

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.
	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.
Respaldo Gremial e Inclusión Social	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 7º. 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 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 prerequisite 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 incurso 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 evaluadora, 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 evaluadora,

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 evaluadores 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 evaluador 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 prerequisites 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:

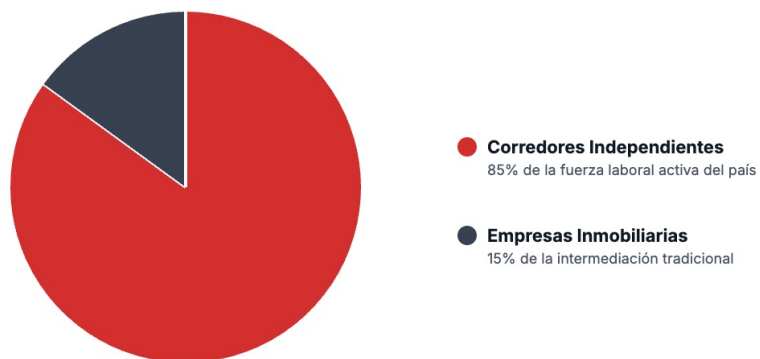
1. Alta participación de corredores independientes y pequeños operadores.

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.

ESTRUCTURA DEL MERCADO DE CORRETAJE INMOBILIARIO

Participación de la fuerza laboral independiente frente a las empresas tradicionales



Fuente: Estimaciones de composición del sector con base en GEIH - DANE.

Soporte Técnico - Abogada Mafe Ruiz

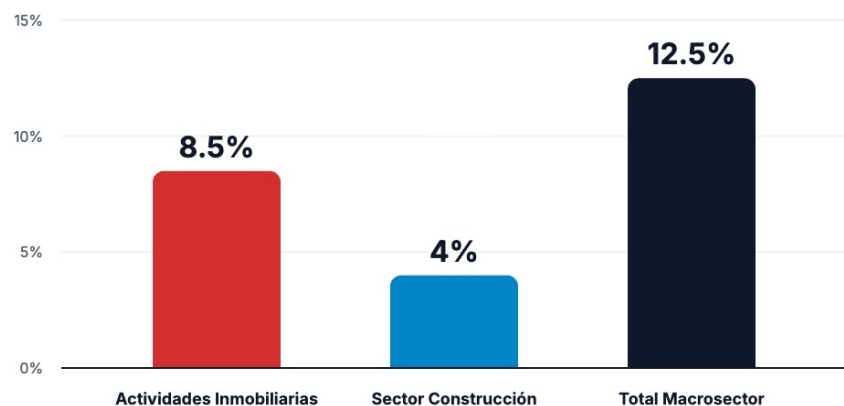
2. Peso económico del macrosector inmobiliario y construcción.

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.

CONTRIBUCIÓN DEL MACROSECTOR AL PIB NACIONAL

Participación porcentual de las actividades inmobiliarias y construcción en el PIB de Colombia



Fuente: Cuentas Nacionales Trimestrales - DANE.

Soporte Técnico - Abogada Mafe Ruiz

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.

DEPENDENCIA EN LA COMERCIALIZACIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Ventas de proyectos nuevos impulsadas por corretaje y alianzas externas (Salas de Ventas)



Fuente: Análisis de preventas y canales de distribución comercial - CAMACOL (Coordenada Urbana).

Soporte Técnico - Abogada Mafe Ruiz

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 Coordinada 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	Coordinada Urbana, sistema de información georreferenciada del mercado inmobiliario y la actividad edificadora.	https://camacol.co/productividad-sectorial/modernizacion-empresarial/coordenada-urbana
Metodología de Coordinada 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-sectorial

Nota metodológica

Los porcentajes incluidos en los gráficos se presentan como **indicadores técnicos de contexto y estimaciones sectoriales**, contruidos 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

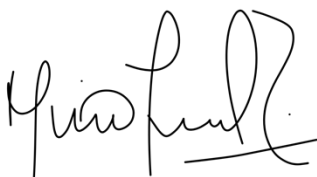
Para los fines pertinentes del trámite legislativo, el control del expediente y cualquier mesa técnica que la Comisión decida convocar, recibiré comunicaciones y citaciones en los siguientes canales oficiales:

- **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

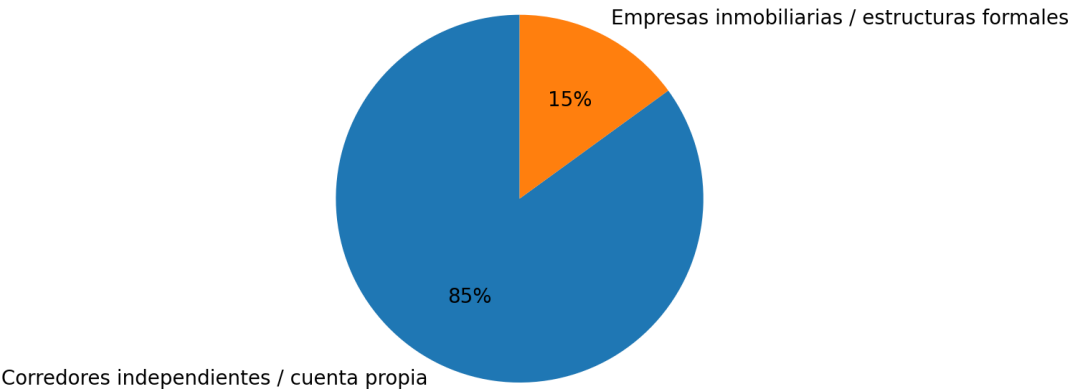
Los indicadores se clasifican en tres niveles: (i) dato citado en la exposición de motivos del proyecto de ley; (ii) dato institucional de contexto económico o laboral; y (iii) estimación sectorial o proxy construida para ilustrar el riesgo regulatorio. Esta clasificación evita presentar como cifra oficial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

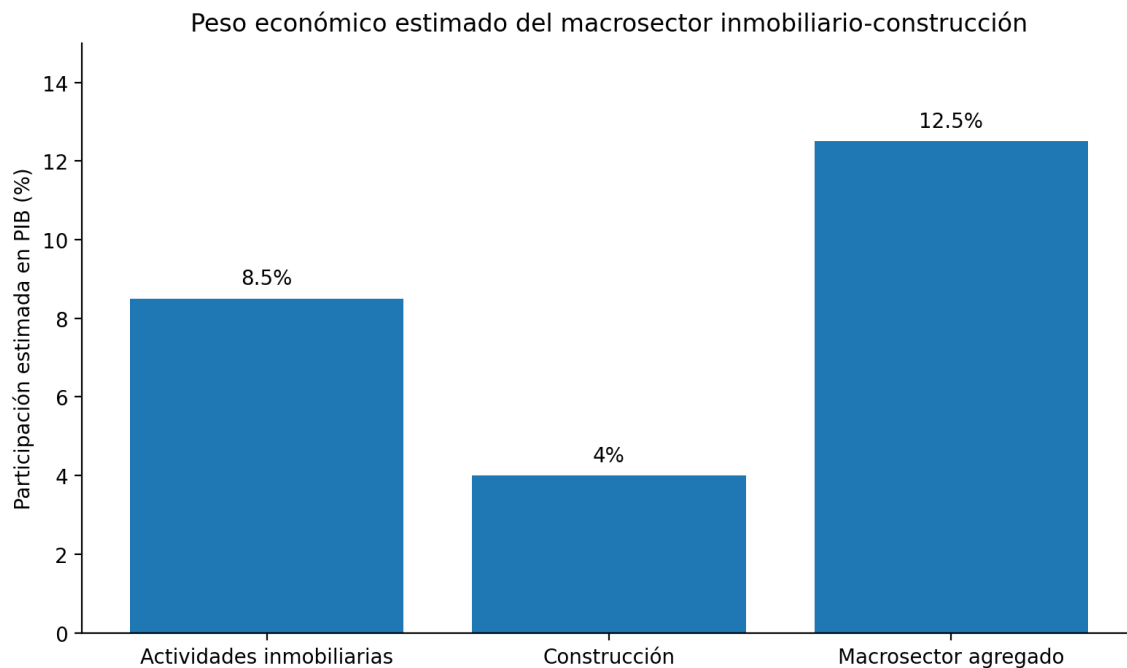
Composición estimada de la fuerza comercial de corretaje



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.

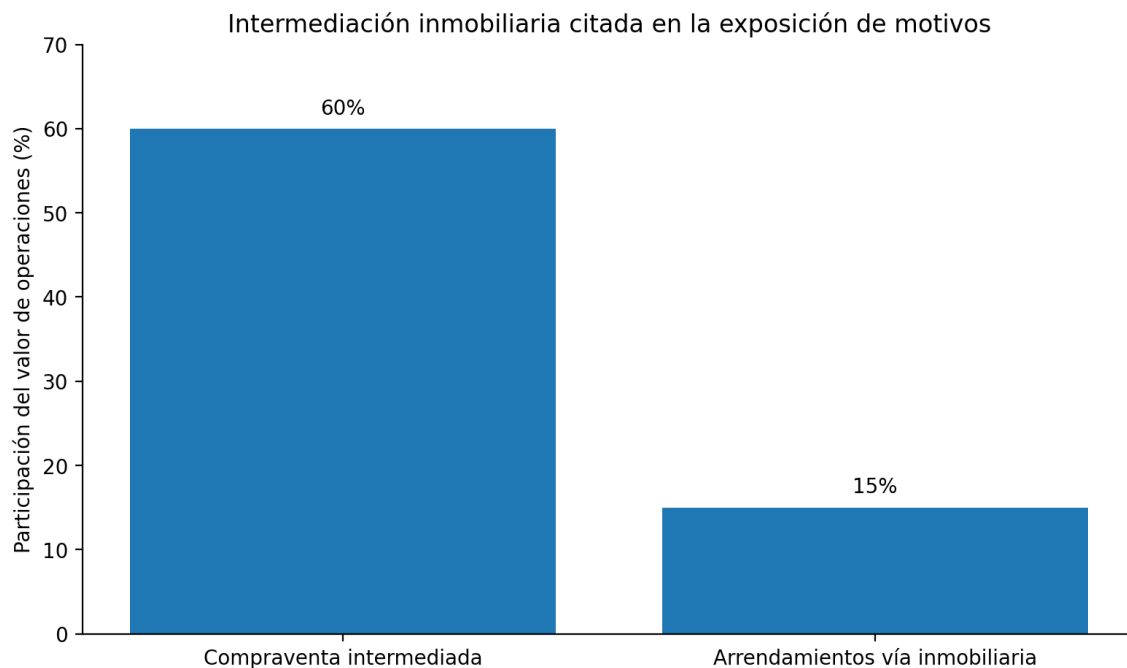
4. Gráfico 2. Peso económico del macrosector inmobiliario-construcción



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



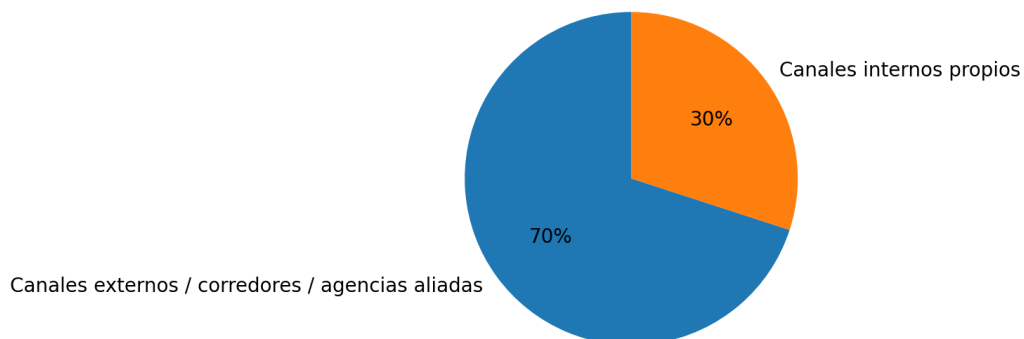
Lectura técnica: la exposición de motivos del Proyecto de Ley No. 242 de 2025 Cámara cita a Fedelonjas para señalar que, en compraventa, el 60% del valor de las operaciones sería intermediado, mientras que en arrendamientos no más del 15% de los valores provendría de inmuebles arrendados a través de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

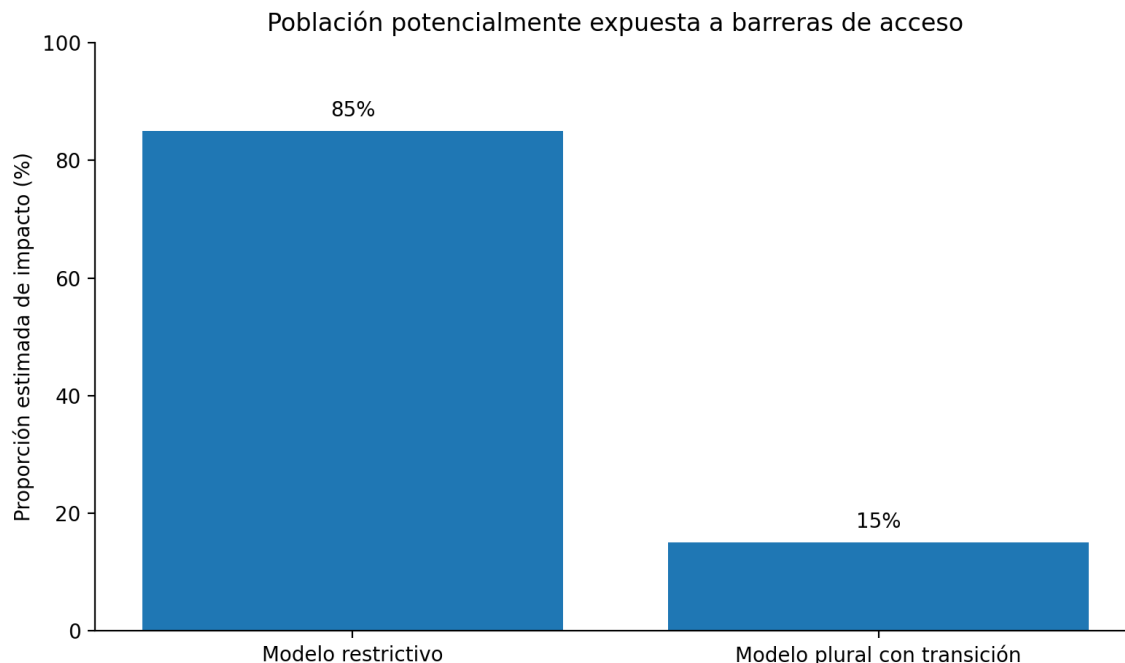
Dependencia estimada de preventas de vivienda nueva por canal comercial



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 / Coordinada 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 — Coordinada 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