

Bogotá, 27 de noviembre de 2025

Doctor:

OSCAR DARÍO PÉREZ PINEDA

Representante a la Cámara

Ciudad

Respetado doctor:

Le escribe Adriana Lizcano Galindo, directora general de **AFYDI - Asociación para el Fomento y Desarrollo Inmobiliario**. Somos una asociación que agremia a más de 109 oficinas inmobiliarias en 20 ciudades y 90 de ellas en Bogotá. Somos más de 1.500 asociados, con empresas que cuentan con trayectorias de más de 80 años. Manejamos en un inventario compartido a hoy de 15.000 propiedades en una plataforma propia llamada **MLS AFYDI** y administramos entre todos más de 35.000 inmuebles.

AFYDI trabaja de la mano con entidades gubernamentales como La Secretaría Distrital del Hábitat, Unidad Administrativa de Catastro Distrital, Ministerio de Vivienda y entidades privadas como Proptech Latam, Colombia Proptech y la Galería Inmobiliaria entre otros.

Como representantes del sector inmobiliario, quisiéramos solicitar un espacio para presentarle de manera detallada las **objeciones e inquietudes** que tenemos frente al **Proyecto de Ley N.º 242 de 2025**, “Por medio del cual se crea la regulación del corredor inmobiliario”.

Compartimos las **loables intenciones del proyecto**, en particular su propósito de **proteger a los compradores y vendedores de un bien inmueble**, así como de **profesionalizar y regular el quehacer inmobiliario**. Sin embargo, desde nuestra perspectiva como empresarios del sector, consideramos que el texto actual contiene **falencias e inconsistencias** que deben ser revisadas para garantizar una regulación equilibrada, aplicable y coherente con la realidad de la industria.

A continuación, exponemos de manera resumida algunos de los puntos que consideramos más relevantes:

ASOCIACIÓN PARA EL FOMENTO Y DESARROLLO INMOBILIARIO - AFYDI

Carrera 15 N°93-75 Of. 503 Bogotá - Colombia

(57) 3025299951 | comunicaciones@afydi.com | www.afydi.com

Principales observaciones:

Artículo 3. Definiciones - Corredor inmobiliario:

- Se menciona en el artículo “(...) *en negocios ajenos de disposición de inmuebles*” lo que genera una falta de claridad en el alcance de aplicación, dado que no se precisa si la ley aplicará a quienes hagan intermediación en la transferencia de inmuebles **usados** o también a los **nuevos**, ni si cubre operaciones sobre **bienes de uso comercial o de vivienda**, los cuales requieren conocimientos y competencias diferentes.

Artículo 6°. Parágrafo - INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS

1. Cita dentro de los requisitos “(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*” lo que implica:
- **Falta de requisitos y condiciones mínimas para la prestación del servicio:**
El proyecto se enfoca exclusivamente en la certificación de personas, pero no establece criterios ni condiciones mínimas para la prestación del servicio inmobiliario, que son precisamente las que garantizan que el ciudadano reciba asesoría adecuada y segura, reduciendo los riesgos sociales asociados a la intermediación.
 - Además, al establecer como único requisito la certificación bajo la norma **ISO 17024**, el proyecto ignora el **Sistema Nacional de Cualificaciones**, política pública que articula la educación, la formación para el trabajo y las necesidades de los sectores productivos. En el caso del sector inmobiliario, esta omisión es preocupante porque las ocupaciones inmobiliarias son principalmente oficios que requieren competencias laborales específicas. El SNC es un espacio para desarrollar precisamente los perfiles ocupacionales y estándares de competencia para fortalecer la formación y profesionalización del talento humano del sector. Por lo tanto, limitar la exigencia a una simple certificación

individual, sin integrar los avances del Sistema Nacional de Cualificaciones, reduce el alcance técnico y desconoce los esfuerzos institucionales y empresariales orientados a cerrar la brecha entre la oferta de mano de obra y las necesidades reales de la industria inmobiliaria. En otras palabras, el proyecto se queda corto: no reconoce los procesos formativos, ni la cualificación progresiva del personal que presta servicios de intermediación, y corre el riesgo de crear una regulación desconectada del marco nacional de cualificaciones y de la realidad del mercado laboral.

- **Exclusividad en la certificación de personas naturales:**

El proyecto centra su atención en las personas naturales, dejando de lado el papel de las **personas jurídicas** que cuentan con infraestructura, respaldo financiero y controles internos que mitigan riesgos para los consumidores.

Esto implica un riesgo social al permitir que corredores individuales operen sin el soporte institucional que una empresa formal ofrece.

2. Cita dentro de los requisitos *“(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”* :

Esto implica un **conflicto de intereses** en la medida en la que el ente certificador debe buscar la autorización de la Entidad de Autorregulación que llevará el registro de Corredores inmobiliarios. La acreditación por parte de la ONAC para la entidad que hará la certificación de personas debería ser suficiente criterio para la idoneidad del organismo certificador.

3. Cita dentro de los requisitos *“(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.”*

- **Este requisito demuestra un desconocimiento de las distintas formas de vinculación laboral y comercial:**

En el sector inmobiliario existen diversas modalidades de trabajo (empleados, agentes asociados, franquicias, corredores independientes), pero el proyecto **asume erróneamente que todos los corredores vinculados a una empresa son empleados**, desconociendo otras figuras de relación comercial no laboral que podrían existir entre el corredor inmobiliario y la empresa inmobiliaria, esto considerando que dentro de los requisitos solo se menciona en el Proyecto de Ley, la presentación de un “certificado laboral” o en su defecto registro mercantil.

- **Desigualdad en las condiciones de competencia para las empresas legalmente constituidas:**

No todas las personas naturales, aun con inscripción en el registro mercantil, están sujetas a las mismas cargas ni responsabilidades fiscales que las empresas legalmente constituidas. Por ejemplo, una empresa está obligada a facturar y cobrar el IVA, mientras que una comerciante persona natural, de régimen simplificado no tiene esa obligación; esa carga tributaria supone un mayor costo para el usuario final quien preferirá por esa razón contratar con una persona natural que con una empresa legalmente constituida.

- **Afectación en la contratación de personal comercial:**

Las nuevas exigencias de registro y certificación podrían limitar la capacidad de las empresas para vincular corredores, afectando su operación y la dinámica del empleo en el sector.

Artículo 15°. ENTIDADES RECONOCIDAS DE AUTORREGULACIÓN.

Dentro de los requisitos se cita: *b) Contar entre sus miembros con Corredores Inmobiliarios personas naturales o asociaciones gremiales que a su vez agrupen Corredores Inmobiliarios*”, lo que supone la exclusión de gremios de la industria inmobiliaria que solo tienen entre sus miembros personas jurídicas, es decir, empresas legalmente constituidas y no tienen Corredores inmobiliarios (personas naturales) dentro de sus asociados titulares.

Artículo 19°. ADMISION-

1. **Falta de precisión en los criterios de idoneidad:**

Este artículo del proyecto menciona términos como “idoneidad comercial,

financiera o capacidad para operar” sin definirlos ni establecer mecanismos objetivos de verificación, lo que genera incertidumbre sobre los criterios reales para ejercer la actividad, y especialmente, sobre cómo una persona natural comerciante que ejerza la labor de Corredor Inmobiliario podría cumplir con esos criterios.

TÍTULO V. CÓDIGO DE ÉTICA DEL CORREDOR INMOBILIARIO INSCRITO

- El proyecto de Ley pareciera desconocer el trabajo que ha hecho desde hace más de 15 años la Unidad Sectorial de Normalización de Servicios Inmobiliarios (USN SI), organismo competente para elaborar normas técnicas de aplicación voluntaria para el sector de la mano del Ministerio de Comercio y el ICONTEC, y que ha venido desarrollando normas técnicas con el objetivo de proteger a los usuarios y consumidores, y que también busca mejorar la competitividad y la calidad de los servicios a través de la estandarización de los procesos; en esta labor se ha contado con la participación de diversos actores como academia, gobierno y gremios. Ejemplo de este desconocimiento es el hecho de que no se tiene en cuenta la **Norma NTS SI 01: Código de Conducta del Inmobiliario**, que claramente es ignorada en el Proyecto de Ley al incluir en el precitado proyecto el capítulo “Código de Ética del Corredor Inmobiliario Inscrito” asunto ya ampliamente desarrollado en la NTS SI 01.

En este sentido, consideramos fundamental abrir un **espacio de diálogo técnico y constructivo**, que nos permita compartir con los autores del proyecto las realidades del sector, los avances logrados y las posibles alternativas de mejora al texto normativo, de modo que la ley resulte verdaderamente beneficiosa para el país, los ciudadanos y la industria inmobiliaria.

Creemos fundamental señalar que este tema involucra la participación de múltiples áreas del Gobierno Nacional y se encuentra estrechamente relacionado con un conjunto amplio de normas vigentes, tales como el Código de Comercio, las disposiciones de la DIAN, diversas superintendencias y la regulación general aplicable a la propiedad raíz en Colombia.

En este sentido, es importante resaltar que la actividad inmobiliaria tiene un impacto directo en la protección de los ciudadanos y de sus inversiones, así como en la seguridad jurídica del Estado. Sin embargo, observamos que el proyecto actualmente no reconoce de manera suficiente el papel de las actividades inmobiliarias legalmente constituidas ni el aporte que estas realizan en términos de generación de empleo digno, formal y especializado.

De igual forma, resulta necesario que la normativa contemple **garantías reales para los ciudadanos**, reconociendo que hoy existen empresas del sector inmobiliario formalmente constituidas, con experiencia comprobada y capacidad jurídica para ejercer la intermediación en operaciones sobre bienes inmuebles. Estas incluyen compraventas, arrendamientos, permutas, aportes a sociedades, constitución de patrimonios autónomos y, en general, cualquier acto que implique transferencia de dominio o gestión patrimonial.

Consideramos que el proyecto, tal como está planteado, **no establece una protección real y suficiente para el ciudadano, las inversiones privadas ni para el mismo Estado**, especialmente frente a los riesgos derivados de la actividad inmobiliaria. En consecuencia, es indispensable que la regulación reconozca y fortalezca la participación de empresas especializadas, debidamente constituidas y con criterios técnicos y jurídicos, que garanticen la adecuada intermediación en este tipo de operaciones.

Agradecemos la apertura para recibir estas consideraciones, con el ánimo de contribuir a una regulación más completa, segura y coherente con las necesidades actuales del país y del mercado inmobiliario.

Agradecemos de antemano su atención y quedamos atentos a coordinar una reunión o mesa de trabajo en la que podamos ampliar los puntos aquí mencionados.

Cordialmente,



ADRIANA LIZCANO GALINDO

Directora general

Representante legal AFYDI

Correo: directorgeneral@afydi.com

Celular: 3153057665

NIT. 900.575.535-0

ANEXO 1.

LISTADO DE INMOBILIARIAS ASOCIADAS AFYDI

INMOBILIARIA
ABG CONSORCIO INMOBILIARIO SA
ACEVEDO Y CIA
ACRECER S.A.S
ALEXCO REALTORS SAS
ALIANZA INMOBILIARIA D.C. SAS
AP INMOBILIARIA SAS
AR SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS
ASERVIVIENDA INMOBILIARIA
AYC INMOBILIARIOS SAS
B & P BIENES Y PROYECTOS S A S
BIENES RAICES E INVERSIONES S.A.S.
BIENES RAICES LORENCA LTDA
BIVALO INMOBILIARIA S A S - BIENES Y VALORES
BORRERO OCHOA Y ASOCIADOS LTDA
CARRIZOSA HERMANOS
CASA DE BIENES RAICES SAS
CENTRO DE NEGOCIOS KW SANTA ANA
CENTURY 21 MAXIBIENES
CENTURY 21 METROPOLITAN
CORRAL MALDONADO / VALOR TIERRA
CORZO Y ARIAS
CUSHMAN & WAKEFIELD
ESCOBAR SALAMANCA Y CIA LTDA
ESTYVAR ENTERPRISES SAS
EUROAMERICAN HOME
FONNEGRA GERLEIN SAS - ALQUILANDO
GARBIRAS INMOBILIARIA SAS
GESTIONES INMOBILIARIAS FT SAS
GMC INMOBILIARIA SAS

GRUPO MASTER INMOBILIARIO S A S
INACAR INMOBILIARIA
INMOBILIARIA A J M Y CIA LTDA
INMOBILIARIA MULTIOBRAS LTDA
INMOBILIARIA OSPINA Y CIA SAS
INMOBILIARIA PANAMERICANA Y CIA
INMOBILIARIA REYCO SAS
INMOPACIFICO S.A.S
INTERNEGOCIOS SAS
INVERSIONES ELITE GROUP S A S
INVERSIONES MCN SAS HABI
INVESTING LATAM COLOMB IA
IRENE SZAJOWICZ FINCA RAIZ S.A
JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA. SA
LATORRE FINCA RAIZ S A S
LIVE TO LOVE BIENES RAICES SAS
INMOBILIARIA COBRAC'S S.A.S
LUIS F CAMACHO Y CIA SAS
LUQUE MEDINA & CIA SA
MAKALE LTDA
NBH NEGOCIOS BIEN HECHOS S.A.S.
NELSON ROBERTO MESTIZO REYES FINCA RAIZ
ORGANIZACION INMOBILIARIA FIERRO DIAZ Y CIA
OROZCO Y LAVERDE CIA LTDA
PG PROPIEDADES
PORTADA INVERSIONES
PRC FINCA RAIZ COLOMBIA
PROYECTOS ARQUITECTONICOS PAI LA QUINTA
RAFAEL ANGEL H Y CIA S.A.S.
REMAX CAPITAL
REMAX CONECTA
REMAX FOCUS
REMAX NORTE
REMAX ONE

fydi
inmobiliaria

REMAX PLANET
RENOVACIÓN URBANA
RENTABIEN SAS
ROMERO SERRANO INMOBILIARIA LTDA
ROMERO Y CIA
SANTA MARTA INMOBILIARIA SAS
SERVICIOS INMOBILIARIOS ISLA LTDA
SIGNOS ARQUITECTURA S.A.S.
SISTEMA INTEGRAL INMOBILIARIO
TEAM PLATINUM BY EXP
TURKANA INMOBILIARIA SAS
UNIPROYECTOS
URAKI INMOBILIARIA SAS
VADARO REAL ESTATE

