetos intervenientes en la realización del negocio: las personas a las cuales el corredor acercó. Sólo a estas últimas corresponde la realización del acto jurídico relacionado con el negocio que se persigue. Entonces, lo que ocurre es que el derecho del corredor a la comisión es un derecho sujeto a condición suspensiva, consistente precisamente en la celebración del negocio en el cual intervino.

(S. de 16 de junio de 1981, Corte Suprema de Justicia, cas. laboral).

IX. IMPACTO FISCAL

El Proyecto de Ley de referencia no genera ningún tipo de costo fiscal para el erario público, dado que no crea instituciones, entidades, gastos, ni nuevos tributos. Empero, podemos señalar algunas de las enormes ventajas con su eventual aprobación.

En el marco de la discusión pública del Proyecto de Ley de profesionalización del corretaje inmobiliario y resolviendo algunas dudas presentadas sobre la certificación de personas naturales y las personas jurídicas, compartimos algunas consideraciones técnicas y de derecho comparado con objetivo de aportar a un proceso que tiene como único fin elevar la calidad profesional, promover la formalización y fortalecer la confianza del consumidor, mediante un marco regulatorio equilibrado, moderno y sostenible.

1. La certificación que habilita el ejercicio es personal. La idoneidad y las competencias residen en la persona natural que asesora al consumidor. Este enfoque se alinea con el estándar internacional ISO/IEC 17024 (certificación de personas).
2. La certificación empresarial es de otra naturaleza. Si lo que se busca es certificar procesos de una persona jurídica, corresponden esquemas como ISO 9001 u otras normas de gestión de calidad que exigen manuales, sistemas documentados, auditorías y mejoras continuas. Son procesos útiles, pero más complejos y costosos, y no sustituyen la verificación de competencias del asesor.
3. Las empresas inmobiliarias son pilar del sector. Organizan, dan trazabilidad y respaldo institucional. Por eso, estándares personales de quienes atienden al cliente y fortaleza organizacional de las firmas se complementan: idoneidad individual + soporte corporativo.
4. Doble nivel de responsabilidad que protege al consumidor. La empresa mantiene su responsabilidad civil contractual; el corredor asume su responsabilidad profesional personal por negligencia o mala fe. Esto eleva los estándares y la confianza.

5. Aprendizajes y derecho comparado. Modelos vigentes en México, Brasil, Argentina y Perú confirman: la habilitación profesional es personal; las empresas son elemento esencial en la cadena de la formalización, ofrecen respaldo y legitimidad a la cadena inmobiliaria, pero no es adecuado cargarlas con mayores requisitos, trámites y costos de los que ya tienen para un proceso de certificación que versa sobre sus asesores vinculados y no sobre aspectos operacionales de las entidades.
6. Operación empresarial facilitada y transición orgánica. Cada empresa definirá cuántos registros requiere, pudiendo operar con un representante legal certificado y equipos de apoyo mientras los asesores obtienen su certificación personal.

X. RELACIÓN DE POSIBLES CONFLICTOS DE INTERÉS

Con base en el artículo 3º de la Ley 2003 de 2019, según el cual “El autor del proyecto y el ponente presentarán en el cuerpo de la exposición de motivos un acápite que describa las circunstancias o eventos que podrían generar un conflicto de interés para la discusión y votación del proyecto, de acuerdo al artículo 286. Estos serán criterios guías para que los otros congresistas tomen una decisión en torno a si se encuentran en una causal de impedimento, no obstante, otras causales que el Congresista pueda encontrar”.

A continuación, se pondrán de presente los criterios que la Ley 2003 de 2019 contempla para hacer el análisis frente a los posibles impedimentos que se puedan presentar en razón a un conflicto de interés en el ejercicio de la función congresional, entre ellas la legislativa.

“Artículo 1º. El artículo 286 de la Ley 5ª de 1992, quedará así: (...)

a) Beneficio particular: Aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.

b) Beneficio actual: Aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.

c) Beneficio directo: Aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o

parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

Para todos los efectos se entiende que no hay conflicto de interés en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusiona con los intereses de los electores.*
- b) Cuando el beneficio podría o no configurarse para el congresista en el futuro.*
- c) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que establezcan sanciones o disminuyan beneficios, en el cual, el congresista tiene un interés particular, actual y directo. El voto negativo no constituirá conflicto de interés cuando mantiene la normatividad vigente.*
- d) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que regula un sector económico en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo, siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual.*
- e) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo que tratan sobre los sectores económicos de quienes fueron financiadores de su campaña siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual para el congresista. El congresista deberá hacer saber por escrito que el artículo o proyecto beneficia a financiadores de su campaña. Dicha manifestación no requerirá discusión ni votación.*
- f) Cuando el congresista participa en la elección de otros servidores públicos mediante el voto secreto. Se exceptúan los casos en que se presenten inhabilidades referidas al parentesco con los candidatos (...)".* (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Frente al Proyecto de Ley 242 de 2025 Cámara “Por medio del cual se crea la regulación del corredor inmobiliario”, se considera que pueden existir conflictos de interés relacionados con: - El interés particular, actual y directo de los congresistas derivado de que su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad,

segundo de afinidad o primero civil sean los titulares de las descripciones normativas que hacen parte del texto, y que menciona el proyecto de ley.

Finalmente, sobre los conflictos de interés resulta importante recordar lo señalado por el Consejo de Estado (2019): *“No cualquier interés configura la causal de desinvestidura en comento, pues se sabe que sólo lo será aquel del que se pueda predicar que es directo, esto es, que por ser el alegado beneficio, provecho o utilidad encuentre su fuente en el asunto que fue conocido por el legislador; particular, que el mismo sea específico o personal, bien para el congresista o quienes se encuentren relacionados con él; y actual o inmediato, que concurra para el momento en que ocurrió la participación o votación del congresista, lo que excluye sucesos contingentes, futuros o imprevisibles”*.

Se recuerda que la descripción de los posibles conflictos de interés que se puedan presentar frente al trámite de la presente iniciativa, conforme a lo dispuesto en el artículo 291 de la Ley 5a de 1992, no exime del deber del Congresista de identificar otras causales adicionales.

XI. PROPOSICIÓN

Con fundamento en las razones anteriormente expuestas, y conforme a lo establecido en la Ley 5 de 1992, nos permitimos rendir Informe de Ponencia de Primer Debate **POSITIVA**, y en consecuencia solicitarles a los honorables miembros de la Comisión Tercera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes, **APROBAR** en Primer Debate el Proyecto de Ley número 242 de 2025 Cámara *“Por medio del cual se crea la regulación del corredor inmobiliario”*, conforme al texto que se anexa.

Atentamente,



ÓSCAR DARÍO PÉREZ PINEDA

Representante a la Cámara
Ponente



ARMANDO ANTONIO ZABARAÍN DE ARCE

Representante a la Cámara
Ponente

XII. ARTICULADO

Proyecto de Ley Número 242 de 2025 Cámara

“Por medio del cual se crea la regulación del corredor inmobiliario”

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

DECRETA

TÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1º. 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 al que el sector inmobiliario es vulnerable y posible engaño a compradores y vendedores. Igualmente, la presente ley propende el reconocimiento general de la actividad de los Corredores Inmobiliarios, y con ello lograr que el corretaje inmobiliario sea realizado conforme a la transparencia, equidad y buenas prácticas que exige la actividad.

ARTÍCULO 2º. ÁMBITO DE APLICACIÓN. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, quienes actúen como Corredores Inmobiliarios y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta Ley y aquellas normas que la desarrollem 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.

TÍTULO II

DEFINICIONES

ARTÍCULO 3º. DEFINICIONES: Para efectos de la presente Ley se entenderá como:

CORREDORES INMOBILIARIOS. Es Corredor Inmobiliario, todo comerciante inscrito a través del Registro del Corredor Inmobiliario que, por su especial conocimiento del mercado inmobiliario y por el cumplimiento de

la totalidad de los requisitos establecidos en las leyes especiales que reglamenten la materia, cuenta con la idoneidad para desarrollar la intermediación, entre la oferta y la demanda, en negocios ajenos de disposición de inmuebles y las demás actividades de la naturaleza del contrato y conexas a éste, señaladas en la presente Sección y que cuenta con 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 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 establecidos en la norma ISO 17024, previa acreditación de la misma por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).

TÍTULO III

DE LA REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL CORREDOR INMOBILIARIO

ARTÍCULO 4º. 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 ajenos y otros actos jurídicos relacionados. Incluye la promoción y asesoramiento de dichas operaciones, tratándose de una operación de medio y no de resultado.

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.

ARTÍCULO 6°. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como Corredor Inmobiliario se acreditará 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 los extranjeros que deseen inscribirse deberán presentar (i) certificado 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 (ii) 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 lleve a cabo 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 certificado laboral según proceda. El desempeño de la actividad bajo registro con información desactualizada que supere el periodo antes señalado, constituirá falta grave y la apertura de los correspondientes procesos disciplinarios a que haya lugar.

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 acreditada 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.

ARTÍCULO 8º. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA: Ejercerá ilegalmente la actividad de intermediación inmobiliaria la persona que, sin cumplir los 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, propaganda, anuncios, plataformas digitales, medios de mensajería instantánea o en cualquier otra forma, actúe, o se presente 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.

ARTÍCULO 9º. TERRITORIO. El Corredor Inmobiliario inscrito ante el Registro de Corredor Inmobiliario podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

ARTÍCULO 10º. 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 administrativa. 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 intervenientes 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 interviene 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.

ARTÍCULO 11°. ENCUBRIMIENTO DEL EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DE CORRETAJE INMOBILIARIO: Realiza encubrimiento del ejercicio ilegal de la intermediación inmobiliaria, la persona que permita o promueva la realización de actividades de intermediación inmobiliaria, por parte de personas que no cuenten con la debida inscripción en el Registro de Corredor Inmobiliario.

TÍTULO IV

DE LAS CONDICIONES DE LA AUTORREGULACIÓN

ARTÍCULO 12°. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN. Quienes realicen la actividad de Corretaje 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, establecidos 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.

PARÁGRAFO 2º. 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 se 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.

ARTÍCULO 13º. 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 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 1º. 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 2º. Las funciones aquí señaladas implican la obligación de interconexión de las 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 3º. 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 establecidos en la norma ISO 17024, previa acreditación de la misma por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).

ARTÍCULO 14º. 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.

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 establecidas 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 sancionatoria 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.

ARTÍCULO 15º. 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.
- c) Los demás requisitos establecidos en esta ley para estas entidades.

La Superintendencia de Industria y Comercio, en los términos que establece la presente ley, ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

PARÁGRAFO 1º. 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 2º. La función de autorregulación no tiene el carácter de función pública.

ARTÍCULO 16º. 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 ellos 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 aceptación o de rechazo de sus miembros y de la provisión de sus servicios.
- b) Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán una adecuada distribución de los cobros, 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) Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán la posibilidad de disciplinar y sancionar a sus afiliados e

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 inmobiliario, 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.

ARTÍCULO 17º. 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 inscrito a una Entidad Reconocida de Autorregulación, estarán sujetos a las sanciones de esta ley, aun cuando tales personas no sean miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación.

ARTÍCULO 18º. 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 por:

- a) La conducta que el miembro y/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.

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 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.

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 los 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.

TITULO V

CÓDIGO DE ÉTICA DEL CORREDOR INMOBILIARIO INSCRITO

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 e 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 relacionados con el ejercicio del corretaje inmobiliario.
- f) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos 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.

DISPOSICIONES FINALES

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.



Atentamente,

ÓSCAR DARÍO PÉREZ PINEDA
Representante a la Cámara
Ponente

ARMANDO ANTONIO ZABARAÍN DE ARCE
Representante a la Cámara
Ponente