



Al Contestar cite Radicado: **20261000100001193** Id: 21204

Folios: 14 Fecha: 2026-07-29 12:05

Anexos: 0

Remitente: JUAN CARLOS BENAVIDES PINEDA

Destinatario: DESPACHO PRESIDENCIA

CORPORACIÓN AGRUPACIÓN NACIONAL DE LONJAS INMOBILIARIAS

NIT 900482284-7

DOCUMENTO CONSOLIDADO DE OBSERVACIONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS

Proyecto de Ley 242 de 2025 Cámara — “Por medio del cual se crea la regulación del corredor inmobiliario”

Para: Mesa Directiva y Secretaría General de la Honorable Cámara de Representantes; Honorables Representantes Coordinador Ponente y Ponente del Proyecto de Ley 242 de 2025 Cámara.

Fecha: 28 de julio de 2026

Asunto: Radicación de observaciones técnicas y jurídicas, matriz de análisis y propuestas de proposiciones modificatorias, con destino al segundo debate en la Plenaria de la Cámara de Representantes.

I. Identificación del proyecto y estado del trámite

El Proyecto de Ley 242 de 2025 Cámara, titulado “Por medio del cual se crea la regulación del corredor inmobiliario”, fue radicado el 20 de agosto de 2025 ante la Secretaría General de la Cámara de Representantes, con origen en dicha corporación, por los Honorables Representantes Óscar Darío Pérez Pineda, John Jairo González Agudelo, Juan Fernando Espinal Ramírez, Edinson Vladimir Olaya Mancipe y Yenica Sugein Acosta Infante, y por el Honorable Senador Esteban Quintero Cardona. Su trámite correspondió a la Comisión Tercera Constitucional Permanente.

El objeto declarado del proyecto es regular y establecer responsabilidades y competencias de los corredores inmobiliarios en Colombia, con el propósito de prevenir riesgos sociales de restricción del acceso a la propiedad, prevenir el fraude, proteger contra delitos económicos, controlar el lavado de activos y lograr el reconocimiento general de la actividad.

El proyecto fue aprobado en primer debate por la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes en sesión ordinaria del 4 de noviembre de 2025, en los términos del texto radicado y sin modificaciones. El informe de ponencia positiva para segundo debate, con pliego de modificaciones a los artículos 3, 6 y 10, fue publicado en la Gaceta del Congreso número 196 del 20 de marzo de 2026, con ponencia de los Honorables Representantes Óscar Darío Pérez Pineda (coordinador) y Armando Antonio Zabarain de Arce. A la fecha de este escrito, el proyecto se encuentra pendiente de surtir segundo debate en la Plenaria de la Cámara de Representantes.



Habida cuenta del inicio del período constitucional 2026-2030, se solicita respetuosamente confirmar la vigencia del trámite conforme al artículo 190 de la Ley 5ª de 1992 (tránsito de legislatura) e informar si se ha efectuado nueva designación de ponentes.

II. Objeto y alcance de la comunicación

Como equipo directivo de la Corporación Agrupación Nacional de Lonjas Inmobiliarias, presentamos este documento desde la experiencia directa en la estructuración técnica, legal y comercial del mercado inmobiliario. En ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política y del derecho de participación ciudadana en el proceso legislativo previsto en los artículos 230 a 232 de la Ley 5ª de 1992, se presentan las siguientes observaciones técnicas y jurídicas, con su matriz de análisis y las propuestas de proposiciones modificatorias de la Sección V, solicitando su incorporación al expediente legislativo y su traslado a los ponentes.

Para claridad del alcance de esta intervención, se declara desde ahora la estructura de la solicitud: **de manera principal**, se pide que las observaciones aquí formuladas sean consideradas mediante proposiciones de modificación, adición o supresión durante el segundo debate en Plenaria, previa audiencia pública o mesa técnica sectorial con participación plural; **de manera subsidiaria**, de no acogerse los ajustes esenciales, se solicita evaluar el archivo del proyecto por falta de necesidad legislativa suficiente, indeterminación parcial del objeto y los déficits constitucionales que se exponen.

III. Observaciones de fondo

1. Necesidad de armonización normativa, justificación de la intervención legislativa y prevención de duplicidades con la Ley 1673 de 2013

El Congreso de la República conserva plena competencia para regular actividades y oficios que impliquen riesgo social, conforme al artículo 26 de la Constitución Política y a la jurisprudencia constitucional, incluida la Sentencia C-385 de 2015. No se discute, por tanto, la competencia del legislador, sino la necesidad y la coherencia sistemática de la intervención propuesta.

El artículo 36 de la Ley 1673 de 2013 dispone que el Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, la productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario, y extiende por remisión expresa a dicho sector la obligación de autorregulación, los requisitos para el ejercicio de la actividad y el régimen de las Entidades Reconocidas de Autorregulación previstos en esa ley. La propia Ley 1673 define el sector inmobiliario incluyendo la venta o compra, la administración, el arrendamiento, la promoción y comercialización de proyectos y la consultoría inmobiliaria. El artículo 37 asigna al citado Ministerio la reglamentación correspondiente y a la Superintendencia de Industria y Comercio las funciones de inspección, vigilancia y control.

Ni la exposición de motivos del proyecto ni el informe de ponencia para segundo debate mencionan la Ley 1673 de 2013 ni explican por qué el mecanismo allí previsto resulta insuficiente para alcanzar los fines que el proyecto invoca. Si la razón implícita fuese la ausencia de la reglamentación gubernamental prevista desde 2013, dicha omisión se corrige exigiendo su expedición o mediante una ley que armonice expresamente con ese régimen, y no mediante un cuerpo normativo paralelo que lo ignora y que, por vía de la derogatoria genérica de su artículo 22, podría afectarlo de manera tácita e indeterminada.

En consecuencia, se solicita que el proyecto justifique suficientemente la necesidad de crear un nuevo régimen legal, explique su relación con los artículos 36 y 37 de la Ley 1673 de 2013 y establezca expresamente qué disposiciones modifica, complementa o deroga, con el fin de evitar duplicidades, contradicciones institucionales e inseguridad jurídica.

2. Déficit de reserva legal y potencial vulneración del debido proceso en el régimen disciplinario de las Entidades Reconocidas de Autorregulación

Los artículos 12, 13, 14, 18, 19 y 20 del proyecto entregan a personas jurídicas privadas funciones normativas, de supervisión, disciplinarias y de registro sobre quienes ejerzan el corretaje inmobiliario. Sin embargo, el artículo 18 apenas enuncia la formulación de cargos, la notificación, la oportunidad de defensa y la "memoria del proceso", y su parágrafo remite el procedimiento a "los principios y el procedimiento contenidos en la presente ley", que la ley no desarrolla, dejando las materias esenciales a los reglamentos internos de las propias entidades.

La Sentencia C-385 de 2015, proferida precisamente con ocasión del examen de la Ley 1673 de 2013 y de sus Entidades Reconocidas de Autorregulación, señaló que los elementos esenciales de los procedimientos disciplinarios están sometidos a reserva de ley, de modo que una entidad de autorregulación no puede definir autónomamente la totalidad de sus componentes. El proyecto omite, entre otros: la separación entre quien investiga y quien juzga; los términos de indagación, investigación y decisión; el régimen probatorio y la oportunidad de controvertir las pruebas; las causales de impedimento y recusación; los recursos y la segunda instancia o revisión de las decisiones; la prescripción y caducidad de la acción disciplinaria; los criterios de graduación de las sanciones; las reglas de notificación; los efectos y la publicidad de las sanciones; y el control judicial de las decisiones adoptadas por las ERA.

Este déficit se agrava con el Parágrafo 2 del artículo 15, que declara que la función de autorregulación "no tiene el carácter de función pública", pese a que la inscripción en el Registro de Corredor Inmobiliario es obligatoria y habilitante (artículos 6, 8 y 12); condiciona el ejercicio lícito de un oficio protegido por el artículo 26 constitucional y su ausencia se tipifica como ejercicio ilegal. La combinación de un registro habilitante obligatorio, administrado por particulares, con la negación expresa de su naturaleza pública, sustrae de los controles propios de la función administrativa una actividad que incide directamente en derechos fundamentales.



3. Indeterminación parcial del objeto y exclusión del segmento de mayor riesgo: el arrendamiento

El objeto del proyecto mezcla materias de distinta naturaleza (acceso a la propiedad, fraude, delitos económicos, lavado de activos y reconocimiento de la actividad), desarrolladas en veintidós artículos distribuidos en cinco títulos, sin un diagnóstico que precise el problema central que la ley pretende resolver ni la insuficiencia del marco vigente.

Adicionalmente, el pliego de modificaciones para segundo debate introduce en el artículo 3 la definición de "Transacción Inmobiliaria" y, en su Parágrafo 1, excluye expresamente del ámbito de la ley los contratos de arrendamiento en cualquiera de sus modalidades y su administración. Esta exclusión contradice el objeto protector del proyecto: la propia justificación de la iniciativa, citando cifras del gremio de las Lonjas de Propiedad Raíz, reconoce que la intermediación formal en arrendamiento no supera el quince por ciento de las operaciones, siendo precisamente el segmento con mayor informalidad y mayor incidencia de fraudes que afectan a los consumidores de menores ingresos. Se solicita incluir la intermediación en arrendamiento dentro del ámbito de la ley o, en su defecto, justificar técnicamente su exclusión.

4. Defecto de técnica legislativa en la remisión del artículo 8 al artículo 3 reformado

El artículo 8 tipifica el ejercicio ilegal de la intermediación inmobiliaria como la realización, sin el cumplimiento de los requisitos legales, de "cualquier acto que encaje en alguna de las definiciones establecidas en el artículo 3° de esta ley". Con la adición de la definición de "Transacción Inmobiliaria" en el pliego de modificaciones, que describe negocios jurídicos de disposición celebrados por los propios particulares (compraventa, permuta, dación en pago, aportes en especie, entre otros), la remisión en bloque del artículo 8 abarcaría, en su tenor literal, conductas de quienes disponen de sus propios inmuebles sin intermediación alguna. Se solicita restringir la remisión del artículo 8 a las definiciones de "Corredor Inmobiliario" y "Corretaje Inmobiliario".

5. Registro habilitante obligatorio administrado por particulares y ventaja estructural del primer autorizado

El artículo 6 habilita la inscripción de corredores "a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación", lo que otorga a la primera entidad autorizada una ventaja estructural en la captura del mercado del registro obligatorio. El literal j) del artículo 16 exige a toda ERA una cobertura del territorio nacional de mínimo diez departamentos, barrera de entrada que, en la práctica, solo pueden satisfacer estructuras gremiales previamente consolidadas. Y el nuevo Parágrafo 2 del artículo 6 condiciona la operación de las personas jurídicas con actividad CIIU 6820 al mantenimiento de personal inscrito en el registro, reforzando el carácter habilitante del sistema.

A lo anterior se suma un elemento estructural del diseño: el proyecto replica la arquitectura de autorregulación de la Ley 1673 de 2013, bajo cuyo ecosistema existe una única Entidad Reconocida de Autorregulación reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio, la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA), fundada por Fedelonjas, la Sociedad Colombiana de Avaluadores y el Registro Nacional de Avaluadores, con desarrollos previos de certificación ante el ONAC y esquemas de formación articulados con el SENA. Replicar esa misma arquitectura, sumada a la habilitación anudada a la “primera” entidad autorizada y al umbral territorial del literal j), otorga una ventaja de hecho a quien ya ha operado el modelo, cualquiera que sea la entidad de que se trate, y deja en desventaja estructural a las lonjas de propiedad raíz territoriales, a las federaciones y a las demás organizaciones del sector que aspiren legítimamente a participar en el sistema de acreditación.

Por ello, en la Sección V.1 se propone un modelo alternativo de habilitación pública con participación plural, inspirado en la arquitectura del Registro Nacional de Turismo: registro público administrado por las cámaras de comercio bajo la supervisión de la Superintendencia de Industria y Comercio, o directamente por esta; certificación de competencias a cargo de organismos de evaluación acreditados por el ONAC bajo la norma ISO/IEC 17024, sin autorización gremial adicional y con la posibilidad de que las lonjas de propiedad raíz y las federaciones del sector se acrediten como organismos certificadores en condiciones de igualdad; función disciplinaria en cabeza de la SIC, conforme a la reserva legal de la Sentencia C-385 de 2015; y una cláusula transitoria de igualdad que impida convertir la experiencia previa como ERA o los convenios preexistentes con el ONAC o el SENA en requisito habilitante.

6. Garantías de pluralidad, libre competencia y prevención de conflictos de interés en el sistema de acreditación

Esta observación se formula en términos institucionales y objetivos, con fundamento en la libertad de escoger profesión u oficio (artículo 26 C.P.), la libertad de asociación y el derecho a no asociarse (artículo 38 C.P.), la igualdad de acceso a la actividad económica (artículos 13 y 333 C.P.), la libre competencia, la prohibición de barreras privadas injustificadas y la imparcialidad en el ejercicio de funciones disciplinarias. El problema no es quién funda una entidad determinada, sino que cualquier gremio, incluido el nuestro, pudiera concentrar la acreditación obligatoria de un oficio.

El diseño del proyecto genera un riesgo de barrera circular de entrada: la certificación de personas exigida por los artículos 6 y 7 debe ser emitida por entidades acreditadas por el ONAC y, además, “autorizadas por una Entidad Reconocida de Autorregulación”, es decir, autorizadas dentro del propio sistema que las ERA administran. A ello se suma un hecho verificable en el expediente: la sección IX (“Impacto fiscal”) del informe de ponencia publicado en la Gaceta 196 de 2026 incorpora, sin atribución de fuente, seis numerales de consideraciones técnicas y de derecho comparado, redactados en primera persona del plural (“compartimos algunas consideraciones...”), que defienden el diseño de certificación del proyecto y que son ajenos a



la materia fiscal de esa sección. Asimismo, otros actores del sector, como la Lonja de Bogotá y la Asociación para el Fomento y Desarrollo Inmobiliario (AFYDI), han radicado observaciones críticas, lo que evidencia que la construcción del proyecto no puede presentarse como un consenso sectorial uniforme.

En consecuencia, se solicita incorporar reglas generales de arquitectura institucional, entre ellas:

- Prohibición de exclusividad y garantía de existencia de varias ERA independientes.
- Incompatibilidades para los administradores de las ERA y deber de revelación de conflictos de interés.
- Tarifas públicas, objetivas y supervisadas por la Superintendencia de Industria y Comercio.
- Separación funcional entre certificación, afiliación gremial y juzgamiento disciplinario.
- Participación de consumidores, academia, pequeños corredores y gremios territoriales en los órganos de gobierno.
- Recurso ante una autoridad pública contra la negativa de inscripción o afiliación.

Estas reglas se concretan en la proposición sustitutiva contenida en la Sección V.1 de este documento.

7. Ausencia de un régimen de transición material y de un eje de formación técnica progresiva

El Parágrafo 2 del artículo 12 prevé un plazo de veinticuatro meses para el registro inicial, contado desde la autorización de la primera ERA. Se reconoce, por tanto, la existencia de un plazo; lo que el proyecto no contiene es un verdadero régimen de transición material que reconozca la experiencia previa, permita homologaciones, establezca rutas diferenciales de capacitación y evite la exclusión inmediata de corredores empíricos o de bajos ingresos, que ejercen la actividad como medio de subsistencia.

Este punto no es menor en términos constitucionales: en la Sentencia C-385 de 2015, la Corte Constitucional valoró, para la exequibilidad del registro obligatorio de evaluadores de la Ley 1673 de 2013, que el legislador había previsto formas de homologación de requisitos y un período de transición, normas que eliminan las barreras al ejercicio del oficio. El Proyecto de Ley 242 carece de equivalentes, y su enfoque es predominantemente sancionatorio, sin desarrollar el mandato de formalización y productividad del artículo 36 de la Ley 1673 de 2013. Se propone incorporar: reconocimiento certificado de experiencia; evaluación de competencias laborales con apoyo del SENA u otras entidades educativas; certificación técnica por niveles; tarifas diferenciales; periodos de regularización; y un régimen especial para zonas rurales y municipios sin oferta educativa.

8. Ausencia de garantías de protección de datos personales (habeas data)

El proyecto prevé un registro de personas naturales, la interconexión y compartición obligatoria de bases de datos entre las ERA y con la Superintendencia de Industria y Comercio (Parágrafo 2 del artículo 13), un procedimiento de consulta pública de la información de miembros y terceros (literal h del artículo 16) y la imposición y publicidad de sanciones disciplinarias. No obstante, no contiene remisión alguna a la Ley Estatutaria 1581 de 2012 ni desarrolla: la finalidad del tratamiento; las categorías de datos (públicos, semiprivados y privados); el tiempo de permanencia de los antecedentes y sanciones; los derechos de actualización, rectificación y supresión; la seguridad de la información; la identificación de responsables y encargados del tratamiento; ni las condiciones de circulación de la información entre entidades. Se solicita incorporar un artículo específico de protección de datos personales que desarrolle estas garantías.

9. Relación indeterminada con el ordenamiento vigente y cláusula derogatoria genérica

El artículo 2 dispone que quienes ejerzan la actividad se registrarán "exclusivamente" por la nueva ley, y el artículo 22 deroga "todas aquellas normas que le sean contrarias". Esa formulación genera inseguridad jurídica frente a, entre otros: los artículos 1340 a 1346 del Código de Comercio sobre el contrato de corretaje, incluida la tensión entre la calificación del artículo 4 del proyecto ("operación de medio y no de resultado") y el régimen de remuneración del corredor, cuya comisión se causa con la celebración del negocio; los artículos 36 y 37 de la Ley 1673 de 2013; el Estatuto del Consumidor; la legislación de protección de datos; el régimen de libre competencia; y la responsabilidad civil y contractual de corredores e inmobiliarias.

Asimismo, aunque el objeto del proyecto invoca el control del lavado de activos, el articulado no determina sujetos obligados, deberes de debida diligencia, reportes de operaciones, supervisión ni articulación con la UIAF ni con los sistemas SARLAFT/SAGRILAFT. Se solicita definir expresamente la relación del proyecto con las normas mencionadas, sustituir la cláusula derogatoria genérica por derogatorias y armonizaciones expresas, y desarrollar el componente de prevención de lavado de activos que el objeto anuncia.

10. Relación con el régimen de turismo: zona gris frente al Registro Nacional de Turismo, riesgo de doble régimen y desprotección en productos turístico-inmobiliarios

El proyecto no contiene ninguna regla de articulación con el régimen del sector turismo (Ley 300 de 1996, modificada por la Ley 2068 de 2020) ni con el Registro Nacional de Turismo (RNT), pese a que la frontera entre ambas actividades es hoy difusa. La operación y administración de establecimientos de alojamiento y de viviendas turísticas, incluida la renta corta gestionada por inmobiliarias y operadores inscritos en el RNT, no constituye técnicamente "Transacción Inmobiliaria" en los términos del artículo 3 reformado, ni arrendamiento en sentido estricto, de

modo que queda en una zona gris frente al artículo 8, que sanciona incluso a quien “se presente” como corredor inmobiliario en avisos, propaganda y plataformas digitales. Numerosas empresas ejercen simultáneamente la venta de inmuebles y la gestión de renta turística bajo una misma marca y una misma publicidad, sin que el proyecto delimite cuál régimen les resulta aplicable.

En sentido inverso, la comercialización de proyectos turístico-inmobiliarios (condohoteles, multipropiedad, tiempo compartido y derechos fiduciarios sobre proyectos hoteleros) encajaría en la nueva definición de “Transacción Inmobiliaria”, en particular en el literal d) sobre aportes en especie a patrimonios autónomos y en la cláusula antielusión del Parágrafo 2 del artículo 3. Un mismo agente quedaría así sometido simultáneamente al RNT y al RCI, con dos regímenes disciplinarios paralelos, el de la autoridad de turismo, de un lado, y el de una entidad privada de autorregulación, del otro, sin ninguna regla de coordinación, en agravamiento de la inseguridad jurídica señalada en la observación 9.

La omisión es especialmente relevante porque el segmento turístico-inmobiliario concentra buena parte de los fraudes patrimoniales recientes: esquemas de “renta turística garantizada”, preventas de condohoteles y comercialización de derechos fraccionales con promesas de rentabilidad. Si el objeto del proyecto es prevenir el fraude y proteger el patrimonio de los compradores, resulta incoherente que el articulado guarde silencio sobre el segmento de mayor siniestralidad, al tiempo que captura a sus comercializadores por vía de la cláusula antielusión sin articularse con el régimen turístico que ya los vigila. En la Sección V.2 se propone el parágrafo de delimitación y coordinación correspondiente.

11. Componente de reconocimiento internacional y proyección del sector, incluido el segmento turístico-inmobiliario (propuesta aditiva)

El proyecto no contempla mecanismos de reconocimiento internacional, homologación de credenciales o movilidad profesional para los corredores inmobiliarios colombianos, a pesar de que Colombia cuenta con Acuerdos de Reconocimiento Mutuo vigentes en distintas profesiones y de que en el ámbito inmobiliario existe la Asociación de Organismos Reguladores de Bienes Raíces (ARELLO), que agrupa a autoridades públicas de licenciamiento inmobiliario de Estados Unidos y otros países y mantiene una posición institucional sobre portabilidad de licencias entre jurisdicciones. Este referente ofrece una contraparte técnica idónea para explorar mecanismos de cooperación y reconocimiento recíproco, fortaleciendo la competitividad del sector y su aporte al empleo formal y al Producto Interno Bruto.

Este componente cobra fuerza adicional en el segmento turístico-inmobiliario: la comercialización internacional de proyectos con destinación turística es un canal frecuente de fraudes transfronterizos y, a la vez, una oportunidad real de negocios inmobiliarios bilaterales. Un esquema de certificación de competencias con proyección internacional permitiría que los comercializadores colombianos se capaciten bajo estándares verificables, aspiren a validación profesional en otros países y eleven la confianza del comprador extranjero en el mercado

colombiano, alineando la prevención del fraude con la apertura de mercados. El texto propuesto se presenta en la Sección V.3, en términos que respetan las competencias constitucionales del Gobierno nacional en la negociación de instrumentos internacionales.

12. Errores formales del informe de ponencia publicado en la Gaceta 196 de 2026

Se observa que el informe de ponencia contiene, en su sección III ("Sobre el proyecto", página 2), una ficha técnica que identifica el proyecto con el título "Por medio del cual se modifica el artículo 19-4 del Estatuto Tributario", la materia "Tributación" y la fecha de radicación "20 de agosto de 2024", datos que no corresponden al Proyecto de Ley 242 de 2025 y que contradicen la sección II del mismo informe. Adicionalmente, el articulado propuesto para segundo debate presenta numeración corrupta: el artículo 7 aparece con numerales 5 a 8 y el artículo 16, en el texto consolidado, con literales l) a v), errores de arrastre de la tabla comparativa que, de aprobarse, quedarían incorporados en la ley.

Si bien estas irregularidades no producen por sí solas la inconstitucionalidad del proyecto, sí afectan la identidad, publicidad, transparencia y claridad del trámite legislativo. Se solicita su corrección formal, la publicación de fe de erratas o la presentación de ponencia corregida antes de continuar el segundo debate.

IV. Matriz de observaciones

Disposición (texto de la Gaceta 196 de 2026)	Observación / Problema identificado	Propuesta de modificación o ajuste
Artículo 1 (Objeto) y exposición de motivos	No se justifica la necesidad de un nuevo régimen legal frente al mecanismo ya previsto en los artículos 36 y 37 de la Ley 1673 de 2013, que la exposición de motivos y la ponencia no mencionan.	Incorporar la justificación de necesidad y una cláusula de armonización que precise qué disposiciones de la Ley 1673 de 2013 se modifican, complementan o derogan.
Artículos 12, 14, 18, 19 y 20 (régimen disciplinario de las ERA)	Déficit de reserva legal: los elementos esenciales del procedimiento disciplinario quedan remitidos a reglamentos privados, en contravía de la Sentencia C-385 de 2015.	Desarrollar en la ley: separación entre investigación y juzgamiento, términos, régimen probatorio y contradicción, impedimentos y recusaciones, recursos y segunda instancia, prescripción, criterios de graduación, notificaciones, publicidad de sanciones y control judicial.
Artículo 3 (nuevo), Parágrafo 1 (pliego de modificaciones)	Se excluye de la regulación el arrendamiento y su administración, que es el segmento con menor intermediación formal y mayor incidencia de fraudes al consumidor, en	Incluir la intermediación en arrendamiento dentro del ámbito de la ley o justificar técnicamente su exclusión.

	contradicción con el objeto protector de la ley.	
Artículo 8 en relación con el artículo 3 reformado	La remisión en bloque a "las definiciones establecidas en el artículo 3º", tras la adición de la definición de "Transacción Inmobiliaria", abarcaría actos de disposición celebrados por los propios particulares.	Restringir la remisión del artículo 8 a las definiciones de "Corredor Inmobiliario" y "Corretaje Inmobiliario".
Artículos 5, 6 y 15 (Parágrafo 2)	Registro habilitante obligatorio administrado por particulares cuya función se declara expresamente "no pública", con ventaja estructural para la primera ERA autorizada; el diseño replica la arquitectura de la Ley 1673 de 2013, bajo la cual existe una única ERA reconocida.	Modelo de habilitación pública con participación plural (Sección V.1): registro público administrado por las cámaras de comercio o por la SIC; certificación ONAC (ISO/IEC 17024) sin aval gremial; disciplina en cabeza de la SIC; cláusula transitoria de igualdad.
Artículos 15 y 16 (literal j)	Barreras de entrada (cobertura mínima de diez departamentos, certificación autorizada "por una ERA") que configuran riesgo de barrera circular y de concentración de la acreditación.	Garantizar pluralidad efectiva, reducir el umbral territorial, prever incompatibilidades, revelación de conflictos de interés, tarifas públicas supervisadas, separación entre certificación, afiliación y juzgamiento, recurso ante autoridad pública, y acreditación de lonjas de propiedad raíz y federaciones como organismos certificadores en igualdad de condiciones (Sección V.1).
Artículos 6, 7 y 12 (Parágrafo 2)	Existe un plazo de veinticuatro meses para el registro inicial, pero no un régimen de transición material que reconozca la experiencia previa ni evite la exclusión de corredores empíricos o de bajos ingresos.	Establecer certificación técnica escalonada, homologación de experiencia, evaluación de competencias con apoyo del SENA, tarifas diferenciales y régimen especial para zonas sin oferta educativa.
Artículo 13 (Parágrafo 2) y artículo 16 (literal h)	Interconexión de bases de datos, consulta pública y antecedentes disciplinarios sin garantías de habeas data ni remisión a la Ley 1581 de 2012.	Incorporar un artículo de protección de datos personales: finalidad, categorías de datos, permanencia de antecedentes, derechos de actualización, rectificación y supresión, responsables y encargados, y condiciones de circulación entre ERA.
Artículos 2 y 22	Régimen "exclusivo" y derogatoria genérica que generan inseguridad jurídica frente al Código de Comercio (artículos 1340 a 1346), la Ley 1673 de 2013, el Estatuto del Consumidor y el régimen de prevención de lavado de activos, sin definir sujetos obligados ni articulación con la UIAF.	Sustituir la cláusula por armonización y derogatorias expresas; definir la articulación LA/FT (sujetos obligados, debida diligencia, reportes, supervisión).

Artículos 2, 3 y 8 frente al régimen de turismo (Ley 300 de 1996, Ley 2068 de 2020, RNT)	Zona gris para la gestión de alojamiento y renta corta turística; doble régimen (RNT y RCI) para la comercialización de proyectos turístico-inmobiliarios; silencio sobre el segmento de mayor incidencia de fraudes (renta garantizada, condohoteles, derechos fraccionales).	Parágrafo de delimitación y coordinación con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, sin duplicidad de registros ni de regímenes disciplinarios (Sección V.2).
Título de Disposiciones Finales	Ausencia de un componente de proyección internacional y movilidad profesional del corredor inmobiliario colombiano, incluido el segmento turístico-inmobiliario, canal frecuente de fraudes transfronterizos y de oportunidades de negocios bilaterales.	Adicionar el artículo nuevo propuesto en la Sección V.3, mediante proposición aditiva acogida y presentada por los ponentes en Plenaria.
Informe de ponencia, Gaceta 196 de 2026 (secciones III y XIII)	La ficha técnica identifica el proyecto con el título "Por medio del cual se modifica el artículo 19-4 del Estatuto Tributario", materia "Tributación" y radicación "20 de agosto de 2024"; el articulado anexo presenta numeración corrupta (artículo 7 con numerales 5 a 8; artículo 16 con literales I a V).	Corrección formal, fe de erratas o ponencia corregida antes de la votación en Plenaria, en garantía de la identidad, publicidad y transparencia del trámite legislativo.

V. Propuestas de proposiciones modificatorias

Se sugiere respetuosamente a los Honorables Representantes ponentes y a los miembros de la Plenaria acoger y presentar las siguientes proposiciones, cuya presentación formal corresponde a los congresistas conforme a la Ley 5ª de 1992:

V.1. Proposición sustitutiva: modelo de habilitación pública con participación plural (artículos 5, 6, 7 y 12 a 20)

Se propone sustituir la arquitectura de Entidades Reconocidas de Autorregulación por un modelo de habilitación pública con participación plural, inspirado en la operación del Registro Nacional de Turismo, registro público administrado por las cámaras de comercio bajo supervisión estatal, en los siguientes términos esenciales:

Artículo 5 (texto sustitutivo). Registro de Corredor Inmobiliario. *Créase el Registro de Corredor Inmobiliario (RCI) como registro público, administrado por las cámaras de comercio del país bajo la inspección, vigilancia y control de la Superintendencia de Industria y Comercio, o directamente por esta última, conforme lo reglamente el Gobierno nacional. La inscripción en el RCI habilita el ejercicio de la actividad en todo el territorio nacional.*



Artículo 6 (texto sustitutivo, aparte pertinente). *Para la inscripción bastará el certificado de persona expedido por organismo de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO/IEC 17024, sin que pueda exigirse autorización, aval o membresía de entidad gremial o de autorregulación alguna. Las lonjas de propiedad raíz, las federaciones y las demás organizaciones del sector podrán actuar como organismos de certificación de personas, previa acreditación ante el ONAC, en condiciones de igualdad y sin exclusividad.*

Parágrafo transitorio de igualdad. *La acreditación de organismos de certificación y el reconocimiento de cualquier entidad con funciones en el sistema no podrán condicionarse a la experiencia previa como Entidad Reconocida de Autorregulación bajo la Ley 1673 de 2013, ni a la existencia de convenios preexistentes con el ONAC o con el SENA, los cuales podrán valorarse como antecedente, pero no erigirse en requisito habilitante ni en criterio de preferencia.*

Artículos 12 a 20 (líneas esenciales de sustitución). *La función disciplinaria y el régimen sancionatorio quedarán en cabeza de la Superintendencia de Industria y Comercio, con el procedimiento desarrollado íntegramente en la ley, conforme a la reserva legal señalada en la Sentencia C-385 de 2015; el código de ética se incorporará en la propia ley; y se creará un Consejo Consultivo del Corretaje Inmobiliario, con participación de las lonjas de propiedad raíz territoriales, las federaciones del sector, la academia, los consumidores y los pequeños corredores, como instancia de co-regulación entre el Estado y las organizaciones del sector.*

V.2. Proposición aditiva: delimitación y coordinación con el régimen de turismo (parágrafo nuevo al artículo 2 o al artículo 3)

Parágrafo [nuevo]. *Las actividades de los prestadores de servicios turísticos inscritos en el Registro Nacional de Turismo, incluida la operación y administración de establecimientos de alojamiento y de viviendas turísticas, no constituyen corretaje inmobiliario para efectos de la presente ley. La comercialización de proyectos que impliquen transferencia de dominio o de derechos fiduciarios sobre inmuebles con destinación turística se sujetará a la presente ley, en coordinación con el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y sin duplicidad de registros ni de regímenes disciplinarios.*

V.3. Proposición aditiva: reconocimiento internacional de la actividad de corretaje inmobiliario

Artículo [nuevo]. Reconocimiento internacional de la actividad de corretaje inmobiliario. *El Gobierno nacional, por conducto del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y en coordinación con el Ministerio de Relaciones Exteriores, evaluará la viabilidad de promover mecanismos de cooperación, homologación y reconocimiento recíproco de competencias profesionales en materia de corretaje inmobiliario, incluida la comercialización internacional de*



proyectos inmobiliarios con destinación turística, de conformidad con la Constitución, los tratados vigentes y las competencias de las autoridades de cada país.

Parágrafo. *Para el efecto, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo podrá adelantar los estudios técnicos correspondientes y suscribir memorandos de entendimiento con organismos internacionales de regulación o autorregulación del sector inmobiliario, tales como asociaciones de reguladores de bienes raíces y entidades de estandarización profesional reconocidas internacionalmente.*

Sustento de la propuesta: Colombia cuenta con Acuerdos de Reconocimiento Mutuo vigentes en distintas profesiones, gestionados con participación de las entidades que expiden la matrícula profesional en cada país. En el sector inmobiliario, la Asociación de Organismos Reguladores de Bienes Raíces (ARELLO) constituye una contraparte técnica idónea para explorar mecanismos de reconocimiento con Colombia. En el segmento turístico-inmobiliario, la certificación con proyección internacional contribuye simultáneamente a prevenir fraudes transfronterizos y a abrir oportunidades de negocios inmobiliarios bilaterales para los comercializadores colombianos. La documentación de soporte correspondiente podrá aportarse en la audiencia o mesa técnica que se solicita, o requerirse al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

VI. Petición

Con fundamento en las observaciones, la matriz y la propuesta expuestas, se solicita respetuosamente:

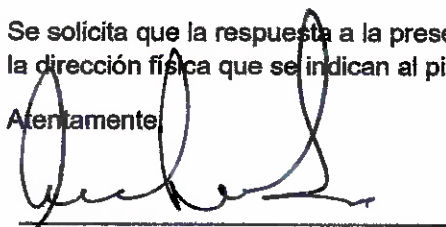
1. Incorporar el presente documento al expediente legislativo del Proyecto de Ley 242 de 2025 Cámara.
2. Informar el estado actual del trámite, incluida la fecha programada para el segundo debate en la Plenaria de la Cámara de Representantes, y confirmar la vigencia del proyecto conforme al artículo 190 de la Ley 5ª de 1992.
3. Informar si se ha efectuado nueva designación de ponentes con ocasión del período constitucional 2026-2030.
4. Trasladar este documento a los Honorables Representantes ponentes, a fin de que las observaciones formuladas sean consideradas mediante proposiciones de modificación, adición o supresión durante el segundo debate en Plenaria.
5. Convocar audiencia pública o mesa técnica sectorial, con participación plural de asociaciones de corredores, inmobiliarias, lonjas territoriales, academia y consumidores.
6. Disponer la corrección formal del informe de ponencia publicado en la Gaceta del Congreso 196 de 2026 (ficha técnica de la sección III y numeración del articulado), mediante fe de erratas o ponencia corregida, antes de la votación en Plenaria.

7. Evaluar la incorporación de un eje de formación técnica progresiva y de un régimen de transición material, en línea con el mandato de formalización y productividad del artículo 36 de la Ley 1673 de 2013 y con las consideraciones de la Sentencia C-385 de 2015.
8. Acoger y presentar las proposiciones contenidas en la Sección V de este documento: la sustitutiva del modelo institucional del registro (V.1), la de delimitación y coordinación con el régimen de turismo (V.2) y la aditiva de reconocimiento internacional (V.3).
9. Subsidiariamente, de no acogerse los ajustes esenciales aquí propuestos, evaluar el archivo del proyecto por falta de necesidad legislativa suficiente, indeterminación parcial del objeto y los déficits constitucionales señalados.

VII. Notificaciones

Se solicita que la respuesta a la presente comunicación sea remitida al correo electrónico y/o a la dirección física que se indican al pie de este documento.

Atentamente,



Juan Carlos Benavides Pineda
Representante Legal
C.C. 79.497.958
Corporación Agrupación Nacional de Lonjas
Inmobiliarias



Andrés Julián Carmona Montoya
Presidente Ejecutivo
C.C. 80.133.470
Corporación Agrupación Nacional de Lonjas
Inmobiliarias



Christian Camilo Preciado Raigosa
Director Jurídico y de Asuntos Legislativos
C.C. 1.030.537.911 – T.P. 341776
Corporación Agrupación Nacional de Lonjas
Inmobiliarias



Emanuel Benavides León
Director de Modernización Tecnológica
C.C. 1.141.514.488
Corporación Agrupación Nacional de Lonjas
Inmobiliarias



Juan Daniel Benavides León
Director de Innovación y Estrategia Digital
C.C. 1.141.517.602