



# GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA  
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXVI - N° 1153

Bogotá, D. C., miércoles, 6 de diciembre de 2017

EDICIÓN DE 32 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariasenado.gov.co

JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

## SENADO DE LA REPÚBLICA

### PONENCIAS

#### INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 124 DE 2017 SENADO

*por medio del cual se dictan normas en intervención económica del Estado en materia de intermediación inmobiliaria y se establecen otras disposiciones en materia de control de calidad e idoneidad en la prestación de tales servicios.*

#### I. ASUNTOS PRELIMINARES

##### COMPETENCIA

La Comisión Cuarta del Congreso de la República es competente para conocer del Proyecto de ley número 124 de 2017 Senado, *por medio del cual se dictan normas en intervención económica del Estado en materia de intermediación inmobiliaria y se establecen otras disposiciones en materia de control de calidad e idoneidad en la prestación de tales servicios.*

A este respecto tenemos:

##### Constitución Política

Artículo 114. Corresponde al Congreso de la República reformar la Constitución, hacer las leyes y ejercer control político sobre el Gobierno y la administración.

El Congreso de la República estará integrado por el Senado y la Cámara de Representantes.

##### Ley 5ª de 1992

Artículo 140. *Iniciativa legislativa.* Pueden presentar proyectos de ley:

1. Los Senadores y Representantes a la Cámara individualmente y a través de las bancadas. (...)

#### Ley 3ª de 1992

Artículo 2º. Tanto en el Senado como en la Cámara de Representantes funcionarán Comisiones Constitucionales Permanentes, encargadas de dar primer debate a los proyectos de acto legislativo o de ley referente a los asuntos de su competencia.

(...)

Comisión Cuarta.

Compuesta de quince (15) miembros en el Senado y veintisiete (27) miembros en la Cámara de Representantes, conocerá de: leyes orgánicas de presupuesto; sistema de control fiscal financiero; enajenación y destinación de bienes nacionales; regulación del régimen de propiedad industrial, patentes y marcas; creación, supresión, reforma u organización de establecimientos públicos nacionales; control de calidad y precios y contratación administrativa.

(...)

#### MARCO JURÍDICO

A continuación se define el marco jurídico sobre el que se ampara y se desarrolla el presente proyecto de ley dentro de los marcos normativos en contexto nacional que permiten la intervención del Estado en la economía con el fin de alcanzar los valores y principios constitucionales reconocidos en la Constitución Nacional como la libertad de empresa, el respeto y acceso progresivo a la propiedad, el derecho a una vivienda digna, entre otros.

#### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA

Artículo 2º. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad

general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

**Artículo 26.** Toda persona es libre de escoger profesión u oficio. La ley podrá exigir títulos de idoneidad. Las autoridades competentes inspeccionarán y vigilarán el ejercicio de las profesiones. Las ocupaciones, artes y oficios que no exijan formación académica son de libre ejercicio, salvo aquellas que impliquen un riesgo social.

Las profesiones legalmente reconocidas pueden organizarse en colegios. La estructura interna y el funcionamiento de estos deberán ser democráticos. La ley podrá asignarles funciones públicas y establecer los debidos controles.

**Artículo 51.** Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

**Artículo 333.** *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.

La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades.

La empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones. El Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial.

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 ley delimitará el alcance de la libertad económica cuando así lo exijan el interés social, el ambiente y el patrimonio cultural de la nación.

**Artículo 334.** La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos

y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano. Dicho marco de sostenibilidad fiscal deberá fungir como instrumento para alcanzar de manera progresiva los objetivos del Estado Social de Derecho. En cualquier caso el gasto público social será prioritario.

El Estado, de manera especial, intervendrá para dar pleno empleo a los recursos humanos y asegurar, de manera progresiva, que todas las personas, en particular las de menores ingresos, tengan acceso efectivo al conjunto de los bienes y servicios básicos. También para promover la productividad y competitividad y el desarrollo armónico de las regiones.

La sostenibilidad fiscal debe orientar a las Ramas y Órganos del Poder Público, dentro de sus competencias, en un marco de colaboración armónica.

El Procurador General de la Nación o uno de los Ministros del Gobierno, una vez proferida la sentencia por cualquiera de las máximas corporaciones judiciales, podrán solicitar la apertura de un Incidente de Impacto Fiscal, cuyo trámite será obligatorio. Se oirán las explicaciones de los proponentes sobre las consecuencias de la sentencia en las finanzas públicas, así como el plan concreto para su cumplimiento y se decidirá si procede modular, modificar o diferir los efectos de la misma, con el objeto de evitar alteraciones serias de la sostenibilidad fiscal. En ningún caso se afectará el núcleo esencial de los derechos fundamentales.

**Parágrafo.** Al interpretar el presente artículo, bajo ninguna circunstancia, autoridad alguna de naturaleza administrativa, legislativa o judicial, podrá invocar la sostenibilidad fiscal para menoscabar los derechos fundamentales, restringir su alcance o negar su protección efectiva.

## II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS Y JUSTIFICACIÓN

### Necesidad del proyecto

La intermediación inmobiliaria en la legislación colombiana, al ser un servicio comercial, tiene su sustento en los Códigos de Comercio y Civil. En adición, el contrato de administración inmobiliaria de vivienda se encuentra bajo supervisión de las alcaldías locales de conformidad con lo prescrito en la Ley 820 de 2003.

No obstante, a diferencia de otros países, Colombia no cuenta con un cuerpo especializado de normas que brinde un marco adecuado a las relaciones que se derivan entre los propietarios de inmuebles y quienes prestan servicios de intermediación inmobiliaria. En tales jurisdicciones además de dotar al comercio

de herramientas legales ágiles, se precisa con especial ahínco la necesidad de que los agentes sean formales.

Es por ello que una legislación como la que se propone, evitará que se sigan presentando en el mercado personas inescrupulosas que desarrollan empresas fraudulentas que estafan sin distinguir alguno a propietarios y consumidores, al recibir dineros, para después desaparecer de la noche a la mañana. Los recuentos en los medios de comunicación de esta problemática no son pocos. Algunos de estos casos se pueden detallar en:

– *El Heraldo*: <https://www.elheraldo.co/judicial/la-carcel-senalados-jefes-de-red-de-estafas-inmobiliarias-por-20-mil-millones-313439>

– *Vanguardia Liberal*: <http://www.vanguardia.com/judicial/308566-cuidado-no-sea-victima-de-estafas-inmobiliarias>

– *El País*: <http://www.elpais.com.co/california/informe-exclusivo-con-remates-de-vivienda-estafaron-a-41-familias-en.html>

De otra parte, para la economía nacional es fundamental que los negocios inmobiliarios sean efectivos. Según cifras de la Superintendencia de Notariado y Registro, en el año se dejan de inscribir 158.785 actos y aparecen reportados en el Sistema Único de Gestión e Información Litigiosa del Estado 892 procesos activos que corresponden en un 80% a eventuales fallas en el servicio registral y el 10% a eventuales fallas en el servicio notarial, pero que realmente corresponden a escrituras que no han sido otorgadas en debida forma bien sea por desconocimiento, suplantaciones o defraudaciones y cuyas pretensiones superan 1 billón de pesos en el año. Cifras que podrían reducirse sustancialmente si quienes intervienen en tales negocios se asisten de un comerciante profesional en la intermediación inmobiliaria.

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

#### **De la necesidad de contar con una adecuada intermediación inmobiliaria en el mercado:**

– *Deber de protección y garantía al Derecho a la Vivienda Digna*

El Derecho a la Vivienda Digna está consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política, que reza: Todos los colombianos tienen derecho a

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

En ese sentido, para la Corte Constitucional es bastante cuestionable la tesis según la cual el Derecho a la Vivienda Digna es tan solo un Derecho Social, Económico y Cultural (DESC), pues en ese evento su alcance se estaría limitando única y exclusivamente a un carácter prestacional. Por el contrario, ha sostenido dicha corporación, que el Derecho a la Vivienda Digna, no solo por conexidad a derechos que sí fueron calificados como fundamentales por el constituyente primario, como el derecho al mínimo vital, a la vida y la salud, sino que de manera autónoma tiene carácter de fundamental, lo que exige su garantía de manera prioritaria. Lo anterior se encuentra respaldado en sentencia de la Corte Constitucional T-175 de 2013, M. P. María Victoria Calle Correa.

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

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

Con ello se evidencia la extensión y la amplitud del alcance del Derecho a la Vivienda Digna, la cual exige un conocimiento jurídico y económico idóneo, serio y oportuno para todas las personas que a cualquier título usen, gocen o dispongan de un bien inmueble, especialmente el destinado

a la habitación de la familia, por la importancia que constitucional y jurisprudencialmente se le ha dado al núcleo familiar, en el cual se entiende que toda persona debe estar en condiciones mínimas de poder desarrollar su proyecto de vida, toda vez que la persona que carece de vivienda deberá entenderse que se encuentra en condiciones de vulnerabilidad.

Los conocimientos que alrededor de la propiedad raíz se exigen hoy en día en aras de garantizar el Derecho a la Vivienda Digna son tan amplios que escapan al conocimiento común que sobre la materia un individuo deba tener, especialmente cuando se trata de personas cuya profesión u oficio no se lo exige o de personas que por cualquier situación se encuentran en estado de vulnerabilidad. Ello ha conllevado directamente a que en Colombia las condiciones se presten para que muchas personas y familias habiten en lugares de riesgos no mitigables, sean víctimas fatales de catástrofes previsibles o sean sujetos de estafas o fraudes sobre recursos que normalmente representan una proporción importante, cuando no todo su capital, especialmente porque jurídica y culturalmente la propiedad raíz siempre ha sido valorada como el bien de mayor valor, máxime en una sociedad que culturalmente siempre aspira a la vivienda propia.

– *Del enajenamiento de bienes inmuebles de propiedad del Estado*

Corresponde al Congreso establecer las reglas para la enajenación de los inmuebles de propiedad del Estado. Para ello, se han establecido varias normas, no obstante el Estado requiere de comerciantes especializados en la materia para el desarrollo de avalúos y para promover su venta, con el fin de lograr una mayor eficiencia en las mismas.

Correlativamente a ello, se requiere que dadas las circunstancias en las que los intermediarios inmobiliarios prestarían sus servicios, es importante establecer el control de precios de los servicios relacionados con estos inmuebles de propiedad estatal.

Para ello, se propone la necesidad de establecer un control de precios a los servicios de intermediación inmobiliaria que verse sobre la enajenación de inmuebles de propiedad del Estado, bajo la modalidad de libertad vigilada de precios.

– *Del conocimiento especializado del régimen agrario y de la propiedad rural*

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

continúen ingresando en un posible caos contractual promovido por intermediaciones improvisadas.

En cuanto a la Ley 160 de 1994, basta con conocer sus objetivos para entender lo trascendental de su promulgación. Así, para efectos de la actividad de intermediación inmobiliaria en la negociación de predios rurales, vale la pena resaltar el propósito consagrado en el numeral Segundo - Reformar la estructura social agraria por medio de procedimientos enderezados a eliminar y prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rústica o su fraccionamiento antieconómico.

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

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

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

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

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

trascienden la esfera privada a asuntos de orden público.

– *De la diversidad normativa y pluralidad de instrumentos urbanos*

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

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

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

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

son bienes limitados, de alta demanda y de especial protección por el legislador, pues su finalidad no es otra que satisfacer necesidades primordiales de las personas como lo son su vivienda o el desarrollo de sus actividades económicas.

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

– *Regulación de oficios*

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

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

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

En este sentido, como lo ha señalado la Corte Constitucional en múltiples pronunciamientos jurisprudenciales, este artículo goza de una doble connotación, toda vez que contiene, en primer lugar, una garantía constitucional en virtud de la cual todo individuo puede decidir a qué actividad dedicar su fuerza productiva, por lo que esa libertad, es un desarrollo obvio del principio fundamental de respeto al libre desarrollo de la personalidad, columna vertebral de todo Estado social de derecho y límite a la acción del poder público frente a la órbita de decisión autónoma del individuo. Además, esta libertad adquiere

especial importancia en la medida en que su ejercicio opera en uno de los campos que más dignifica al ser humano: el del trabajo y al mismo tiempo, establece que esa libertad de la que goza toda persona se puede ver limitada, por ejemplo, cuando las profesiones o los oficios implican un riesgo social.

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

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

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

Sentado lo anterior, es ahora procedente mencionar que la Corte Constitucional ha resaltado que para que sea legítima la regulación de un oficio o profesión, el legislador debe atender a tres clases de límites previa la exigencia de títulos de idoneidad o la imposición de restricciones o cargas; en este sentido existen límites materiales, en el entendido de que las limitaciones o restricciones deben ser razonables

y proporcionadas, pues no puede significar una restricción arbitraria e inequitativa al ejercicio de tales actividades individuales, pues significaría una vulneración del núcleo esencial del derecho a ejercer un oficio y la negación de derechos que le son inherentes.

Además de establecer restricciones materiales, la jurisprudencia constitucional ha establecido límites competenciales, en el entendido de que las medidas adoptadas por el legislador no solo deben ser razonables y proporcionadas, sino que dichas competencias no pueden ser trasladadas al ejecutivo ya que están reservadas al Congreso de la República.

Ahora bien, es importante mencionar que el riesgo social, conforme lo ha señalado la jurisprudencia constitucional, consiste en la contingencia dañosa a que puede verse expuesta una persona o la sociedad, por quien ejerce una ocupación sin la idoneidad necesaria que lo habilite para realizarla de manera eficiente. En este punto resulta fundamental precisar que la Constitución establece que el legislador no solo debe exigir títulos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones, sino que también lo habilita para exigirlos para el ejercicio de los oficios.

Habiendo, entonces, a lo largo del presente escrito la existencia de riesgo social en el desarrollo de actividades de intermediación inmobiliaria, se justifica el trabajo del Congreso sobre la materia.

Para finalizar se concluye que el proyecto de ley que hoy se radica resulta de gran conveniencia para el país y la sociedad colombiana.

#### **Objetivos del proyecto de ley**

El presente proyecto de ley requiere para permitir a los propietarios de bienes raíces y a los intermediarios del mercado inmobiliario contar con una legislación moderna y consolidada, que les permita desarrollar con mayor seguridad jurídica sus actividades, mejorando su productividad y permitiendo reducir la informalidad que ronda el sector de los servicios inmobiliarios; todo ello, en beneficio de la sociedad representada en: mejor utilización del suelo, mayor acceso a la vivienda, apoyo al orden territorial a cargo del Estado y, finalmente, a que los consumidores y usuarios de vivienda y tierras, obtengan bienes adecuados a sus necesidades.

Es importante recordar que el contrato de corretaje, esto es, la verdadera intermediación se configura cuando un tercero, absolutamente independiente a quien hace el encargo o al interesado, pone todo su conocimiento y capacidad para comercializar bienes, en este caso inmuebles, ajenos. En consecuencia, el sector constructor, en la comercialización de inmuebles nuevos, normalmente para la comercialización y promoción de dichos bienes emplean su fuerza comercial propia o vinculan dependientes que actúan en su nombre y representación, lo que

excluye de cualquier manera la aplicación del marco normativo del contrato de corretaje.

### Modificaciones al texto para el primer debate en el Senado:

La presente ponencia para primer debate considera importante hacer los siguientes ajustes al texto, con el fin de ajustar el instrumento normativo, de la siguiente manera:

– En el artículo 1º se reconoce la importancia del sector de servicios inmobiliarios para la economía del país.

– En el numeral 1 del artículo 4º se define quiénes se consideran asesores inmobiliarios.

– Se incluye un nuevo artículo 9º que aclara la versión inicial del proyecto de ley sobre la utilización de dependientes por parte de los intermediarios inmobiliarios.

– Se mueve el texto del artículo 43 a un nuevo artículo 13 dentro del proyecto de ley.

– Se establece un nuevo artículo 37 para la creación del Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII).

– Se incluye un nuevo numeral 7 en el artículo 40, para asegurar la idoneidad de quienes intervienen en la actividad de intermediación inmobiliaria.

– Se incluye un párrafo 3º en el artículo 41, que permite reconocer la experiencia en el mercado a efectos de demostrar idoneidad.

– En el artículo 45 se incluye un párrafo 2º donde se establecen medios de control a los colegios de intermediarios inmobiliarios.

– Se elimina el artículo 44 del proyecto de ley.

– En el texto de la ponencia se amplía el alcance del artículo 46.

– Se incluye un nuevo artículo al final del texto para asegurar la aplicación del artículo 1346 del Código de Comercio y otras normas concordantes a la actividad de los intermediarios inmobiliarios.

– Se establecen dos nuevo capítulos dentro del Título V del proyecto de ley.

– En los demás artículos se precisa la redacción y se ajusta la numeración del texto.

### Pliego de Modificaciones

Modificaciones al Proyecto de ley número 124 de 2017 Senado, *por medio del cual se dictan normas en intervención económica del Estado en materia de intermediación inmobiliaria y se establecen otras disposiciones en materia de control de calidad e idoneidad en la prestación de tales servicios.*

PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA
<i>por medio del cual se dictan normas en intervención económica del Estado en materia de intermediación inmobiliaria y se establecen otras disposiciones en materia de control de calidad e idoneidad en la prestación de tales servicios.</i>	<i>por medio del cual se dictan normas en intervención económica del Estado en materia de intermediación inmobiliaria y se establecen otras disposiciones en materia de control de calidad e idoneidad en para la prestación de tales servicios.</i>
El Congreso de Colombia DECRETA:	
TÍTULO I PRELIMINAR OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, CARÁCTER DE LAS NORMAS Y DEFINICIONES	
Artículo 1º. <i>Objeto.</i> Esta ley comprende el régimen normativo aplicable a los intermediarios inmobiliarios que operen en el territorio nacional, con el fin de establecer sus derechos y obligaciones, de manera tal que se generen mecanismos de protección de frente a los eventuales riesgos sociales derivados de la actividad. Igualmente, esta ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los intermediarios inmobiliarios y el control de calidad de tales servicios.  Las disposiciones de esta ley se aplicarán a la actividad adelantada por personas naturales o jurídicas que, en calidad de intermediarios, prestan su concurso para la realización de operaciones sobre bienes inmuebles, en especial las relativas a:  1. La compra, venta, permuta, aporte en sociedad, constitución de patrimonio autónomo y, en general, a la negociación a cualquier título traslativo de dominio de todo o parte de inmuebles construidos o futuros.  2. La suscripción, compra, venta, permuta y, en general, a cualquier negociación de participaciones en empresas tales como personas jurídicas, sociedades de hecho, cuentas en participación, comunidades o patrimonios autónomos cuyos activos sean producto de un desarrollo inmobiliario destinado a ser adjudicado entre sus socios o partícipes.  3. El arrendamiento y los negocios jurídicos derivados de este y, en general, la conclusión de todo tipo de contrato relativo al goce de un inmueble, desamoblado o amoblado, así como la conclusión de todo tipo de contrato dirigido a adquirir u otorgar el dominio o el goce de unidades inmobiliarias sometidas a tiempo compartido, a que se refiere el Decreto número 1076 de 1997, salvo que dicha operación sea realizada por agencias de viajes y de intermediación turística.	Artículo 1º. <i>Objeto.</i> Esta ley comprende el régimen normativo aplicable a los intermediarios inmobiliarios que operen en el territorio nacional, con el fin de establecer sus derechos y obligaciones, de manera tal que se generen mecanismos de protección de frente a los eventuales riesgos sociales derivados de la actividad <u>y se propenda por el reconocimiento general de la actividad inmobiliaria y su aporte al desarrollo económico y social del país.</u> Igualmente, esta ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los intermediarios inmobiliarios y el control de calidad de tales servicios.  Las disposiciones de esta ley se aplicarán a la actividad adelantada por personas naturales o jurídicas que, en calidad de intermediarios <u>inmobiliarios</u> , prestan su concurso para la realización de operaciones sobre bienes inmuebles, en especial las relativas a:  1. La compra, venta, permuta, aporte en sociedad, constitución de patrimonio autónomo y, en general, a la negociación a cualquier título traslativo de dominio de todo o parte de <u>bienes</u> inmuebles <u>construidos o futuros</u> .  2. La suscripción, compra, venta, permuta y, en general, a cualquier negociación de participaciones en empresas tales como personas jurídicas, sociedades de hecho, cuentas en participación, comunidades o patrimonios autónomos cuyos activos sean producto de un desarrollo inmobiliario destinado a ser adjudicado entre sus socios o partícipes.  3. El arrendamiento y los negocios jurídicos derivados de este y, en general, <u>la conclusión—celebración</u> de todo tipo de contrato relativo al <u>uso y goce</u> de un inmueble, <u>desamoblado—o amoblado</u> , así como <u>el perfeccionamiento</u> de todo tipo de contrato dirigido a adquirir u otorgar el dominio o el <u>uso y goce</u> de unidades inmobiliarias sometidas a tiempo compartido, <u>a que se refiere el Decreto número 1076 de 1997, salvo que dicha operación sea realizada por agencias de viajes, y de intermediación turística o destinados a vivienda turística, en los términos de las Leyes 300 de 1993 y 1101 de 2006.</u>
Artículo 2º. <i>Ámbito de aplicación.</i> Quien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley actúe, desarrollo de la actividad de intermediación inmobiliaria, independientemente de la denominación que utilice, se registrará por esta ley y por todas aquellas otras normas que la reglamenten, modifiquen, adicionen o complementen.	Artículo 2º. <i>Ámbito de aplicación.</i> Quien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley actúe <u>en</u> desarrollo de la actividad de intermediación inmobiliaria, independientemente de la denominación que utilice, se registrará por esta ley y por todas aquellas otras normas que la reglamenten, modifiquen, adicionen o complementen.
Artículo 3º. <i>Carácter de las normas.</i> Las normas de carácter contractual contenidas en la presente ley admiten pacto en contrario, salvo que hayan sido calificadas como de orden público. Las demás normas contenidas en esta ley son de orden público y cualquier pacto en contra de estas no producirá efecto alguno, salvo en aquellos casos en los que de manera expresa se admita dicho pacto o se remita a la Costumbre Mercantil.	Artículo 3º. <i>Carácter de las normas.</i> Las normas de carácter contractual contenidas en la presente ley admiten pacto en contrario; <u>salvo que hayan sido calificadas como de orden público.</u> Las demás normas contenidas en esta ley son de orden público y cualquier pacto en contra de estas no producirá efecto alguno, salvo en aquellos casos en los que de manera expresa se admita dicho pacto o se remita a la Costumbre Mercantil.

PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA	PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA
<p>Artículo 4°. <i>Definiciones.</i> Para efectos de la presente ley se entenderán como:</p> <p><b>1. Asesor inmobiliario:</b> Es la persona natural que en nombre y representación del intermediario inmobiliario realiza de manera personal las gestiones de mediación descritas en el artículo 1° de la presente ley y que cumpla con los requisitos establecidos en la presente ley para adelantar legalmente tal actividad.</p> <p><b>2. Intermediación inmobiliaria:</b> Es la gestión adelantada por una persona natural o jurídica, tendiente a realizar cualquiera de las operaciones sobre bienes inmuebles ajenos, descritas en el artículo 1° de la presente ley.</p> <p><b>3. Intermediario inmobiliario:</b> Es una persona natural o jurídica, que se dedica a prestar servicios de mediación descritos en el artículo 1° y que cuentan con el registro establecido en la presente ley.</p>	<p>Artículo 4°. <i>Definiciones.</i> Para los efectos de la presente ley se <del>entenderán como</del> <u>establecen las siguientes definiciones:</u></p> <p><b>1. Asesor inmobiliario:</b> Es la persona natural que en nombre y representación del intermediario inmobiliario realiza de manera personal las gestiones de <del>mediación</del> <u>intermediación</u> descritas en el artículo 1° de la presente ley <del>y que cumpla con los requisitos establecidos en la presente ley para adelantar legalmente tal actividad;</del> <u>y que cuentan con el registro establecido en la presente ley para adelantar dicha actividad. Se consideran asesores inmobiliarios, los agentes inmobiliarios, los agentes independientes, comerciales inmobiliarios, vendedores inmobiliarios y en términos generales los empleados o representantes del intermediario inmobiliario.</u></p> <p><b>2. Intermediación inmobiliaria:</b> Es la gestión adelantada por una <del>intermediario inmobiliario;</del> <u>persona natural o jurídica;</u> tendiente a realizar cualquiera de las operaciones sobre bienes inmuebles ajenos <del>de terceros,</del> <u>descritas en el artículo 1° de la presente ley.</u></p> <p><b>3. Intermediario inmobiliario:</b> Es una persona natural o jurídica, que se dedica a prestar servicios de mediación descritos en el artículo 1° <del>y que cuentan con el registro establecido en la presente ley;</del> <u>y que cumple con los requisitos establecidos en ella la presente ley</u> para adelantar legalmente tal actividad.</p>	<p>TÍTULO III REGLAS GENERALES DE LOS CONTRATOS DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA</p> <p>Artículo 6°. <i>Existencia del contrato de intermediación inmobiliaria.</i> El encargo que es objeto de la intermediación inmobiliaria puede celebrarse por escrito, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la intermediación de sus negocios inmobiliarios por otra denominado intermediario inmobiliario.</p> <p>Cualquiera que sea la forma elegida para su formación, el contrato deberá contener de forma expresa la orden para la cual se requiere la intermediación debidamente determinada y claramente identificada.</p> <p>Parágrafo. En cualquier caso aplica lo establecido en el artículo 225 de la Ley 1564 de 2012.</p> <p>Artículo 7°. <i>De la exclusividad.</i> Salvo pacto en contrario, la parte que hace el encargo u otorga el mandato, podrá servirse de varios intermediarios para el mismo negocio inmobiliario. En igual forma salvo estipulación en contrario el intermediario inmobiliario podrá serlo para diferentes encargantes.</p> <p>Artículo 8°. <i>Delegación del encargo.</i> La gestión inmobiliaria será desempeñada por el intermediario inmobiliario, quien no podrá delegar su cometido sin autorización. Bajo su responsabilidad podrá emplear en el desempeño de la intermediación, dependientes en operaciones que, según las necesidades se confíen a estos.</p> <p>En consecuencia, la delegación no autorizada o no ratificada expresa o tácitamente por quien hace el encargo, no da ningún derecho a terceros para cobrar comisiones u otro tipo de remuneración, alegando ser delegados o haber intervenido de alguna forma en el negocio para el cual le fueron otorgadas las facultades al intermediario inmobiliario inicial.</p> <p>Parágrafo. Cuando una persona natural ofrezca al cliente los servicios de intermediación en representación de un intermediario inmobiliario, aquella deberá acreditar su vínculo con este antes de la celebración del contrato de intermediación inmobiliaria.</p>	<p>Artículo 6°. <i>Existencia del contrato de intermediación inmobiliaria.</i> El encargo <del>o el mandato</del> que es objeto de la intermediación inmobiliaria puede celebrarse por escrito; <del>verbalmente</del> o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la intermediación de sus negocios inmobiliarios por otra denominado intermediario inmobiliario.</p> <p>Cualquiera que sea la forma elegida para su formación, el contrato deberá contener de forma expresa <del>o tácita</del> la orden para la cual se requiere la intermediación debidamente determinada y claramente identificada.</p> <p>Parágrafo. En cualquier caso aplica lo establecido en el artículo 225 de la Ley 1564 de 2012.</p> <p>Artículo 7°. <i>De la exclusividad De la multiplicidad de intermediarios inmobiliarios.</i> Salvo pacto en contrario, la parte que hace el encargo u otorga el mandato, podrá servirse de varios intermediarios para el mismo negocio inmobiliario; <del>y con la misma limitación</del> <u>En igual forma salvo estipulación en contrario el intermediario inmobiliario podrá serlo para diferentes encargantes.</u></p> <p>Artículo 8°. <i>Delegación del encargo.</i> La gestión inmobiliaria será desempeñada por el intermediario inmobiliario, quien no podrá delegar su cometido sin autorización. Bajo su responsabilidad podrá emplear en el desempeño de la intermediación, dependientes en operaciones que, según las necesidades se confíen a estos. En consecuencia, la delegación no autorizada o no ratificada expresa o tácitamente por quien hace el encargo <del>u otorga el mandato,</del> no da ningún derecho a terceros para cobrar comisiones u otro tipo de remuneración, alegando ser delegados o haber intervenido de alguna forma en el negocio para el cual le fueron otorgadas las facultades al intermediario inmobiliario inicial.</p>
<p>TÍTULO II PRINCIPIOS</p>			
<p>Artículo 5°. <i>Principios.</i> La aplicación e interpretación de la presente ley se regirá de manera especial por los siguientes principios, y en lo no previsto en ellos, se acudirá a los principios generales del Derecho:</p> <p><b>1. Buena Fe:</b> El contrato de intermediación inmobiliaria deberá prepararse, celebrarse y ejecutarse de buena fe, quedando las partes obligadas no solo a lo que en él se exprese, sino a todo aquello que se derive de su naturaleza, debiendo obrar siempre con cooperación y conforme a lo que se espera del buen hombre de negocios.</p> <p><b>2. Transparencia:</b> Tanto la parte que hace el encargo u otorga el mandato, como el intermediario inmobiliario, deberán sujetar sus actuaciones, no solo respecto de ellos, sino de terceros, a criterios de objetividad, neutralidad y claridad en la información del negocio inmobiliario encomendado.</p> <p><b>3. Información:</b> Las partes del contrato de intermediación inmobiliaria deberán proporcionar toda la información que conozcan o a la cual puedan acceder con mediana diligencia, así como propender para que la misma sea completa, transparente, veraz, oportuna e idónea para el cumplimiento del objeto contractual. Cualquier omisión culposa en el suministro de información determinante hará responsable a la parte renuente por los perjuicios ocasionados.</p> <p><b>4. Lealtad:</b> Dentro del marco jurídico aplicable, el intermediario inmobiliario actuará con lealtad, tanto en la etapa precontractual como en la celebración y ejecución del contrato, no solo frente a la parte que hace el encargo u otorga el mandato, sino a los terceros interesados en el negocio inmobiliario y a los colegas con quien comparte la intermediación.</p> <p>Asimismo, la parte que hace el encargo deberá actuar con lealtad e igualdad respecto de cada uno de los intermediarios inmobiliarios a quien encargue u otorgue el mandato para la intermediación para la celebración de cualquiera de los negocios inmobiliarios consagrados en el artículo 1°. Este principio cubre el respeto al pacto de exclusividad suscrito con el intermediario, tanto de las partes como de terceros, durante el tiempo de su vigencia.</p>	<p>Artículo 5°. <i>Principios.</i> La aplicación e interpretación de la presente ley se regirá de manera especial por los siguientes principios <u>orientadores,</u> y en lo no previsto en ellos, se acudirá a los principios generales del Derecho:</p> <p><b>1. Buena Fe:</b> El contrato de intermediación inmobiliaria deberá prepararse, celebrarse y ejecutarse de buena fe, quedando las partes obligadas no solo a lo que en él se exprese, sino a todo aquello que se derive de su naturaleza, debiendo obrar siempre <del>con</del> <u>cooperación y</u> conforme a lo que se espera del buen hombre de negocios.</p> <p><b>2. Transparencia:</b> Tanto la parte que hace el encargo u otorga el mandato, como el intermediario inmobiliario, deberán sujetar sus actuaciones, no solo respecto de ellos, sino de terceros, a criterios de objetividad, neutralidad y claridad en la información del negocio inmobiliario encomendado.</p> <p><b>3. Información:</b> Las partes del contrato de intermediación inmobiliaria deberán proporcionar toda la información que conozcan o a la cual puedan acceder con mediana diligencia, así como propender para que la misma sea completa, transparente, veraz, oportuna e idónea para el cumplimiento del objeto contractual. <del>Cualquier</del> <u>La omisión culposa</u> en el suministro de información determinante hará responsable a la parte renuente por los perjuicios ocasionados.</p> <p><b>4. Lealtad:</b> Dentro del marco jurídico aplicable, el intermediario inmobiliario actuará con lealtad, tanto en la etapa precontractual, como en la celebración y ejecución del contrato, no solo frente a la parte que hace el encargo u otorga el mandato, sino a los terceros interesados en el negocio inmobiliario y a los colegas con quien comparte la intermediación.</p> <p>Asimismo, la parte que hace el encargo deberá actuar con lealtad e igualdad respecto de cada uno de los intermediarios inmobiliarios a quien encargue u otorgue el mandato <del>para la</del> <u>su</u> intermediación <del>en</del> <u>para</u> la celebración de cualquiera de los negocios inmobiliarios consagrados en el artículo 1°.</p> <p>Este <del>El</del> principio <u>de lealtad</u> cubre el respeto al pacto de exclusividad suscrito con el intermediario, tanto de las partes <del>del contrato de intermediación</del> <u>inmobiliaria</u> como de terceros, durante el tiempo de su vigencia.</p>	<p>Artículo 9°. <i>Requisito de procedibilidad.</i> Cuando el intermediario inmobiliario pretenda judicialmente el reconocimiento y pago de su comisión, deberá adjuntar, junto con la demanda, copia del certificado que lo acredita como intermediario inmobiliario, so pena de inadmisión de la misma.</p>	<p><b>Artículo 9° (Nuevo).</b> <u>Empleo de dependientes por el intermediario inmobiliario. Bajo su propia y exclusiva responsabilidad el Intermediario Inmobiliario podrá emplear en el desempeño de la intermediación, dependientes en operaciones que, según las necesidades se confíen a estos.</u></p> <p>Parágrafo. Cuando una persona natural ofrezca al cliente los servicios de intermediación en representación de un intermediario inmobiliario, aquella deberá acreditar su vínculo con este antes de la celebración del contrato de intermediación inmobiliaria <u>y deberá presentar prueba de su inscripción en el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII).</u></p> <p>Artículo 10°. <i>Requisito de procedibilidad.</i> Cuando el intermediario inmobiliario pretenda judicialmente <u>judicial</u> o <u>extrajudicialmente</u> el reconocimiento y pago de su comisión, deberá <u>aportar</u> <u>adjuntar</u>, junto con la demanda, copia del certificado que lo acredita como intermediario inmobiliario. <u>En materia judicial, la ausencia de dicho certificado producirá la inadmisión de la misma demanda.</u></p>



PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA	PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA
<p>Artículo 10. <i>Duración del encargo y sus efectos.</i> Los acuerdos de intermediación inmobiliaria, relativos a los negocios inmobiliarios mencionados en el artículo 1º, que no contengan expresamente limitación en el tiempo, se entenderán que tienen una duración de seis (6) meses. Transcurrido dicho término se entiende que el encargo se ha extinguido sin perjuicio de lo establecido en el siguiente inciso.</p> <p>Salvo pacto en contrario, una vez expirado el encargo, pero como consecuencia de las gestiones diligentes y eficaces adelantadas por el intermediario inmobiliario durante la vigencia del contrato, las partes contactadas perfeccionan alguno de los negocios inmobiliarios contenidos en el artículo 1º de esta ley, habrá lugar a la remuneración establecida para el intermediario.</p>	<p>Artículo <del>11</del><sup>10</sup>. <i>Duración del encargo y sus efectos.</i> <del>Los acuerdos de intermediación inmobiliaria, relativos a los negocios inmobiliarios mencionados en el artículo 1º, que no contengan expresamente término de duración del encargo limitación en el tiempo, se entenderán que tienen una duración de seis (6) meses. En todo caso, transcurrido trascurrido el dicho término se entiende que el del encargo o mandato, se entenderá</del> ha extinguido el contrato de intermediación inmobiliaria, sin perjuicio de lo establecido en el siguiente inciso.</p> <p>Salvo pacto en contrario, <del>por mandato legal si</del> una vez expirado el encargo, pero como consecuencia de las gestiones diligentes y <del>eficaz eficaces</del> adelantadas por el intermediario inmobiliario durante la vigencia del contrato, las partes contactadas <del>en ejecución de la intermediación inmobiliaria</del> perfeccionan alguno de los negocios inmobiliarios contenidos en el artículo 1º de esta ley, habrá lugar a la remuneración establecida para el intermediario.</p>	<p>Artículo 13. <i>Limitaciones a la actividad del corredor inmobiliario.</i> El corredor inmobiliario tiene prohibido participar en cualquiera de los negocios previstos en el artículo 1º de la presente ley, en las siguientes hipótesis, so pena de ser acreedor de la sanción a que haya lugar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El intermediario inmobiliario debe cumplir con las normas de lucha contra el blanqueo de capitales y el financiamiento del terrorismo que le sean aplicables.</li> <li>2. El intermediario inmobiliario debe abstenerse de cumplir el encargo relacionado con bienes inmuebles objeto de proceso por restitución de tierras a que se refiere la Ley 1448 de 2011 o que se encuentren fuera del comercio y cuando no se cumplen los procedimientos establecidos en cada caso.</li> <li>3. El intermediario inmobiliario debe abstenerse de cumplir el encargo relacionado con bienes inmuebles que hayan sido usurpados a la nación o que tengan limitaciones en cuanto a su enajenación por exceder el valor máximo para la Unidad Agrícola Familiar (UAF).</li> </ol>	<p>Artículo <del>15</del><sup>13</sup>. <i>Limitaciones a la actividad del corredor intermediario inmobiliario.</i> <del>So pena de ser acreedor de la sanción a que haya lugar:</del> El corredor inmobiliario <del>tiene prohibido participar en cualquiera de los negocios previstos en el artículo 1º de la presente ley;</del> en las siguientes hipótesis, so pena de ser acreedor de la sanción a que haya lugar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El intermediario inmobiliario debe cumplir con las normas <del>que le son aplicables específicamente</del> de lucha contra el blanqueo de capitales y el financiamiento del terrorismo que le sean aplicables.</li> <li>2. El intermediario inmobiliario debe abstenerse de cumplir el encargo relacionado con bienes inmuebles <del>inmersos en</del> objeto de procesos <del>por de</del> restitución de tierras a que se refiere la Ley 1448 de 2011 o que se encuentren fuera del comercio, <del>y cuando no salvo que se cumplan los procedimientos establecidos en la ley para</del> cada caso.</li> <li>3. El intermediario inmobiliario debe abstenerse de cumplir el encargo relacionado con bienes inmuebles que hayan sido usurpados a la nación o que tengan limitaciones <del>de orden público</del> en cuanto a su enajenación <del>por exceder el valor máximo para la Unidad Agrícola Familiar (UAF).</del></li> </ol>
<p>Artículo 11. <i>Nulidad del contrato de intermediación.</i> Todo contrato de intermediación inmobiliaria celebrado con persona natural o jurídica que no cuente con el registro previsto en la presente ley será sancionado con nulidad relativa y será responsable por todos los perjuicios que ocasione.</p> <p>Adicionalmente, lo anterior dará lugar a devolución de la comisión pagada, más una mitad a título de sanción a favor del encargante o mandante de buena fe.</p>	<p>Artículo <del>12</del><sup>11</sup>. <i>Nulidad del contrato de intermediación.</i> Todo contrato de intermediación inmobiliaria celebrado con persona natural o jurídica que no cuente con el registro <del>de intermediario inmobiliario</del> previsto en la presente ley, será sancionado con nulidad relativa y será responsable por todos los perjuicios que ocasione. Adicionalmente, lo anterior dará <del>Dando</del> lugar <del>a además a la</del> devolución de la comisión pagada, más una mitad a título de sanción <del>a en</del> favor del encargante o mandante de buena fe.</p>	<p>Artículo 14. <i>Servicios complementarios.</i> Se considerarán servicios complementarios al de corretaje: la prestación de servicios inmobiliarios relativos a actividades tales como precalificación jurídica y material del bien, intermediación de créditos para la adquisición del inmueble, preparación de documentos relativos a los negocios intermediados y su ejecución, depositarios de las arras de conformidad con el artículo 1859 del Código Civil colombiano y el artículo 866 del Código de Comercio, cotización de garantías y seguros de daños, consecución de informes de inspección física del estado del inmueble y entrega material del inmueble, entre otros; que se deriven o ejecuten de manera conexa con un contrato de intermediación inmobiliaria.</p>	<p>Artículo <del>16</del><sup>14</sup>. <i>Servicios complementarios.</i> Se considerarán servicios complementarios al de corretaje <del>inmobiliario:</del> la prestación de servicios inmobiliarios relativos a actividades tales como precalificación jurídica y material del bien, intermediación de créditos para la adquisición del inmueble, preparación de documentos relativos a los negocios intermediados y su ejecución, depositarios de las arras de conformidad con el artículo 1859 del Código Civil colombiano y el artículo 866 del Código de Comercio, cotización de garantías y seguros de daños, consecución de informes de inspección física del estado del inmueble y entrega material del inmueble, entre otros; que se deriven <del>o pacten expresa o tácitamente</del> o se ejecuten de manera conexa con un contrato de intermediación inmobiliaria <del>con la aquiescencia del contratante.</del></p>
<p>TÍTULO IV</p> <p>REGLAS ESPECIALES DEL CORRETAJE INMOBILIARIO Y DEL MANDATO INMOBILIARIO</p> <p>CAPÍTULO I</p> <p>Del contrato de corretaje inmobiliario</p>	<p><u>Artículo 13. (Nuevo) De los servicios de administración o corretaje de bienes inmuebles de propiedad del Estado. Salvo disposición especial en contrario, los servicios de administración o corretaje de bienes inmuebles de propiedad del Estado se contratarán bajo la modalidad de concurso de méritos de la Ley 80 de 1993 y demás normas aplicables, así como de conformidad con las normas establecidas en la presente ley.</u></p>	<p>Artículo 14. <i>Servicios complementarios.</i> Se considerarán servicios complementarios al de corretaje: la prestación de servicios inmobiliarios relativos a actividades tales como precalificación jurídica y material del bien, intermediación de créditos para la adquisición del inmueble, preparación de documentos relativos a los negocios intermediados y su ejecución, depositarios de las arras de conformidad con el artículo 1859 del Código Civil colombiano y el artículo 866 del Código de Comercio, cotización de garantías y seguros de daños, consecución de informes de inspección física del estado del inmueble y entrega material del inmueble, entre otros; que se deriven o ejecuten de manera conexa con un contrato de intermediación inmobiliaria.</p>	<p>Artículo <del>16</del><sup>14</sup>. <i>Servicios complementarios.</i> Se considerarán servicios complementarios al de corretaje <del>inmobiliario:</del> la prestación de servicios inmobiliarios relativos a actividades tales como precalificación jurídica y material del bien, intermediación de créditos para la adquisición del inmueble, preparación de documentos relativos a los negocios intermediados y su ejecución, depositarios de las arras de conformidad con el artículo 1859 del Código Civil colombiano y el artículo 866 del Código de Comercio, cotización de garantías y seguros de daños, consecución de informes de inspección física del estado del inmueble y entrega material del inmueble, entre otros; que se deriven <del>o pacten expresa o tácitamente</del> o se ejecuten de manera conexa con un contrato de intermediación inmobiliaria <del>con la aquiescencia del contratante.</del></p>
<p>Artículo 12. <i>Contrato de corretaje inmobiliario.</i> El corretaje inmobiliario es un contrato en el que una persona llamada intermediario inmobiliario adquiere obligaciones tendientes a poner en relación a quien le hace el respectivo encargo con un tercero, para que celebren entre sí cualquiera de los negocios inmobiliarios a que se refiere el artículo 1º de la presente ley.</p> <p>El intermediario inmobiliario no guarda con quien le hace el encargo ninguna relación de colaboración, dependencia, mandato o representación.</p>	<p>Artículo <del>14</del><sup>12</sup>. <i>Contrato de corretaje inmobiliario.</i> El corretaje inmobiliario es un contrato en el que una persona llamada intermediario inmobiliario adquiere obligaciones <del>de medio</del> tendientes a poner en relación a quien le hace el respectivo encargo con un tercero, para que celebren entre sí cualquiera de los negocios inmobiliarios a que se refiere el artículo 1º de la presente ley.</p> <p>El intermediario inmobiliario no guarda con quien le hace el encargo ninguna relación de colaboración, dependencia, mandato o representación.</p>	<p>Cualquier estudio técnico o jurídico estará a cargo del interesado de modo que la diligencia y cuidado del intermediario inmobiliario se agota en la recomendación de la realización de los mismos. Sin embargo, las partes podrán acordar que dichos estudios sean realizados por el intermediario inmobiliario por cuenta y riesgo de quien hace el encargo.</p>	<p>Cualquier estudio técnico o jurídico estará <del>bajo la responsabilidad a cargo del interesado</del> <del>encargante</del> de modo que la diligencia y cuidado del intermediario inmobiliario se agota en la recomendación de la realización de los mismos. Sin embargo, las partes podrán acordar que dichos estudios sean realizados por el intermediario inmobiliario por cuenta y riesgo de quien hace el encargo.</p>

PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA	PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA
<p>Artículo 15. <i>Remuneración.</i> El intermediario inmobiliario tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga. Sin embargo, las partes podrán estipular que el intermediario inmobiliario reciba remuneración aunque el negocio en que intervenga no se llegue a celebrar o que, por el contrario, la intermediación sea gratuita, aunque tal celebración se produzca.</p> <p>Salvo estipulación en contrario, la remuneración del intermediario inmobiliario será pagada por el vendedor.</p> <p>Parágrafo 1°. Cuando se estipule que la remuneración será pagada por partes iguales entre los contratantes, y quien contacta inicialmente al intermediario inmobiliario haya estipulado con este una remuneración superior a la que se probare haber sido la acostumbrada para una intermediación inmobiliaria, la otra parte no estará obligada a pagar la mitad del exceso, salvo que así lo acepte expresamente.</p> <p>Parágrafo 2°. Si con ocasión de un contrato de intermediación, que diere lugar al uso y/o goce de un inmueble en el que se hubiere pactado que en caso de que se llegare a perfeccionar una enajenación posterior a título oneroso, entre los contratantes vinculados, dicha estipulación valdrá y se aplicarán para el efecto las normas del contrato de corretaje inmobiliario.</p>	<p>Artículo <del>17</del><sup>15</sup>. <i>Remuneración.</i> El intermediario inmobiliario tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio <del>encargado</del> que intervenga. Sin embargo, las partes podrán estipular que el intermediario inmobiliario reciba remuneración, aunque el negocio <del>encargado</del> que intervenga no se llegue a celebrar o que, por el contrario, la intermediación sea gratuita, aunque tal celebración se produzca.</p> <p>Salvo estipulación en contrario, la remuneración del intermediario inmobiliario será pagada por el vendedor.</p> <p>Parágrafo 1°. Cuando se estipule que la remuneración será pagada por partes iguales entre los contratantes, y quien contacta inicialmente al intermediario inmobiliario haya estipulado con este una remuneración superior a la que se probare haber sido la acostumbrada para una intermediación inmobiliaria, la otra parte no estará obligada a pagar la mitad del exceso, salvo que así lo acepte expresamente.</p> <p>Parágrafo 2°. Si con ocasión de un contrato de intermediación <del>inmobiliaria</del>, que diere lugar al uso y/o goce de un <del>bien</del> inmueble en el que se hubiere pactado que en caso de que se llegare a perfeccionar una enajenación posterior a título oneroso, <del>entre los contratantes vinculados</del> dicha estipulación valdrá y se aplicarán para el efecto las normas del contrato de corretaje inmobiliario.</p>	<p>Artículo 18. <i>Obligación especial del intermediario inmobiliario.</i> El intermediario inmobiliario se ceñirá rigurosamente a los términos de la orden dada por quien le otorga el encargo y, en consecuencia, deberá obrar con la debida diligencia y cuidado encaminados a encontrarle un contratante que atienda a las necesidades e intereses del primero.</p> <p>Artículo 19. <i>Responsabilidad del intermediario inmobiliario.</i> El intermediario inmobiliario indemnizará los perjuicios que su omisión injustificada ocasione a quien hace el encargo.</p> <p>El intermediario inmobiliario responderá por su culpa en el incumplimiento de su encargo.</p> <p>Para efectos de la indemnización de perjuicios, quien hizo el encargo deberá demostrar la culpa del intermediario inmobiliario.</p> <p>Artículo 20. <i>Responsabilidad de quien hace el encargo.</i> El encargante indemnizará los perjuicios que su omisión injustificada ocasione al intermediario inmobiliario.</p> <p>El encargante responderá por su culpa en el incumplimiento de sus obligaciones.</p> <p>Para efectos de la indemnización de perjuicios, el intermediario inmobiliario deberá demostrar la culpa o dolo del encargante.</p>	<p>Artículo <del>20</del><sup>18</sup>. <i>Obligación especial del intermediario inmobiliario.</i> El intermediario inmobiliario se ceñirá rigurosamente a los términos de la orden dada por quien le otorga el encargo y, en consecuencia, deberá obrar con la debida diligencia y cuidado encaminados a encontrarle un contratante que atienda a las necesidades e intereses del primero.</p> <p>Artículo <del>21</del><sup>19</sup>. <i>Responsabilidad del intermediario inmobiliario.</i> El intermediario inmobiliario indemnizará los perjuicios que su omisión injustificada ocasione a quien hace el encargo. <del>El intermediario inmobiliario responderá por su culpa o dolo en el incumplimiento del contrato del corretaje.</del></p> <p>El intermediario inmobiliario responderá por su culpa en el incumplimiento de su encargo.</p> <p>Para efectos de la indemnización de perjuicios, quien hizo el encargo deberá demostrar la culpa o el dolo del intermediario inmobiliario, <u>así como los daños irrogados y la conexidad entre el incumplimiento y tales daños.</u></p> <p>Artículo <del>22</del><sup>20</sup>. <i>Responsabilidad de quien hace el encargo.</i> El encargante indemnizará los perjuicios que su omisión injustificada ocasione al intermediario inmobiliario.</p> <p>El encargante responderá por su culpa en el incumplimiento de sus obligaciones.</p> <p>Para efectos de la indemnización de perjuicios, el intermediario inmobiliario deberá demostrar la culpa o dolo del encargante.</p>
<p>Artículo 16. <i>Cuantía de la comisión.</i> El intermediario inmobiliario tendrá derecho al monto de la remuneración estipulada; a falta de estipulación a la establecida por la costumbre local del lugar donde está ubicado el inmueble o, en su defecto, por la general del país y, en ausencia de una y otra, a la que se fije por peritos.</p>	<p>Artículo <del>18</del><sup>16</sup>. <i>Cuantía de la comisión.</i> El intermediario inmobiliario tendrá derecho al monto de la remuneración estipulada; a falta de estipulación a la establecida por la costumbre local del lugar donde está ubicado el inmueble o, en su defecto, por la general del país y, en ausencia de una y otra, a la que se fije <u>judicialmente con la intervención de</u> peritos.</p>	<p>Artículo 21. <i>Causales de terminación del contrato de corretaje.</i> El corretaje termina:</p>	<p>Artículo <del>23</del><sup>21</sup>. <i>Causales de terminación del contrato de corretaje inmobiliario.</i> El corretaje <u>inmobiliario</u> termina:</p>
<p>Artículo 17. <i>Autorización de negocios inmobiliarios.</i> Los Notarios tendrán la obligación de verificar, antes de formalizar y autorizar cualquier acto jurídico que recaiga sobre un inmueble en el que intervenga un intermediario inmobiliario y en el que se consagre el pago de su respectiva comisión, que este cuente con el certificado a que hace referencia la presente ley.</p> <p>Los Notarios Públicos deberán dar aviso al operador del Registro cuando de la verificación resulte que el intermediario inmobiliario no cuenta con la inscripción en el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII) o con el certificado respectivo.</p>	<p>Artículo <del>19</del><sup>17</sup>. <i>Autorización de negocios inmobiliarios.</i> Los <del>Notarios</del> <u>Quienes ejerzan funciones públicas</u> tendrán la obligación de verificar, antes de formalizar y autorizar cualquier acto jurídico que recaiga sobre un inmueble en el que intervenga un intermediario inmobiliario y en el que se consagre el pago de su respectiva comisión, que este cuente con el certificado a que hace referencia la presente ley. <del>Los Notarios Públicos</del> <u>Las personas señaladas en el presente artículo</u> deberán dar aviso al operador del Registro <u>a la Superintendencia de Industria y Comercio</u> cuando de la verificación resulte que el intermediario inmobiliario no cuenta con la inscripción en el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII) <del>o con el certificado respectivo</del> <u>o cuando encuentre que se presenta o se puede presentar un caso de encubrimiento.</u></p> <p><u>Parágrafo. En aquellos casos en los que haya actuado un intermediario inmobiliario, bajo un contrato de corretaje inmobiliario, en la escritura pública que perfecciona el negocio sobre un inmueble se dejará constancia juramentada sobre las condiciones en las cuales se efectuará el pago de la comisión si este ya fue efectuado al intermediario inmobiliario.</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Por agotamiento de las obligaciones derivadas del contrato de corretaje.</li> <li>2. Por la expiración del término para la duración de la intermediación, sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo del artículo 10.</li> <li>3. Por el evento de la condición prefijada para la terminación del corretaje.</li> <li>4. Por la revocación de la parte que hace el encargo, en las condiciones establecidas en la presente ley.</li> <li>5. Por la renuncia del intermediario inmobiliario.</li> <li>6. Por la muerte del intermediario inmobiliario o de la parte que hace el encargo.</li> <li>7. Será justa causa para terminar el contrato el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contempladas en la presente ley o en el contrato.</li> <li>8. Será una justa causa para la terminación del contrato la insolvencia del uno o del otro de los contratantes, salvo pacto en contrario.</li> <li>9. Por la interdicción del uno o del otro.</li> <li>10. Por las demás contempladas en la ley o en el contrato.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Por agotamiento de las obligaciones derivadas del contrato de corretaje.</li> <li>2. Por la expiración del término para la duración de la intermediación, sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo del artículo 10.</li> <li>3. Por el evento de la condición prefijada para la terminación del corretaje.</li> <li>4. Por la revocación de la parte que hace el encargo, en las condiciones establecidas <u>en el contrato</u> o la presente ley.</li> <li>5. Por la renuncia del intermediario inmobiliario <u>informada a quien hizo el encargo.</u></li> <li>6. Por la muerte del intermediario inmobiliario o de la parte que hace el encargo.</li> <li>7. Será justa causa para terminar el contrato <del>El</del> el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contempladas en la presente Ley o en el contrato.</li> <li>8. Será una justa causa para la terminación del contrato <del>La</del> la insolvencia de <u>cualquiera</u> <del>uno</del> o del otro de los contratantes, salvo pacto <u>expreso</u> en contrario.</li> <li>9. Por la interdicción del uno o del otro <u>de los contratantes.</u></li> <li>10. Por las demás contempladas en la ley o en el contrato.</li> </ol> <p><u>Parágrafo. Salvo pacto en contrario, se consideran justa causa para terminar unilateralmente el contrato las causales establecidas en los numerales 4, 5, 6, 7, 8 y 9.</u></p>

PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA	PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA
<p>Artículo 22. <i>Terminación unilateral del encargo.</i> La parte que hace el encargo podrá revocar total o parcialmente el corretaje, a menos que se haya pactado su irrevocabilidad o que la orden se haya conferido también en interés del intermediario inmobiliario, en los términos señalados en el párrafo del presente artículo, en cuyo caso solo podrá revocarse por justa causa.</p> <p>La revocación de la parte que hace el encargo puede ser expresa y produce su efecto desde el día que el intermediario inmobiliario ha tenido conocimiento de ella. Así como la renuncia del intermediario inmobiliario produce su efecto desde el día que la parte que hace el encargo ha tenido conocimiento de ella.</p> <p>Salvo que se haya pactado exclusividad en favor del intermediario inmobiliario no se entiende por revocación tácita el encargo del mismo negocio a distinta persona. El corretaje conferido por varias personas, solo podrá revocarse por todas ellas, excepto que haya justa causa o haya sido designado un representante en común.</p> <p>Parágrafo. Se entenderá como interés del intermediario el tener una participación en el contrato subyacente del inmueble objeto de la intermediación.</p>	<p>Artículo <del>24</del><sup>22</sup>. <i>Terminación unilateral del encargo.</i> La parte que hace el encargo podrá revocar total o parcialmente el corretaje, a menos que se haya pactado su irrevocabilidad o que la orden se haya conferido también en interés del intermediario inmobiliario, en los términos señalados en el párrafo del presente artículo, en cuyo caso solo podrá revocarse por justa causa <b>demostrada</b>.</p> <p>La revocación de la parte que hace el encargo puede ser expresa y produce su efecto desde el día que el intermediario inmobiliario ha tenido conocimiento de ella. Así como la renuncia del intermediario inmobiliario produce su efecto desde el día que la parte que hace el encargo ha tenido conocimiento de ella.</p> <p><del>Salvo que se haya pactado exclusividad en favor del intermediario inmobiliario no</del> <b>Salvo pacto en contrario, no</b> se entiende por revocación tácita <del>del</del> <b>del</b> encargo, <del>el encargo del mismo negocio a distinta persona. El corretaje conferido por varias personas, solo podrá revocarse por todas ellas, excepto que haya existo</del> <b>justa causa para su terminación y se comuniquen a todos los intermediarios</b> o haya sido designado un representante en común.</p> <p>Parágrafo. Se entenderá como interés del intermediario el tener una participación en el contrato subyacente del inmueble objeto de la intermediación.</p>	<p>Artículo 26. <i>De los sucesores del intermediario inmobiliario.</i> Los sucesores del intermediario inmobiliario que fueren hábiles para la administración de sus bienes, darán aviso inmediatamente de su fallecimiento, interdicción o insolvencia a la parte que hace el encargo. La omisión a este respecto los hará responsables de los perjuicios.</p> <p>Artículo 27. <i>Inhabilidad.</i> La persona natural que desempeñe una gestión, con y sin subordinación, a una persona jurídica dedicada al corretaje inmobiliario, tiene que obtener autorización escrita de su empleador para actuar como intermediario inmobiliario independiente. En este caso deberá cumplir con las obligaciones consagradas en esta ley para los asesores inmobiliarios.</p> <p>Artículo 28. <i>Remisión.</i> Para lo no establecido en esta ley se aplicarán al corretaje inmobiliario todas las normas establecidas en la Sección Primera del Título XIV, Capítulo VI del Código de Comercio relativas al corretaje.</p>	<p>Artículo <del>28</del><sup>26</sup>. <i>De los sucesores del intermediario inmobiliario.</i> Los sucesores del intermediario inmobiliario que fueren hábiles <del>para</del> <b>la</b> <del>administración de sus bienes, darán aviso inmediatamente al intermediario de su fallecimiento, interdicción o insolvencia a la parte que hace el encargo. La omisión a este respecto los hará responsables de los perjuicios que dicha omisión cause al intermediario o a terceros.</del></p> <p>Artículo <del>29</del><sup>27</sup>. <i>Inhabilidad.</i> La persona natural que desempeñe una gestión, con y sin subordinación, <del>de</del> <b>a</b> una persona jurídica dedicada <del>a al corretaje la intermediación inmobiliaria</del> <b>inmobiliario</b>, tiene que obtener autorización escrita de su empleador para actuar como intermediario inmobiliario independiente, <del>so pena de ejercer ilegalmente la actividad inmobiliaria.</del> <b>En este caso deberá cumplir con las obligaciones consagradas en esta ley para los asesores inmobiliarios.</b></p> <p>Artículo <del>30</del><sup>28</sup>. <i>Remisión.</i> Para lo no establecido en esta ley se aplicarán al corretaje inmobiliario todas las normas establecidas en la Sección Primera del Título XIV, Capítulo VI del Código de Comercio relativas al corretaje.</p>
		<p>CAPÍTULO 2</p> <p><b>Del contrato de mandato inmobiliario</b></p>	
<p>Artículo 23. <i>Indemnización por terminación abusiva.</i> En todos los casos de revocación abusiva del corretaje tendiente al desconocimiento de la comisión, quedará obligado el encargante a pagar al intermediario inmobiliario la remuneración total a que hubiese tenido derecho y a indemnizar los perjuicios que le cause al intermediario inmobiliario.</p> <p>Artículo 24. <i>Restitución de la documentación.</i> A la terminación del contrato por cualquier causa, el intermediario inmobiliario debe efectuar la restitución inmediata de los instrumentos que le hayan sido entregados por las partes para la ejecución del corretaje. El intermediario podrá conservar copia simple o auténtica de aquellos documentos que pueden servir al intermediario inmobiliario para justificar sus actos.</p> <p>Artículo 25. <i>Efectos de la muerte del encargante.</i> Sabida la muerte de la parte que hace el encargo, cesará el intermediario inmobiliario en sus funciones; pero si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos de aquella, será obligado a finalizar la gestión iniciada. Sin embargo, si luego de conocido el deceso del encargante sus sucesores celebran la enajenación del inmueble, gracias a la gestión anterior o posterior del intermediario inmobiliario, este tendrá derecho a exigir al adjudicatario la comisión inicialmente pactada.</p>	<p>Artículo <del>25</del><sup>23</sup>. <i>Indemnización por terminación abusiva.</i> En todos los casos de revocación <del>terminación unilateral abusiva</del> <b>del</b> corretaje <del>tendiente al</del> <b>que tenga por objeto o como efecto</b> <del>el</del> desconocimiento de la comisión, quedará obligado el encargante a pagar al intermediario inmobiliario la remuneración total a que hubiese tenido derecho y a indemnizar los perjuicios que le cause al intermediario inmobiliario.</p> <p>Artículo <del>26</del><sup>24</sup>. <i>Restitución de la documentación.</i> A la terminación del contrato por cualquier causa, el intermediario inmobiliario debe efectuar la restitución inmediata de los instrumentos que le hayan sido entregados por las partes para la ejecución del corretaje. El intermediario podrá conservar copia simple o auténtica de aquellos documentos que pueden servir al intermediario inmobiliario para justificar sus actos.</p> <p>Artículo <del>27</del><sup>25</sup>. <i>Efectos de la muerte del encargante.</i> Sabida la muerte de la parte que hace el encargo, cesará <del>la labor</del> <b>el</b> intermediario inmobiliario <del>en sus funciones de ejecutar el contrato de corretaje inmobiliario;</del> <b>pero si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos de aquella, será obligado a finalizar la gestión iniciada. Sin embargo, si luego de conocido el deceso del encargante sus sucesores celebran la enajenación del inmueble, gracias a la gestión anterior o posterior del intermediario inmobiliario, este tendrá derecho a exigir al adjudicatario la comisión inicialmente pactada, incluso si la negociación se hace bajo la figura de cesión o venta de derechos sucesorales o litigiosos.</b></p>	<p>Artículo 29. <i>Mandato inmobiliario.</i> De conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003, el contrato de administración encarna un mandato inmobiliario, contrato en el que una persona llamada mandante inmobiliario confía la gestión de uno o más negocios de los referidos en el artículo 1º de la presente ley a otra llamada mandatario inmobiliario que se dedica profesionalmente a ello y que se hace cargo de tales negocios por cuenta y riesgo de la primera.</p> <p>Parágrafo. Al tenor de la Ley 820 de 2003 y del artículo 2158 del Código Civil colombiano la gestión realizada por los mandatarios inmobiliarios de arrendamiento son actos de administración.</p>	<p>Artículo <del>31</del><sup>29</sup>. <i>Mandato inmobiliario.</i> De conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003, el contrato de administración encarna un mandato inmobiliario, contrato en el que una persona llamada mandante inmobiliario confía la gestión de uno o más negocios de los referidos en el artículo 1º de la presente ley a otra llamada mandatario inmobiliario, <del>quien</del> <b>que</b> se dedica profesionalmente a ello y que se hace cargo de tales negocios por cuenta y riesgo de la primera.</p> <p>Parágrafo. Al tenor de la Ley 820 de 2003 y del artículo 2158 del Código Civil colombiano <del>y del artículo 1263 del Código de Comercio Colombiano</del> <b>la</b> gestión realizada por los mandatarios inmobiliarios de arrendamiento son actos de administración.</p>
<p>Artículo 30. <i>Concordancia de cuentas y libros.</i> Las cuentas que rinda el mandatario inmobiliario, deberán concordar con los asientos de sus libros.</p>	<p>Artículo 31. <i>Cesión del mandato.</i> El mandato inmobiliario será desempeñado personalmente por el mandatario, quien no podrá ceder su cometido sin autorización expresa.</p> <p>Parágrafo. En caso de pretender la cesión del contrato de mandato, el mandatario deberá notificar al mandante su intención mediante comunicación escrita enviada por correo certificado. El mandante tendrá un término de cinco (5) días calendario para oponerse a la cesión, so pena de que su silencio sea entendido como aceptación.</p>	<p>Artículo 30. <i>Concordancia de cuentas y libros.</i> Las cuentas que rinda el mandatario inmobiliario, deberán concordar con los asientos de sus libros.</p>	<p>Artículo <del>32</del><sup>30</sup>. <i>Concordancia de cuentas y libros.</i> Las cuentas que rinda el mandatario inmobiliario, deberán concordar con los asientos de sus libros.</p>
<p>Artículo 31. <i>Cesión del mandato.</i> El mandato inmobiliario será desempeñado personalmente por el mandatario, quien no podrá ceder su cometido sin autorización expresa.</p> <p>Parágrafo. <del>Salvo pacto en contrario, En caso de pretender cuando el mandatario pretenda</del> <b>la</b> cesión del contrato de mandato, el mandatario deberá notificar al mandante su intención mediante comunicación escrita enviada por correo <del>postal autorizado certificado o electrónico a aquella dirección que hubiere sido autorizada.</del> <b>El mandante tendrá un término de seis (6) días calendario para oponerse a la cesión, so pena de que su silencio sea entendido como aceptación tácita.</b></p>	<p>Artículo <del>32</del><sup>31</sup>. <i>Cesión del mandato.</i> El mandato inmobiliario será desempeñado personalmente por el mandatario, quien no podrá ceder su cometido sin autorización expresa.</p> <p>Parágrafo. <del>Salvo pacto en contrario, En caso de pretender cuando el mandatario pretenda</del> <b>la</b> cesión del contrato de mandato, el mandatario deberá notificar al mandante su intención mediante comunicación escrita enviada por correo <del>postal autorizado certificado o electrónico a aquella dirección que hubiere sido autorizada.</del> <b>El mandante tendrá un término de seis (6) días calendario para oponerse a la cesión, so pena de que su silencio sea entendido como aceptación tácita.</b></p>	<p>Artículo 31. <i>Cesión del mandato.</i> El mandato inmobiliario será desempeñado personalmente por el mandatario, quien no podrá ceder su cometido sin autorización expresa.</p> <p>Parágrafo. En caso de pretender la cesión del contrato de mandato, el mandatario deberá notificar al mandante su intención mediante comunicación escrita enviada por correo certificado. El mandante tendrá un término de cinco (5) días calendario para oponerse a la cesión, so pena de que su silencio sea entendido como aceptación.</p>	<p>Artículo <del>33</del><sup>31</sup>. <i>Cesión del mandato.</i> El mandato inmobiliario será desempeñado personalmente por el mandatario, quien no podrá ceder su cometido sin autorización expresa.</p> <p>Parágrafo. <del>Salvo pacto en contrario, En caso de pretender cuando el mandatario pretenda</del> <b>la</b> cesión del contrato de mandato, el mandatario deberá notificar al mandante su intención mediante comunicación escrita enviada por correo <del>postal autorizado certificado o electrónico a aquella dirección que hubiere sido autorizada.</del> <b>El mandante tendrá un término de seis (6) días calendario para oponerse a la cesión, so pena de que su silencio sea entendido como aceptación tácita.</b></p>


PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA	PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA
<p>Artículo 32. <i>Responsabilidad del mandatario.</i> El mandatario inmobiliario solo responderá por los daños directos derivados de su propia actuación o la de sus dependientes que le sea probada, de conformidad con contrato suscrito.</p>	<p>Artículo <del>34</del><sup>3422</sup>. <i>Responsabilidad del mandatario.</i> El mandatario inmobiliario solo responderá por los daños directos derivados de su propia actuación o la de sus dependientes que le sea probada, de conformidad con contrato suscrito.</p>	<p>Artículo 35. <i>Desarrollo de la actividad inmobiliaria.</i> La actividad inmobiliaria se desarrolla a través de intermediarios inmobiliarios, quienes podrán ser persona natural o jurídica y prestarán sus servicios personalmente o a través de asesores inmobiliarios, respectivamente. Para el desarrollo de la actividad inmobiliaria se debe cumplir con los requisitos establecidos en la presente ley.</p>	<p><b>CAPÍTULO 2</b> <b>De la actividad de los Intermediarios Inmobiliarios y sus Asesores Inmobiliarios</b></p>
<p>Artículo 33. <i>Remuneración del mandatario inmobiliario.</i> Cualquiera sea la naturaleza del mandato inmobiliario, el mandatario tendrá derecho a la remuneración estipulada o, en su defecto, a la que se determine por la costumbre en este género de actividades. A falta de una y otra la remuneración será establecida por el juez con intervención de peritos.</p>	<p>Artículo <del>35</del><sup>3533</sup>. <i>Remuneración del mandatario inmobiliario.</i> Cualquiera sea la naturaleza del mandato inmobiliario, el mandatario tendrá derecho a la remuneración estipulada o, en su defecto, a la que se determine por la costumbre en este género de actividades. A falta de una y otra la remuneración será establecida por el juez con intervención de peritos.</p>	<p>Parágrafo. Solo podrá usar el título de intermediario inmobiliario o cualquiera de sus especies, los intermediarios inmobiliarios que cuenten con certificado como intermediario inmobiliario vigente, expedido por una Entidad Especial de Verificación Inmobiliaria (EVI). Igualmente, solo podrá atender al público la persona natural que cuente con su respectivo certificado de asesor inmobiliario.</p>	<p>Artículo <del>38</del><sup>3835</sup>. <i>Desarrollo de la actividad inmobiliaria.</i> La actividad inmobiliaria se desarrolla a través de intermediarios inmobiliarios, quienes podrán ser persona natural <u>comerciante</u> o persona jurídica y prestarán sus servicios personalmente o a través de asesores inmobiliarios, respectivamente. Para el desarrollo de la actividad inmobiliaria se debe cumplir con los requisitos establecidos en la presente ley.</p> <p>Parágrafo. Solo podrán usar el título de intermediario inmobiliario o cualquiera de sus especies, los <u>aquellas personas intermediarios-inmobiliarios</u> que cuenten con certificado como intermediario inmobiliario vigente, expedido por una Entidad Especial de Verificación Inmobiliaria (EVI). Igualmente, <u>solo podrá atender al público la persona natural que cuente con su respectivo certificado de el asesor inmobiliario definido en esta ley deberá contar con su respectivo certificado expedido por una Entidad Especial de Verificación Inmobiliaria (EVI).</u></p>
<p>Artículo 34. <i>Remisión.</i> Se aplicarán al mandato inmobiliario todas las normas establecidas para el mandato consagradas en el Código Civil y de Comercio colombianas que no sean contrarias a las disposiciones contenidas en la presente ley.</p>	<p>Artículo <del>36</del><sup>3634</sup>. <i>Remisión.</i> Se aplicarán al mandato inmobiliario todas las normas establecidas para el mandato consagradas en el Código Civil y de Comercio colombianas que no sean contrarias a las disposiciones contenidas en la presente ley.</p>	<p>Artículo 36. <i>Requisitos para ser intermediario inmobiliario.</i> Para prestar los servicios de intermediario inmobiliario en el territorio nacional se requiere que la persona natural o jurídica cuente con el respectivo certificado que lo acredite como sujeto autorizado para actuar en el mercado inmobiliario, la cual será expedida previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley.</p>	<p>Artículo <del>39</del><sup>3936</sup>. <i>Requisitos para ser intermediario inmobiliario.</i> Para prestar los servicios de intermediario inmobiliario en el territorio nacional se requiere que la persona natural o jurídica cuente con el respectivo certificado que lo acredite como sujeto autorizado <u>inscrito en el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII)</u> para actuar en el mercado inmobiliario <u>en tal calidad</u>, la cual será expedida <u>por una Entidad Especial de Verificación Inmobiliaria (EVI)</u> previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley.</p>
<p><b>TÍTULO V</b> <b>DE LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN ACTIVIDAD DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA</b></p>	<p><b>TÍTULO V</b> <b>DE LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN ACTIVIDAD DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA</b></p>	<p>Artículo 37. <i>Requisitos para obtener el certificado de intermediario inmobiliario.</i> Quienes aspiren a obtener el certificado de intermediario inmobiliario deberán:</p>	<p>Artículo <del>40</del><sup>4037</sup>. <i>Requisitos para obtener el certificado de intermediario inmobiliario.</i> Quienes aspiren a obtener el certificado de intermediario inmobiliario deberán:</p>
<p><b>CAPÍTULO 1</b> <b>Del Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII)</b></p>	<p><b>CAPÍTULO 1</b> <b>Del Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII)</b></p>	<p>1. Tratándose de personas naturales, tener nacionalidad colombiana o ser extranjero residente en Colombia. Las personas jurídicas deberán tener su domicilio principal o sucursal legalmente constituida y registrada o agencia en el territorio nacional y contemplar la intermediación inmobiliaria dentro de su objeto social.</p>	<p>1. Tratándose de personas naturales <u>comerciantes</u>, tener nacionalidad colombiana o ser extranjero residente en Colombia. Las personas jurídicas deberán tener su domicilio principal o sucursal legalmente constituida y registrada o agencia en el territorio nacional y contemplar la intermediación inmobiliaria dentro de su objeto social.</p>
<p><b>Artículo 37. (Nuevo) Del Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII). Créase el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII) como una base de datos única donde reposa la información de la inscripción de los intermediarios inmobiliarios y sus asesores. Dicho registro estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Especiales de Verificación Inmobiliaria (EVI), establecidas en esta ley.</b></p>	<p><b>Artículo 37. (Nuevo) Del Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII). Créase el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII) como una base de datos única donde reposa la información de la inscripción de los intermediarios inmobiliarios y sus asesores. Dicho registro estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Especiales de Verificación Inmobiliaria (EVI), establecidas en esta ley.</b></p>	<p>2. En el caso de personas naturales y el representante legal de la persona jurídica, no haber sido condenado por la comisión de cualquiera de los delitos consagrados en los Títulos VII, IX y X del Código Penal colombiano. El mismo requisito se establece para quien sea representante, socio gestor o socio titular de al menos el 25% de las acciones de una persona jurídica cuyo objeto consista de forma principal o subsidiaria en la intermediación inmobiliaria.</p>	<p>2. En el caso de personas naturales y el representante legal de la persona jurídica, no haber sido condenado por la comisión de cualquiera de los delitos consagrados en los Títulos VII, IX y X del Código Penal colombiano. El mismo requisito se establece para quien sea representante, socio gestor o socio titular de al menos el 25% de las acciones de una persona jurídica cuyo objeto consista de forma principal o subsidiaria en la intermediación inmobiliaria.</p>
<p><b>Las Entidades Especiales de Verificación Inmobiliaria (EVI) están encargadas de alimentar la base de datos de que trata el presente artículo, remitiendo a ésta la información de los intermediarios y asesores inmobiliarios que se inscriban válidamente en su Entidad.</b></p>	<p><b>Las Entidades Especiales de Verificación Inmobiliaria (EVI) están encargadas de alimentar la base de datos de que trata el presente artículo, remitiendo a ésta la información de los intermediarios y asesores inmobiliarios que se inscriban válidamente en su Entidad.</b></p>	<p>3. No encontrarse inmerso en alguna de las inhabilidades establecidas en el artículo 14 del Código de Comercio colombiano y en la Ley 1116 de 2006.</p>	<p>3. No encontrarse inmerso en <u>ninguna</u> de las inhabilidades establecidas en el artículo 14 del Código de Comercio colombiano y en la Ley 1116 de 2006.</p>
<p><b>La administración, alimentación continua de la base de datos y costos de la base de datos será asumida por la Entidades Especiales de Verificación Inmobiliaria (EVI) que reporten a esta, en proporción con el número de inscritos que cada una de ellas tenga inscritos.</b></p>	<p><b>La administración, alimentación continua de la base de datos y costos de la base de datos será asumida por la Entidades Especiales de Verificación Inmobiliaria (EVI) que reporten a esta, en proporción con el número de inscritos que cada una de ellas tenga inscritos.</b></p>	<p>4. Indicar si realizará sus actividades directamente y/o a través de asesores inmobiliarios.</p>	<p>4. Indicar si realizará sus actividades directamente y/o a través de asesores inmobiliarios.</p>
<p><b>La Superintendencia de Industria y Comercio instruirá al operador de la base de datos, acerca de la forma en que deberá operar y alimentarse la base de datos, así como de los requisitos para su interconectividad para la transmisión de toda la información relacionada con los inscritos de cada Entidad.</b></p>	<p><b>La Superintendencia de Industria y Comercio instruirá al operador de la base de datos, acerca de la forma en que deberá operar y alimentarse la base de datos, así como de los requisitos para su interconectividad para la transmisión de toda la información relacionada con los inscritos de cada Entidad.</b></p>	<p>5. Estar registrado como comerciante en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de su domicilio principal, contar con RUT, demostrar su inscripción en el Sistema General de Seguridad Social Integral y contar con certificado de contador público o revisor fiscal de que cuenta con la totalidad de los libros del comerciante.</p>	<p>5. Estar registrado como comerciante en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de su domicilio principal, contar con RUT, demostrar su inscripción en el Sistema General de Seguridad Social Integral y contar con certificado de contador público o revisor fiscal de que cuenta con la totalidad de los libros del comerciante.</p>
<p><b>Parágrafo. Dentro de sus obligaciones, la EVI deberá informar cada seis (6) meses de los nuevos inscritos en el RNII a la DIAN y la UGPP, en las condiciones que lo determine el Gobierno nacional.</b></p>	<p><b>Parágrafo. Dentro de sus obligaciones, la EVI deberá informar cada seis (6) meses de los nuevos inscritos en el RNII a la DIAN y la UGPP, en las condiciones que lo determine el Gobierno nacional.</b></p>	<p>6. Contar, bien como intermediario inmobiliario persona natural o como representante legal de una persona jurídica, con el Certificado de Asesor Inmobiliario establecido en esta ley.</p>	<p>6. Contar, bien como intermediario inmobiliario persona natural <u>comerciante</u> o como representante legal de una persona jurídica, con el Certificado de Asesor Inmobiliario establecido en esta ley.</p>
<p><b>Parágrafo. Dentro de sus obligaciones, la EVI deberá informar cada seis (6) meses de los nuevos inscritos en el RNII a la DIAN y la UGPP, en las condiciones que lo determine el Gobierno nacional.</b></p>	<p><b>Parágrafo. Dentro de sus obligaciones, la EVI deberá informar cada seis (6) meses de los nuevos inscritos en el RNII a la DIAN y la UGPP, en las condiciones que lo determine el Gobierno nacional.</b></p>	<p>7. <u>Sin perjuicio de lo establecido en el régimen de transición de esta ley, tratándose de personas naturales comerciantes, haber realizado labores como asesor inmobiliario durante un (1) año en un intermediario inmobiliario persona jurídica. Durante este periodo deberá cumplir con los requisitos para ser asesor inmobiliario.</u></p>	<p>7. <u>Sin perjuicio de lo establecido en el régimen de transición de esta ley, tratándose de personas naturales comerciantes, haber realizado labores como asesor inmobiliario durante un (1) año en un intermediario inmobiliario persona jurídica. Durante este periodo deberá cumplir con los requisitos para ser asesor inmobiliario.</u></p>

PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA	PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA
<p>Artículo 38. <i>Requisitos para obtener el certificado de inscripción de asesores inmobiliarios.</i> Para hacer la inscripción de que trata el artículo anterior el intermediario inmobiliario deberá demostrar que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tener nacionalidad colombiana o ser extranjero residente en Colombia.</li> <li>2. Ser mayor de edad o menor de edad con autorización para trabajar.</li> <li>3. Demostrar su idoneidad para ser asesor inmobiliario, mediante:           <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Título del respectivo programa académico debidamente reconocido por una entidad de educación superior reconocida por el Ministerio de Educación Nacional que cubran las áreas del conocimiento establecidas en el párrafo del presente artículo; o</li> <li>b) Certificado de personas emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), bajo la norma ISO 17024 y que cubra las áreas del conocimiento establecidas en el párrafo del presente artículo.</li> </ol> </li> </ol> <p>Parágrafo 1°. Los programas deben cubrir como mínimo: a) Titularidad de bienes inmuebles, b) gravámenes inmobiliarios, c) limitaciones a la propiedad y medidas cautelares, d) normatividad del ordenamiento territorial, e) instrumentos contractuales inmobiliarios, f) sistemas de investigación sobre antecedentes del inmueble, g) responsabilidad civil derivada de la intermediación, h) derecho del consumidor, i) conocimientos básicos de notariado y registro, j) tributación y catastro, k) instrumentos financieros, y l) régimen de propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 2°. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 1673 de 2013, el Gobierno nacional a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo realizará la actualización de las áreas de conocimiento mínimas requeridas que serán objeto de evaluación y establecerá el término de validez de la inscripción.</p> <p>Parágrafo 3°. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 1673 de 2013, el Gobierno nacional a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo realizará la actualización de las áreas de conocimiento mínimas requeridas que serán objeto de evaluación y establecerá el término de validez de la inscripción.</p> <p>Parágrafo 4°. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 1673 de 2013, el Gobierno nacional a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo realizará la actualización de las áreas de conocimiento mínimas requeridas que serán objeto de evaluación y establecerá el término de validez de la inscripción.</p>	<p>Artículo <del>41</del>38. <i>Requisitos para obtener el certificado de inscripción de asesores inmobiliarios.</i> Para obtener el certificado hacer la inscripción de que trata el artículo anterior <del>el intermediario inmobiliario como asesor inmobiliario, la persona natural interesada</del> deberá demostrar que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tener nacionalidad colombiana o ser extranjero residente en Colombia.</li> <li>2. Ser mayor de edad o menor de edad con autorización para trabajar.</li> <li>3. Demostrar su idoneidad para ser asesor inmobiliario, mediante:           <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Título del respectivo programa académico debidamente reconocido por una entidad de educación superior reconocida por el Ministerio de Educación Nacional que cubran las áreas del conocimiento establecidas en el <del>p</del>Parágrafo 1° del presente artículo; o</li> <li>b) Certificado de personas emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), bajo la norma ISO 17024 y que cubra las áreas del conocimiento establecidas en el párrafo del presente artículo.</li> </ol> </li> </ol> <p>Parágrafo 1°. Los programas deben cubrir como mínimo: a) <u>conocimientos básicos sobre titularidad de bienes inmuebles;</u> b) <u>gravámenes inmobiliarios;</u> c) <u>limitaciones a la propiedad y sistemas de investigación sobre antecedentes del inmueble y medidas cautelares;</u> d) <u>conocimientos básicos sobre normatividad del ordenamiento territorial;</u> e) <u>instrumentos contractuales y administración inmobiliarios;</u> f) <u>sistemas de investigación sobre antecedentes del inmueble;</u> g) <u>conocimientos básicos sobre responsabilidad civil derivada de la intermediación inmobiliaria;</u> h) <u>conocimientos básicos sobre derecho del consumidor;</u> i) <u>conocimientos básicos de notariado y registro;</u> j) <u>conocimientos básicos sobre tributación y catastro;</u> k) <u>conocimientos básicos de administración inmobiliaria;</u> l) <u>conocimientos básicos sobre instrumentos financieros;</u> m) <u>regimen de propiedad horizontal;</u> n) <u>conocimientos de ética para agentes inmobiliarios.</u></p> <p>Parágrafo 2°. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 1673 de 2013, el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo realizará la actualización de las áreas de conocimiento mínimas requeridas que serán objeto de evaluación y establecerá el término de validez de la inscripción.</p> <p><u>Parágrafo 3°. Los Representantes Legales de los intermediarios inmobiliarios persona jurídica que demuestren experiencia antes de la entrada en vigencia de esta ley de por lo menos diez (10) años en el sector inmobiliario, podrán homologar dicho tiempo como cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo.</u></p>	<p>Artículo 40. <i>Ejercicio ilegal de la actividad de intermediación inmobiliaria.</i> Ejerce ilegalmente la intermediación inmobiliaria la persona que, sin cumplir con las calidades y requisitos mínimos exigidos en la presente ley o sin contar con el respectivo certificado, participe en la intermediación o asesoramiento de cualquier acto de los previstos en el artículo 1° de la presente ley.</p> <p>En la misma falta incurre el intermediario inmobiliario que se valga de asesores que no cumplan con los requisitos previstos para estos en la presente ley.</p> <p>La Superintendencia de Industria y Comercio conocerá y sancionará por el ejercicio ilegal de la actividad de intermediación inmobiliaria de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011.</p> <p>Artículo 41. <i>Encubrimiento del ejercicio ilegal de la intermediación inmobiliaria.</i> Cualquiera que tenga conocimiento de que una persona natural o jurídica está ejerciendo como intermediario o asesor inmobiliario sin cumplir con los requisitos previstos en la presente ley, podrá acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio, quien conocerá y sancionará por el ejercicio ilegal de la profesión de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011.</p> <p>Artículo 42. <i>Entidades de certificación de calidad de intermediarios y asesores inmobiliarios.</i> Los certificados de intermediador inmobiliario y de asesor inmobiliario de que trata la presente ley, serán expedidos por las Entidades Especiales de Verificación Inmobiliaria (EVI). Las EVI son entidades sin ánimo de lucro de naturaleza privada en las que participan en su gobierno intermediarios y asesores inmobiliarios directa o indirectamente. Su gobierno será democrático.</p> <p>Las EVI se encargarán de:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Previa verificación y constatación del cumplimiento de los requisitos establecidos para los intermediarios inmobiliarios establecidos en la presente ley, expedir el respectivo certificado de intermediador inmobiliario, en la categoría de corredor y/o administrador inmobiliario.</li> <li>2. Previa verificación y constatación del cumplimiento de los requisitos y la suficiencia de los mismos para los asesores inmobiliarios, expedir el respectivo certificado de asesor inmobiliario.</li> <li>3. Llevar en su protocolo y publicar en página web la lista de intermediarios y sus respectivos asesores inmobiliarios.</li> </ol> <p>Parágrafo. La EVI que pretenda certificar personas para el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley, deberá previamente obtener su acreditación ante el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024.</p>	<p>Artículo <del>43</del>40. <i>Ejercicio ilegal de la actividad de intermediación inmobiliaria.</i> Ejerce ilegalmente la intermediación inmobiliaria la persona que, <del>sin cumplir con las calidades y requisitos mínimos exigidos en la presente ley o sin contar con el respectivo certificado de intermediario o asesor inmobiliario,</del> participe en la intermediación o asesoramiento de cualquier acto de los previstos en el artículo 1° de la presente ley.</p> <p>En la misma falta incurre el intermediario inmobiliario que se valga de asesores que no cumplan con los requisitos previstos para estos en la presente ley.</p> <p>La Superintendencia de Industria y Comercio, <u>las alcaldías y el juez ordinario del domicilio de la persona</u> conocerá a <u>prevención</u> y sancionará por el ejercicio ilegal de la actividad de intermediación inmobiliaria de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011.</p> <p>Artículo <del>44</del>41. <i>Encubrimiento del ejercicio ilegal de la intermediación inmobiliaria.</i> Cualquiera que tenga conocimiento de que una persona natural o jurídica está ejerciendo como intermediario o asesor inmobiliario sin cumplir con los requisitos previstos en la presente ley, podrá acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio, quien conocerá y sancionará por el ejercicio ilegal de la profesión de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011.</p> <p>Artículo <del>45</del>42. <i>Entidades de certificación de calidad de intermediarios y asesores inmobiliarios.</i> Los certificados de intermediador inmobiliario y de asesor inmobiliario de que trata la presente ley, serán expedidos por las Entidades Especiales de Verificación Inmobiliaria (EVI). Las EVI son entidades sin ánimo de lucro de naturaleza privada en las que participan en su gobierno intermediarios y asesores inmobiliarios directa o indirectamente. Su gobierno será democrático.</p> <p>Las EVI se encargarán de:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Previa verificación y constatación <u>de la validez y</u> del cumplimiento de los requisitos establecidos para los intermediarios inmobiliarios establecidos en la presente ley, expedir el respectivo certificado de intermediador inmobiliario, en la categoría de corredor y/o administrador inmobiliario.</li> <li>2. Previa verificación y constatación <u>de la validez y</u> del cumplimiento de los requisitos y la suficiencia de los mismos para los asesores inmobiliarios, expedir el respectivo certificado de asesor inmobiliario.</li> <li>3. Llevar en su protocolo y publicar en página web la lista de intermediarios y sus respectivos asesores inmobiliarios.</li> </ol> <p>Parágrafo 1°. La EVI que pretenda certificar personas para el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley, deberá <u>ser una entidad sin ánimo de lucro de naturaleza privada y contar</u> previamente obtener previamente al inicio de sus servicios con su acreditación ante el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 <u>para la certificación de personas.</u></p> <p><u>Parágrafo 2°. El operador del registro o la EVI que incumpla alguno de los requisitos establecidos en el presente artículo o las instrucciones administrativas impertidas, podrá ser sancionado por la Superintendencia de Industria y Comercio, quien conocerá y sancionará su violación de conformidad con el artículo 61 y demás normas administrativas y aplicables de la Ley 1480 de 2011.</u></p>
<p>Artículo 39. <i>De la obtención de certificados de calidad.</i> El asesor inmobiliario deberá inscribirse ante una entidad especializada para ello, la cual proveerá a la persona inscrita un certificado que la acredite como apta para desarrollar la actividad de intermediación inmobiliaria, con el cual podrá ejercer las actividades propias de la actividad ante el público en general.</p>	<p>Artículo <del>42</del>39. <i>De la obtención de del certificados de asesor inmobiliario calidad.</i> El <u>asesor inmobiliario persona natural</u> deberá inscribirse ante una entidad especializada para ello, la cual proveerá a la persona inscrita un certificado que la acredite como apta para desarrollar la actividad de intermediación inmobiliaria, con el cual podrá ejercer las actividades propias de la actividad ante el público en general.</p>		

PROYECTO DE LEY	CAMBIOS INFORME DE PONENCIA
<p>Artículo 43. <i>Enajenamiento de bienes inmuebles de propiedad del Estado.</i> La enajenación de los bienes inmuebles de propiedad del Estado se seguirá realizando bajo las modalidades establecidas en las normas aplicables a la materia. No obstante, el proceso respectivo podrá ser delegado en los intermediarios inmobiliarios de que trata esta ley, bajo la modalidad de concurso de méritos.</p>	<p>Artículo <del>43.</del> <i>Administración o Enajenamiento de bienes inmuebles de propiedad del Estado.</i> La enajenación de los bienes inmuebles de propiedad del Estado se seguirá realizando bajo las modalidades establecidas en las normas aplicables a la materia. No obstante, el proceso respectivo podrá ser delegado en los intermediarios inmobiliarios de que trata esta ley, bajo la modalidad de concurso de méritos.</p>
<p>Artículo 44. <i>Del control de precios en la prestación de los servicios inmobiliarios relacionados con estas transferencias.</i> Los servicios a los que hace referencia el artículo anterior estarán bajo el control de precios bajo la modalidad de libertad vigilada, a cargo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.</p>	<p>Artículo 44. <i>Del control de precios en la prestación de los servicios inmobiliarios relacionados con estas transferencias.</i> Los servicios a los que hace referencia el artículo anterior estarán bajo el control de precios bajo la modalidad de libertad vigilada, a cargo del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.</p>
<p>Artículo 45. <i>Transición.</i> Las normas establecidas en el presente título comenzarán a regir transcurridos seis (6) meses contados a partir de la existencia de la primera EVI que cuente con la acreditación ante el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024.</p>	<p>Artículo <del>44</del>45. <i>Transición.</i> Las normas establecidas en el presente título comenzarán a regir transcurridos <u>un (1) año desde la fecha del certificado de acreditación de la primera EVI que se acredite ante el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024</u>, seis (6) meses contados a partir de la existencia de la primera EVI que cuente con la acreditación ante el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024.</p>
<p>TÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES</p>	
	<p>Artículo 47 (Nuevo) <i>Disposiciones finales.</i> Adiciónese al artículo 390 de la Ley 1564 de 2012. <u>La acción disciplinaria se tramitará ante la justicia ordinaria mediante el proceso verbal sumario. Conocerá de la acción disciplinaria el Juez Civil del Circuito del domicilio principal del intermediario inmobiliario.</u></p>
<p>Artículo 46. <i>Remisión normativa.</i> En lo no previsto en la presente ley, se aplicarán las normas establecidas en el Código de Comercio.</p>	<p>Artículo <del>46</del>46. <i>Remisión normativa.</i> En lo no previsto en la presente ley, se aplicarán las normas establecidas en el Código <u>Civil y Código</u> de Comercio.</p>
<p>Artículo 47. <i>Vigencia.</i> Esta ley rige a partir de su publicación en el <i>Diario Oficial</i> y deroga todas aquellas normas que le sean contrarias. Los contratos celebrados con anterioridad a su entrada en vigencia se regirán por las normas vigentes al momento de su respectiva celebración.</p>	<p>Artículo <del>47</del>45. <i>Vigencia.</i> Esta ley rige a partir de su publicación en el <i>Diario Oficial</i> y deroga todas aquellas normas que le sean contrarias. Los contratos celebrados con anterioridad a su entrada en vigencia <u>de la presente ley</u> se regirán por las normas <u>sustantivas</u> vigentes al momento de su respectiva celebración.</p>

**PROPOSICIÓN**

Por las anteriores consideraciones, rindo ponencia favorable para primer debate al Proyecto de ley número 124 de 2017 Senado, *por medio del cual se dictan normas en intervención económica del Estado en materia de intermediación inmobiliaria y se establecen otras disposiciones en materia de control de calidad e idoneidad en la prestación de tales servicios*, para que sea aprobado por la Comisión Cuarta de Senado, de acuerdo con el pliego de modificaciones presentado.

  
**JUAN CARLOS RESTREPO ESCOBAR**  
 SENADOR DE LA REPÚBLICA

**TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 124 DE 2017 SENADO**

*por medio de la cual se dictan normas en intervención económica del Estado en materia de intermediación inmobiliaria y se establecen otras disposiciones en materia de control de calidad e idoneidad en la prestación de tales servicios.*

El Congreso de la República de Colombia  
 DECRETA:

**PROYECTO DE LEY**

*por medio de la cual se dictan normas en materia de intermediación inmobiliaria y se establecen otras disposiciones para la prestación de tales servicios.*

El Congreso de Colombia

DECRETA:

**TÍTULO I**

**PRELIMINAR**

**OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, CARÁCTER DE LAS NORMAS Y DEFINICIONES**

Artículo 1°. *Objeto.* Esta ley comprende el régimen normativo aplicable a los intermediarios inmobiliarios que operen en el territorio nacional, con el fin de establecer sus derechos y obligaciones, de manera tal que se generen mecanismos de protección de frente a los eventuales riesgos sociales derivados de la actividad y se propenda por el reconocimiento general de la actividad inmobiliaria y su aporte al desarrollo económico y social del país.

Las disposiciones de esta ley se aplicarán a la actividad adelantada por personas que, en calidad de intermediarios inmobiliarios, prestan su concurso para la realización de operaciones sobre bienes inmuebles, en especial las relativas a:

1. La compra, venta, permuta, aporte en sociedad, constitución de patrimonio autónomo y, en general, a la negociación a cualquier título traslativo de dominio de todo o parte de bienes inmuebles.
2. La suscripción, compra, venta, permuta y, en general, a cualquier negociación de participaciones en empresas tales como personas jurídicas, sociedades de hecho, cuentas en participación, comunidades o patrimonios autónomos cuyos activos sean producto de un desarrollo inmobiliario destinado a ser adjudicado entre sus socios o partícipes.
3. El arrendamiento y los negocios jurídicos derivados de este y, en general, la celebración de todo tipo de contrato relativo al uso y goce de un inmueble, así como el perfeccionamiento de todo tipo de contrato dirigido a adquirir u otorgar el dominio o el uso y goce de unidades inmobiliarias sometidas a tiempo compartido, salvo que dicha operación sea realizada por agencias de viajes,

intermediación turística o destinados a vivienda turística, en los términos de las Leyes 300 de 1993 y 1101 de 2006.

Artículo 2°. *Ámbito de aplicación.* Quien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley actúe en desarrollo de la actividad de intermediación inmobiliaria, independientemente de la denominación que utilice, se regirá por esta ley y por todas aquellas otras normas que la reglamenten, modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 3°. *Carácter de las normas.* Las normas de carácter contractual contenidas en la presente ley admiten pacto en contrario. Las demás normas contenidas en esta ley son de orden público y cualquier pacto en contra de estas no producirá efecto alguno, salvo en aquellos casos en los que de manera expresa se admita dicho pacto o se remita a la Costumbre Mercantil.

Artículo 4°. *Definiciones.* Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

1. *Asesor inmobiliario:* Es la persona natural que en nombre y representación del intermediario inmobiliario realiza de manera personal las gestiones de intermediación descritas en el artículo 1° de la presente ley y que cuentan con el registro establecido en la presente ley para adelantar dicha actividad. Se consideran asesores inmobiliarios, los agentes inmobiliarios, los agentes independientes, comerciales inmobiliarios, vendedores inmobiliarios y en términos generales los empleados o representantes del intermediario inmobiliario.

2. *Intermediación inmobiliaria:* Es la gestión adelantada por un intermediario inmobiliario, tendiente a realizar cualquiera de las operaciones sobre bienes inmuebles de terceros, descritas en el artículo 1° de la presente ley.

3. *Intermediario inmobiliario:* Es una persona natural o jurídica, que se dedica a prestar servicios de mediación descritos en el artículo 1° y de la presente ley y que cumple con los requisitos establecidos en ella para adelantar legalmente tal actividad.

## TÍTULO II PRINCIPIOS

Artículo 5°. *Principios.* La aplicación e interpretación de la presente ley se regirá de manera especial por los siguientes principios orientadores, y en lo no previsto en ellos, se acudirá a los principios generales del Derecho:

1. *Buena Fe:* El contrato de intermediación inmobiliaria deberá prepararse, celebrarse y ejecutarse de buena fe, quedando las partes obligadas no solo a lo que en él se exprese, sino a todo aquello que se derive de su naturaleza, debiendo obrar siempre conforme a lo que se espera del buen hombre de negocios.

2. *Transparencia:* Tanto la parte que hace el encargo u otorga el mandato, como el intermediario inmobiliario, deberán sujetar sus actuaciones, no solo respecto de ellos, sino de terceros, a criterios de objetividad, neutralidad y claridad en la información del negocio inmobiliario encomendado.

3. *Información:* Las partes del contrato de intermediación inmobiliaria deberán proporcionar toda la información que conozcan o a la cual puedan acceder con mediana diligencia, así como propender para que la misma sea completa, transparente, veraz, oportuna e idónea para el cumplimiento del objeto contractual. La omisión en el suministro de información determinante hará responsable a la parte renuente por los perjuicios ocasionados.

4. *Lealtad:* Dentro del marco jurídico aplicable, el intermediario inmobiliario actuará con lealtad, tanto en la etapa precontractual, como en la celebración y ejecución del contrato, no solo frente a la parte que hace el encargo u otorga el mandato, sino a los terceros interesados en el negocio inmobiliario y a los colegas con quien comparte la intermediación.

Asimismo, la parte que hace el encargo deberá actuar con lealtad e igualdad respecto de cada uno de los intermediarios inmobiliarios a quien encargue u otorgue el mandato para la su intermediación en la celebración de cualquiera de los negocios inmobiliarios consagrados en el artículo 1°.

El principio de lealtad cubija el respeto al pacto de exclusividad suscrito con el intermediario, tanto de las partes del contrato de intermediación inmobiliaria como de terceros, durante el tiempo de su vigencia.

## TÍTULO III

### REGLAS GENERALES DE LOS CONTRATOS DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 6°. *Existencia del contrato de intermediación inmobiliaria.* El encargo o el mandato que es objeto de la intermediación inmobiliaria puede celebrarse por escrito o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la intermediación de sus negocios inmobiliarios por otra denominado intermediario inmobiliario.

Cualquiera que sea la forma elegida para su formación, el contrato deberá contener de forma expresa o tácita la orden para la cual se requiere la intermediación debidamente determinada y claramente identificada.

Artículo 7°. *De la multiplicidad de intermediarios inmobiliarios.* Salvo pacto en contrario, la parte que hace el encargo u otorga el mandato, podrá servirse de varios intermediarios para el mismo negocio inmobiliario, y con la

misma limitación el intermediario inmobiliario podrá serlo para diferentes encargantes.

Artículo 8°. *Delegación del encargo.* La gestión inmobiliaria será desempeñada por el intermediario inmobiliario, quien no podrá delegar su cometido sin autorización. En consecuencia, la delegación no autorizada o no ratificada expresa o tácitamente por quien hace el encargo u otorga el mandato, no da ningún derecho a terceros para cobrar comisiones u otro tipo de remuneración, alegando ser delegados o haber intervenido de alguna forma en el negocio para el cual le fueron otorgadas las facultades al intermediario inmobiliario inicial.

Artículo 9°. *Empleo de dependientes por el intermediario inmobiliario.* Bajo su propia y exclusiva responsabilidad el Intermediario Inmobiliario podrá emplear en el desempeño de la intermediación, dependientes en operaciones que, según las necesidades se confíen a estos.

Parágrafo. Cuando una persona natural ofrezca al cliente los servicios de intermediación en representación de un intermediario inmobiliario, aquella deberá acreditar su vínculo con este antes de la celebración del contrato de intermediación inmobiliaria y deberá presentar prueba de su inscripción en el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII).

Artículo 10. *Requisito de procedibilidad.* Cuando el intermediario inmobiliario pretenda judicial o extrajudicialmente el reconocimiento y pago de su comisión, deberá aportar, junto con la demanda, copia del certificado que lo acredita como intermediario inmobiliario.—En materia judicial, la ausencia de dicho certificado producirá la inadmisión de la demanda.

Artículo 11. *Duración del encargo y sus efectos.* En los contratos de intermediación inmobiliaria, relativos a los negocios inmobiliarios mencionados en el artículo 1°, que no contengan expresamente término de duración del encargo, se entenderán que tienen una duración de seis (6) meses. En todo caso, transcurrido el término del encargo o mandato, se entenderá extinguido el contrato de intermediación inmobiliaria, sin perjuicio de lo establecido en el siguiente inciso.

Salvo pacto en contrario, por mandato legal si una vez expirado el encargo, pero como consecuencia de las gestiones diligentes y eficaces adelantadas por el intermediario inmobiliario durante la vigencia del contrato, las partes contactadas en ejecución de la intermediación inmobiliaria perfeccionan alguno de los negocios inmobiliarios contenidos en el artículo 1° de esta ley, habrá lugar a la remuneración establecida para el intermediario.

Artículo 12. *Nulidad del contrato de intermediación.* Todo contrato de intermediación inmobiliaria celebrado con persona natural o jurídica que no cuente con el registro de intermediario inmobiliario previsto en la presente

ley, será sancionado con nulidad relativa y será responsable por todos los perjuicios que ocasione. Dando lugar además a la devolución de la comisión pagada, más una mitad a título de sanción —en favor del encargante o mandante de buena fe.

Artículo 13. *De los servicios de administración o corretaje de bienes inmuebles de propiedad del Estado.* Salvo disposición especial en contrario, los servicios de administración o corretaje de bienes inmuebles de propiedad del Estado se contratarán bajo la modalidad de concurso de méritos de la Ley 80 de 1993 y demás normas aplicables, así como de conformidad con las normas establecidas en la presente ley.

#### TÍTULO IV

### REGLAS ESPECIALES DEL CORRETAJE INMOBILIARIO Y DEL MANDATO INMOBILIARIO

#### CAPÍTULO 1

#### **Del contrato de corretaje inmobiliario**

Artículo 14. *Contrato de corretaje inmobiliario.* El corretaje inmobiliario es un contrato en el que una persona llamada intermediario inmobiliario adquiere obligaciones de medio tendientes a poner en relación a quien le hace el respectivo encargo con un tercero, para que celebren entre sí cualquiera de los negocios inmobiliarios a que se refiere el artículo 1° de la presente ley.

El intermediario inmobiliario no guarda con quien le hace el encargo ninguna relación de colaboración, dependencia, mandato o representación.

Artículo 15. *Limitaciones a la actividad del intermediario inmobiliario.* So pena de ser acreedor de la sanción a que haya lugar:

1. El intermediario inmobiliario debe cumplir con las normas que le son aplicables específicamente de lucha contra el blanqueo de capitales y el financiamiento del terrorismo que le sean aplicables.

2. El intermediario inmobiliario debe abstenerse de cumplir el encargo relacionado con bienes inmuebles inmersos en procesos de restitución de tierras a que se refiere la Ley 1.448 de 2011 o que se encuentren fuera del comercio, salvo que se cumplan los procedimientos establecidos en la ley para cada caso.

3. El intermediario inmobiliario debe abstenerse de cumplir el encargo relacionado con bienes inmuebles que hayan sido usurpados a la nación o que tengan limitaciones de orden público en cuanto a su enajenación.

Artículo 16. *Servicios complementarios.* Se considerarán servicios complementarios al de corretaje inmobiliario: la prestación de servicios inmobiliarios relativos a actividades tales como precalificación jurídica y material del bien, intermediación de créditos para la adquisición del inmueble, preparación de documentos relativos



a los negocios intermediados y su ejecución, depositarios de las arras de conformidad con el artículo 1859 del Código Civil colombiano y el artículo 866 del Código de Comercio, cotización de garantías y seguros de daños, consecución de informes de inspección física del estado del inmueble y entrega material del inmueble, entre otros; que se pacten expresa o tácitamente o se ejecuten de manera conexa con un contrato de intermediación inmobiliaria con la aquiescencia del contratante.

Cualquier estudio técnico o jurídico estará bajo la responsabilidad del encargante de modo que la diligencia y cuidado del intermediario inmobiliario se agota en la recomendación de la realización de los mismos. Sin embargo, las partes podrán acordar que dichos estudios sean realizados por el intermediario inmobiliario por cuenta y riesgo de quien hace el encargo.

Artículo 17. *Remuneración.* El intermediario inmobiliario tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio encargado. Sin embargo, las partes podrán estipular que el intermediario inmobiliario reciba remuneración, aunque el negocio encargado no se llegue a celebrar o que, por el contrario, la intermediación sea gratuita, aunque tal celebración se produzca.

Salvo estipulación en contrario, la remuneración del intermediario inmobiliario será pagada por el vendedor.

Parágrafo 1°. Cuando se estipule que la remuneración será pagada por partes iguales entre los contratantes, y quien contacta inicialmente al intermediario inmobiliario haya estipulado con este una remuneración superior a la que se probare haber sido la acostumbrada para una intermediación inmobiliaria, la otra parte no estará obligada a pagar la mitad del exceso, salvo que así lo acepte expresamente.

Parágrafo 2°. Si con ocasión de un contrato de intermediación inmobiliaria, que diere lugar al uso y/o goce de un bien inmueble en el que se hubiere pactado que en caso de que se llegare a perfeccionar una enajenación posterior a título oneroso, dicha estipulación valdrá y se aplicarán para el efecto las normas del contrato de corretaje inmobiliario.

Artículo 18. *Cuantía de la comisión.* El intermediario inmobiliario tendrá derecho al monto de la remuneración estipulada; a falta de estipulación a la establecida por la costumbre local del lugar donde está ubicado el inmueble o, en su defecto, por la general del país y, en ausencia de una y otra, a la que se fije judicialmente con la intervención de peritos.

Artículo 19. *Autorización de negocios inmobiliarios.* Quienes ejerzan funciones públicas tendrán la obligación de verificar, antes de formalizar y autorizar cualquier acto jurídico que recaiga sobre un inmueble en el que intervenga un

intermediario inmobiliario y en el que se consagre el pago de su respectiva comisión, que este cuente con el certificado a que hace referencia la presente ley. Las personas señaladas en el presente artículo deberán dar aviso a la Superintendencia de Industria y Comercio cuando de la verificación resulte que el intermediario inmobiliario no cuenta con la inscripción en el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII) o cuando encuentre que se presenta o se puede presentar un caso de encubrimiento.

Parágrafo. En aquellos casos en los que haya actuado un intermediario inmobiliario, bajo un contrato de corretaje inmobiliario, en la escritura pública que perfecciona el negocio sobre un inmueble se dejará constancia juramentada sobre las condiciones en las cuales se efectuará el pago de la comisión si este ya fue efectuado al intermediario inmobiliario.

Artículo 20. *Obligación especial del intermediario inmobiliario.* El intermediario inmobiliario se ceñirá rigurosamente a los términos de la orden dada por quien le otorga el encargo y, en consecuencia, deberá obrar con la debida diligencia y cuidado encaminados a encontrarle un contratante que atienda a las necesidades e intereses del primero.

Artículo 21. *Responsabilidad del intermediario inmobiliario.* El intermediario inmobiliario responderá por su culpa o dolo en el incumplimiento del contrato del corretaje.

Para efectos de la indemnización de perjuicios, quien hizo el encargo deberá demostrar la culpa o el dolo del intermediario inmobiliario, así como los daños irrogados y la conexidad entre el incumplimiento y tales daños.

Artículo 22. *Responsabilidad de quien hace el encargo.* El encargante indemnizará los perjuicios que su omisión injustificada ocasione al intermediario inmobiliario.

El encargante responderá por su culpa en el incumplimiento de sus obligaciones.

Para efectos de la indemnización de perjuicios, el intermediario inmobiliario deberá demostrar la culpa o dolo del encargante.

Artículo 23. *Causales de terminación del contrato de corretaje inmobiliario.* El corretaje inmobiliario termina:

1. Por agotamiento de las obligaciones derivadas del contrato de corretaje.
2. Por la expiración del término para la duración de la intermediación, sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo del artículo 10.
3. Por el evento de la condición prefijada para la terminación del corretaje.
4. Por la revocación de la parte que hace el encargo, en las condiciones establecidas en el contrato o la presente ley.

5. Por la renuncia del intermediario inmobiliario informada a quien hizo el encargo.

6. Por la muerte del intermediario inmobiliario o de la parte que hace el encargo.

7. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contempladas en la presente Ley o en el contrato.

8. La insolvencia de cualquiera de los contratantes, salvo pacto expreso en contrario.

9. Por la interdicción del uno o del otro de los contratantes.

10. Por las demás contempladas en la ley o en el contrato.

Parágrafo: Salvo pacto en contrario, se consideran justa causa para terminar unilateralmente el contrato las causales establecidas en los numerales 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

Artículo 24. *Terminación unilateral del encargo.* La parte que hace el encargo podrá revocar total o parcialmente el corretaje, a menos que se haya pactado su irrevocabilidad o que la orden se haya conferido también en interés del intermediario inmobiliario, en los términos señalados en el parágrafo del presente artículo, en cuyo caso solo podrá revocarse por justa causa demostrada.

La revocación de la parte que hace el encargo puede ser expresa y produce su efecto desde el día que el intermediario inmobiliario ha tenido conocimiento de ella. Así como la renuncia del intermediario inmobiliario produce su efecto desde el día que la parte que hace el encargo ha tenido conocimiento de ella.

Salvo pacto en contrario, no se entiende por revocación tácita del encargo, el encargo del mismo negocio a distinta persona. El corretaje conferido por varias personas, solo podrá revocarse por todas ellas, excepto que exista justa causa para su terminación y se comunique a todos los intermediarios o haya sido designado un representante en común.

Parágrafo. Se entenderá como interés del intermediario el tener una participación en el contrato subyacente del inmueble objeto de la intermediación.

Artículo 25. *Indemnización por terminación abusiva.* En todos los casos de terminación unilateral del corretaje que tenga por objeto o como efecto el desconocimiento de la comisión, quedará obligado el encargante a pagar al intermediario inmobiliario la remuneración total a que hubiese tenido derecho y a indemnizar los perjuicios que le cause al intermediario inmobiliario.

Artículo 26. *Restitución de la documentación.* A la terminación del contrato por cualquier causa, el intermediario inmobiliario debe efectuar la restitución inmediata de los instrumentos que le hayan sido entregados por las partes para la ejecución del corretaje. El intermediario podrá

conservar copia simple o auténtica de aquellos documentos que pueden servir al intermediario inmobiliario para justificar sus actos.

Artículo 27. *Efectos de la muerte del encargante.* Sabida la muerte de la parte que hace el encargo, cesará la labor del intermediario inmobiliario de ejecutar el contrato de corretaje inmobiliario; pero si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos de aquella, será obligado a finalizar la gestión iniciada. Sin embargo, si luego de conocido el deceso del encargante sus sucesores celebran la enajenación del inmueble, gracias a la gestión anterior o posterior del intermediario inmobiliario, este tendrá derecho a exigir al adjudicatario la comisión inicialmente pactada, incluso si la negociación se hace bajo la figura de cesión o venta de derechos sucesorales o litigiosos.

Artículo 28. *De los sucesores del intermediario inmobiliario.* Los sucesores del intermediario inmobiliario que tuvieren la administración de sus bienes, darán aviso inmediatamente al intermediario de su fallecimiento, interdicción o insolvencia a la parte que hace el encargo. La omisión a este respecto los hará responsables de los perjuicios que dicha omisión cause al intermediario o a terceros.

Artículo 29. *Inhabilidad.* La persona natural que desempeñe una gestión, con y sin subordinación, de a una persona jurídica dedicada a la intermediación inmobiliaria, tiene que obtener autorización escrita de su empleador para actuar como intermediario inmobiliario independiente, so pena de ejercer ilegalmente la actividad inmobiliaria. En este caso deberá cumplir con las obligaciones consagradas en esta ley para los asesores inmobiliarios.

Artículo 30. *Remisión.* Para lo no establecido en esta ley se aplicarán al corretaje inmobiliario todas las normas establecidas en la Sección Primera del Título XIV, Capítulo VI del Código de Comercio relativas al corretaje.

## CAPÍTULO 2

### Del contrato de mandato inmobiliario

Artículo 31. *Mandato inmobiliario.* De conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003, el contrato de administración encarna un mandato inmobiliario, contrato en el que una persona llamada mandante inmobiliario confía la gestión de uno o más negocios de los referidos en el artículo 1° de la presente ley a otra llamada mandatario inmobiliario, quien se dedica profesionalmente a ello y que se hace cargo de tales negocios por cuenta y riesgo de la primera.

Parágrafo. Al tenor de la Ley 820 de 2003, del artículo 2158 del Código Civil colombiano y del artículo 1263 del Código de Comercio Colombiano la gestión realizada por los mandatarios inmobiliarios de arrendamiento son actos de administración.

Artículo 32. *Concordancia de cuentas y libros.* Las cuentas que rinda el mandatario inmobiliario, deberán concordar con los asientos de sus libros.

Artículo 33. *Cesión del mandato.* El mandato inmobiliario será desempeñado personalmente por el mandatario, quien no podrá ceder su cometido sin autorización expresa.

Parágrafo. Salvo pacto en contrario, cuando el mandatario pretenda la cesión del contrato de mandato, el mandatario deberá notificar al mandante su intención mediante comunicación escrita enviada por correo postal autorizado o electrónico a aquella dirección que hubiere sido autorizada. El mandante tendrá un término de seis (6) días calendario para oponerse a la cesión, so pena de que su silencio sea entendido como aceptación tácita.

Artículo 34. *Responsabilidad del mandatario.* El mandatario inmobiliario solo responderá por los daños directos derivados de su propia actuación o la de sus dependientes que le sea probada, de conformidad con contrato suscrito.

Artículo 35. *Remuneración del mandatario inmobiliario.* Cualquiera sea la naturaleza del mandato inmobiliario, el mandatario tendrá derecho a la remuneración estipulada o, en su defecto, a la que se determine por la costumbre en este género de actividades. A falta de una y otra la remuneración será establecida por el juez con intervención de peritos.

Artículo 36. *Remisión.* Se aplicarán al mandato inmobiliario todas las normas establecidas para el mandato consagradas en el Código Civil y de Comercio colombianas que no sean contrarias a las disposiciones contenidas en la presente ley.

## TÍTULO V

### DE LA ACTIVIDAD DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA CAPÍTULO 1

#### **Del Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII)**

Artículo 37. *Del Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII).* Créase el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII) como una base de datos única donde reposa la información de la inscripción de los intermediarios inmobiliarios y sus asesores. Dicho registro estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Especiales de Verificación Inmobiliaria (EVI), establecidas en esta ley.

Las Entidades Especiales de Verificación Inmobiliaria (EVI) están encargadas de alimentar la base de datos de que trata el presente artículo, remitiendo a esta la información de los intermediarios y asesores inmobiliarios que se inscriban válidamente en su Entidad.

La administración, alimentación continua de la base de datos y costos de la base de datos será asumida por la Entidades Especiales de

Verificación Inmobiliaria (EVI) que reporten a esta, en proporción con el número de inscritos que cada una de ellas tenga inscritos.

La Superintendencia de Industria y Comercio instruirá al operador de la base de datos, acerca de la forma en que deberá operar y alimentarse la base datos, el contenido de los certificados, así como de los requisitos para su interconectividad para la transmisión de toda la información relacionada con los inscritos de cada Entidad.

Parágrafo. Dentro de sus obligaciones, la EVI deberá informar cada seis (6) meses de los nuevos inscritos en el RNII a la DIAN y la UGPP, en las condiciones que lo determine el Gobierno nacional.

## CAPÍTULO 2

### **De la actividad de los Intermediarios Inmobiliarios y sus Asesores Inmobiliarios**

Artículo 38. *Desarrollo de la actividad inmobiliaria.* La actividad inmobiliaria se desarrolla a través de intermediarios inmobiliarios, quienes podrán ser persona natural comerciante o persona jurídica y prestarán sus servicios personalmente o a través de asesores inmobiliarios, respectivamente. Para el desarrollo de la actividad inmobiliaria se debe cumplir con los requisitos establecidos en la presente ley.

Parágrafo. Solo podrán usar el título de intermediario inmobiliario o cualquiera de sus especies, aquellas personas que cuenten con certificado como intermediario inmobiliario vigente, expedido por una Entidad Especial de Verificación Inmobiliaria (EVI). Igualmente, asesor inmobiliario definido en esta ley deberá contar con su respectivo certificado expedido por una Entidad Especial de Verificación Inmobiliaria (EVI).

Artículo 39. *Requisitos para ser intermediario inmobiliario.* Para prestar los servicios de intermediario inmobiliario en el territorio nacional se requiere que la persona natural o jurídica cuente con el respectivo certificado que lo acredite como sujeto inscrito en el Registro Nacional de Intermediarios Inmobiliarios (RNII) para actuar en el mercado inmobiliario en tal calidad, la cual será expedida por una Entidad Especial de Verificación Inmobiliaria (EVI) previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley.

Artículo 40. *Requisitos para obtener el certificado de intermediario inmobiliario.* Quienes aspiren a obtener el certificado de intermediario inmobiliario deberán:

1. Tratándose de personas naturales comerciantes, tener nacionalidad colombiana o ser extranjero residente en Colombia. Las personas jurídicas deberán tener su domicilio principal o sucursal legalmente constituida y registrada o agencia en el territorio nacional y contemplar la intermediación inmobiliaria dentro de su objeto social.

2. En el caso de personas naturales y el representante legal de la persona jurídica, no haber sido condenado por la comisión de cualquiera de los delitos consagrados en los Títulos VII, IX y X del Código Penal colombiano. El mismo requisito se establece para quien sea representante, socio gestor o socio titular de al menos el 25% de las acciones de una persona jurídica cuyo objeto consista de forma principal o subsidiaria en la intermediación inmobiliaria.

3. No encontrarse inmerso en ninguna de las inhabilidades establecidas en el artículo 14 del Código de Comercio colombiano y en la Ley 1116 de 2006.

4. Indicar si realizará sus actividades directamente y/o a través de asesores inmobiliarios.

5. Estar registrado como comerciante en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de su domicilio principal, contar con RUT, demostrar su inscripción en el Sistema General de Seguridad Social Integral y contar con certificado de contador público o revisor fiscal de que cuenta con la totalidad de los libros del comerciante.

6. Contar, bien como intermediario inmobiliario persona natural comerciante o como representante legal de una persona jurídica, con el Certificado de Asesor Inmobiliario establecido en esta ley.

7. Sin perjuicio de lo establecido en el régimen de transición de esta ley, tratándose de personas naturales comerciantes, haber realizado labores como asesor inmobiliario durante un (1) año en un intermediario inmobiliario persona jurídica. Durante este periodo deberá cumplir con los requisitos para ser asesor inmobiliario.

Artículo 41. *Requisitos para obtener el certificado de inscripción de asesores inmobiliarios.* Para obtener el certificado como asesor inmobiliario, la persona natural interesada deberá:

1. Tener nacionalidad colombiana o ser extranjero residente en Colombia.

2. Ser mayor de edad o menor de edad con autorización para trabajar.

3. Demostrar su idoneidad para ser asesor inmobiliario, mediante:

a) Título del respectivo programa académico debidamente reconocido por una entidad de educación superior reconocida por el Ministerio de Educación Nacional que cubran las áreas del conocimiento establecidas en el parágrafo 1º del presente artículo; o

b) Certificado de personas emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), bajo la norma ISO 17024 y que cubra las áreas del conocimiento establecidas en el parágrafo del presente artículo.

Parágrafo 1º. Los programas deben cubrir como mínimo: a) conocimientos básicos sobre titularidad de bienes inmuebles, gravámenes inmobiliarios, limitaciones a la propiedad y sistemas de investigación sobre antecedentes del inmueble, b) conocimientos básicos sobre normatividad del ordenamiento territorial, c) conocimientos básicos sobre responsabilidad civil derivada de la intermediación inmobiliaria, d) conocimientos básicos sobre derecho del consumidor, e) conocimientos básicos de notariado y registro, f) conocimientos básicos sobre tributación y catastro, g) conocimientos básicos de administración inmobiliaria, h) conocimientos básicos sobre instrumentos financieros, i) régimen de propiedad horizontal y j) conocimientos de ética para agentes inmobiliarios.

Parágrafo 2º. El Gobierno nacional a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo realizará la actualización de las áreas de conocimiento mínimas requeridas que serán objeto de evaluación y establecerá el término de validez de la inscripción.

Parágrafo 3º. Los representantes legales de los intermediarios inmobiliarios persona jurídica que demuestren experiencia antes de la entrada en vigencia de esta ley de por lo menos diez (10) años en el sector inmobiliario, podrán homologar dicho tiempo como cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo.

Artículo 42. *De la obtención del certificado de asesor inmobiliario.* El asesor inmobiliario persona natural deberá inscribirse ante una entidad especializada para ello, la cual proveerá a la persona inscrita un certificado que la acredite como apta para desarrollar la actividad de intermediación inmobiliaria, con el cual podrá ejercer las actividades propias de la actividad ante el público en general.

Artículo 43. *Ejercicio ilegal de la actividad de intermediación inmobiliaria.* Ejerce ilegalmente la intermediación inmobiliaria la persona que, sin contar con el respectivo certificado de intermediario o asesor inmobiliario, participe en la intermediación o asesoramiento de cualquier acto de los previstos en el artículo 1º de la presente ley.

En la misma falta incurre el intermediario inmobiliario que se valga de asesores que no cumplan con los requisitos previstos para estos en la presente ley.

La Superintendencia de Industria y Comercio, las alcaldías y el juez ordinario del domicilio de la persona conocerán a prevención y sancionarán por el ejercicio ilegal de la actividad de intermediación inmobiliaria de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011.

Artículo 44. *Encubrimiento del ejercicio ilegal de la intermediación inmobiliaria.* Cualquiera que tenga conocimiento de que una persona natural o jurídica está ejerciendo como intermediario o asesor inmobiliario sin cumplir con los requisitos

previstos en la presente ley, podrá acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio, quien conocerá y sancionará por el ejercicio ilegal de la profesión de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1480 de 2011.

Artículo 45. *Entidades de certificación de intermediarios y asesores inmobiliarios.* Los certificados de intermediador inmobiliario y de asesor inmobiliario de que trata la presente ley, serán expedidos por las Entidades Especiales de Verificación Inmobiliaria (EVI). Las EVI son entidades sin ánimo de lucro de naturaleza privada en las que participan en su gobierno intermediarios y asesores inmobiliarios directa o indirectamente. Su gobierno será democrático.

Las EVI se encargarán de:

1. Previa verificación y constatación de la validez y del cumplimiento de los requisitos establecidos para los intermediarios inmobiliarios establecidos en la presente ley, expedir el respectivo certificado de intermediador inmobiliario, en la categoría de corredor y/o administrador inmobiliario.

2. Previa verificación y constatación de la validez y del cumplimiento de los requisitos y la suficiencia de los mismos para los asesores inmobiliarios, expedir el respectivo certificado de asesor inmobiliario.

3. Llevar en su protocolo y publicar en página web la lista de intermediarios y sus respectivos asesores inmobiliarios.

Parágrafo 1°. La EVI que pretenda certificar personas para el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley, deberá ser una entidad sin ánimo de lucro de naturaleza privada y contar previamente al inicio de sus servicios con su acreditación ante el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 para la certificación de personas.

Parágrafo 2°. El operador del registro o la EVI que incumpla alguno de los requisitos establecidos en el presente artículo o las instrucciones administrativas impertidas, podrá ser sancionado por la Superintendencia de Industria y Comercio, quien conocerá y sancionará su violación de conformidad con el artículo 61 y demás normas administrativas y aplicables de la Ley 1480 de 2011.

Artículo 46. *Transición.* Las normas establecidas en el presente título comenzarán a regir transcurridos un (1) año desde la fecha del certificado de acreditación de la primera EVI que se acredite ante el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024.

## TÍTULO VI

### DISPOSICIONES FINALES

Artículo 47. *Disposiciones finales.* Adiciónese al artículo 390 de la Ley 1564 de 2012. La acción

disciplinaria se tramitará ante la justicia ordinaria mediante el proceso verbal sumario.

Conocerá de la acción disciplinaria el Juez Civil del Circuito del domicilio principal del intermediario inmobiliario.

Artículo 48. *Remisión normativa.* En lo no previsto en la presente ley, se aplicarán las normas establecidas en el Código Civil y Código de Comercio.

Artículo 49. *Vigencia.* Esta ley rige a partir de su publicación en el *Diario Oficial* y deroga todas aquellas normas que le sean contrarias. Los contratos celebrados con anterioridad a su entrada en vigencia de la presente ley se regirán por las normas sustantivas vigentes al momento de su respectiva celebración.



JUAN CARLOS RESTREPO ESCOBAR  
SENADOR DE LA REPÚBLICA

\*\*\*

### INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 261 DE 2017 SENADO

*por medio de la cual se crea el Fondo Nacional de Residencias Médicas y se reglamenta el sistema de residencias médicas en Colombia.*

Honorable Senadora  
NADIA BLEL SCAF  
Presidente Comisión Séptima  
Senado de la República  
Ciudad.

**Asunto: Informe de ponencia para primer debate del Proyecto de ley número 261 de 2017 Senado, por medio de la cual se crea el Fondo Nacional de Residencias Médicas y se reglamenta el sistema de residencias médicas en Colombia.**

Respetada Presidenta:

En cumplimiento del encargo realizado por la Mesa Directiva de la Comisión Séptima del Senado de la República, y con fundamento en los artículos 150, 153 y 156 de la Ley 5ª de 1992, me permito rendir ponencia para primer debate al Proyecto de ley número 261 de 2017 Senado, *por medio de la cual se crea el Fondo Nacional de Residencias Médicas y se reglamenta el sistema de residencias médicas en Colombia.*

### 1. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DE LA INICIATIVA EN ESTUDIO

El presente proyecto de ley es de iniciativa congresual fue puesto a consideración del Congreso de la República por los honorables

Representantes Sara Piedrahíta Lyons y Didier Burgos Ramírez, y radicado el día 11 de mayo de 2017 ante el Secretario General de la Cámara de Representantes.

### 1.1. TRÁMITE EN LA CÁMARA DE REPRESENTANTES

En continuidad del trámite Legislativo, el proyecto de ley fue remitido a la Comisión Séptima Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes correspondiéndole el número 272 de 2017, siendo designado como ponente para primer debate el honorable Representante Didier Burgos Ramírez de conformidad al Oficio número CSpCP.3.7.097.2017 de fecha 16 de mayo de 2017.

Igualmente, mediante Oficio número CSpCP 3.7.124.2017 fueron designados como ponentes para segundo debate los honorables Representantes Didier Burgos Ramírez, Óscar Ospina Quintero, Rafael Romero Piñeros y Wilson Córdoba Mena.

El proyecto de ley fue aprobado en Sesión Plenaria del día 15 de junio de 2017, según consta en el Acta número 226 de la misma fecha.

### 1.2 TRÁMITE EN SENADO DE LA REPÚBLICA

El proyecto de ley fue remitido al Senado de la República y por competencia a la Comisión Séptima Constitucional Permanente, bajo la numeración Proyecto de ley número 261 de 2017.

Mediante Oficio número CSP-CS-0854-2017 fuimos designados como ponentes *Jorge Iván Ospina Gómez, Jorge Eduardo Géchem Turbay, Honorio Miguel Henríquez Pinedo, Roberto Ortiz Urueña, Javier Mauricio Delgado Martínez, Jesús Alberto Castilla Salazar, Luis Évelis Andrade Casamá y Antonio José Correa Jiménez.*

Por decisión de los ponentes se radicó la Proposición número 08 del 15 de agosto de 2017, por medio de la cual se solicitó la celebración de una audiencia pública en la que pudieran interactuar todos los actores involucrados en la iniciativa.

Dicha audiencia se llevó a cabo el 29 de agosto de 2017, registrada en el Acta número 10 de 2017 de la misma fecha, publicada en la *Gaceta del Congreso* número 800 de 2017 Senado.

A la Audiencia Pública referida fueron invitados y asistieron las siguientes personas:

Nº	NOMBRES Y APELLIDOS	ENTIDAD Y CARGO
I	DOCTOR GUSTAVO ADOLFO QUINTERO HERNÁNDEZ	PRESIDENTE ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE FACULTADES DE MEDICINA -ASCOFAME-
X	DOCTORA JULIANA VALLEJO ECHAVARRÍA	DIRECTORA EJECUTIVA ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE FACULTADES DE MEDICINA -ASCOFAME-

Nº	NOMBRES Y APELLIDOS	ENTIDAD Y CARGO
2	MAGDA MÉNDEZ-DIRECTORA DE CALIDAD DE LA EDUCACIÓN SUPERIOR	MINISTRA DE EDUCACIÓN NACIONAL
3	HENRY ALEJANDRO MORALES GÓMEZ DIRECTOR DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL	MINISTERIO DE TRABAJO
4	LUIS CARLOS ORTIZ - DIRECTOR DE RECURSO DE TALENTO HUMANO	MINISTRO DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL
5	DOCTOR LUIS CARLOS LEAL ANGARITA	PRESIDENTE ASOCIACIÓN NAL. DE INTERNOS Y RESIDENTES (ANIR)
6	DOCTOR JUAN CARLOS GIRALDO VALENCIA	DIRECTOR ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE HOSPITALES Y CLÍNICAS (ACHC)
7	CAROLINA MCCORMICK SANDOVAL	COALICIÓN NACIONAL DE SINDICATOS MÉDICOS
8	DOCTOR ANDRÉS SARMIENTO RODRÍGUEZ	DECANO FACULTAD MEDICINA UNIVERSIDAD DE LOS ANDES
9	DOCTOR GERARDO CAMPO CABAL JAVIER TORRES MUÑOZ - DIRECTOR ESCUELA DE MEDICINA	FACULTAD DE SALUD - UNIVERSIDAD DEL VALLE
10	DOCTOR CARLOS ALBERTO PALACIO CARLOS JULIO MONTOYA - VICEDECANO ANTONIO TORO - JEFE DE POSGRADOS	DECANO FACULTAD MEDICINA UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA
11	DOCTORA MARY BRMÚDEZ GÓMEZ	DECANA FACULTAD MEDICINA UNIVERSIDAD JAVERIANA
12	DOCTORA YURY TAKEUCHI TAN	DECANA FACULTAD DE MEDICINA UNIVERSIDAD ICESI
13	DOCTOR FABIO BOLÍVAR GRIMALDOS	DECANO FACULTAD DE SALUD - UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
14	DOCTOR JORGE ENRIQUE GÓMEZ MARÍN	DECANO FACULTAD DE CIENCIAS DE LA SALUD UNIVERSIDAD DEL QUINDÍO
15	DOCTOR HERNANDO MIGUEL BAQUERO	DECANO DIVISIÓN DE CIENCIAS DE LA SALUD - UNIVERSIDAD DEL NORTE - BARRANQUILLA
16	DRA. CAROLINA CORCHO	DIRECTORA FEDERACIÓN MÉDICA COLOMBIANA
17	DOCTOR JULIO CÉSAR CASTELLANOS	DIRECTOR HOSPITAL SAN IGNACIO
18	DOCTOR MIGUEL QUINTERO	DIRECTOR ASOCIACIÓN MÉDICA ESTUDIANTIL
19	JULIO GUZMÁN VARGAS - ASESOR JURÍDICO	ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE SOCIEDADES CIENTÍFICAS
20	DOCTOR ARIEL IVÁN RUIZ PARRA	DECANO FACULTAD DE MEDICINA UNIVERSIDAD NACIONAL
21	DOCTOR ÓSCAR DOMÍNGUEZ GONZÁLEZ	SECRETARIO GENERAL ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE UNIVERSIDADES (ASCUN)
22	DOCTOR JUAN CARLOS CORRALES BARONA	DIRECTOR HOSPITAL UNIVERSITARIO DEL VALLE (HUV)
23	DOCTOR JUAN JOSÉ ACOSTA OSSIO	RECTOR UNIVERSIDAD METROPOLITANA DE BARRANQUILLA
24	DOCTOR JAVIER TORRES MUÑOZ	DIRECTOR DE LA ESCUELA DE MEDICINA DE LA UNIVERSIDAD DEL VALLE

Nº	NOMBRES Y APELLIDOS	ENTIDAD Y CARGO
25	DOCTORA ANA ISABEL GÓMEZ	VICEDECANA DE MEDICINA UNIVERSIDAD DEL ROSARIO

Las intervenciones fueron analizadas y estudiadas por los ponentes y contribuyeron a la estructuración de la nueva propuesta de articulado.

## 2. OBJETO

El proyecto de ley de la referencia tiene como propósito establecer la forma de vinculación y las condiciones financieras de matrícula de los profesionales médicos y de otros profesionales de la salud que realizan programas académicos especialización médica o quirúrgica en los servicios de instituciones de salud debidamente habilitados para la formación académica en Colombia.

## 3. MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL

La Constitución Nacional de 1991 en el artículo 49 consagra la salud dentro de los derechos sociales, económicos y culturales. El inciso 1º *supra* establece:

*“La atención de la salud y el saneamiento ambiental son servicios públicos a cargo del Estado. Se garantiza a todas las personas el acceso a los servicios de promoción, protección y recuperación de la salud.*

...

*Toda persona tiene el deber de procurar el cuidado integral de su salud y de su comunidad.”*

En relación con el trámite cumple con lo establecido en el artículo 140 numeral 1 de la Ley 5ª de 1992, pues se trata de una Iniciativa Legislativa presentada individualmente por los honorables Representantes Sara Piedrahíta Lyons y Didier Burgos Ramírez, quienes tienen la competencia para ello.

Cumple además con los artículos 154, 157, 158 y 169 de la Constitución Política referentes a la iniciativa legislativa, formalidades de publicidad, unidad de materia y título de la ley. Así mismo, con el artículo 150 de la Carta que manifiesta que, entre las funciones del Congreso, está la de hacer las leyes.

## 4. OTRAS CONSIDERACIONES

En la instancia del trámite el grupo de ponente centra su estudio en tres puntos neurálgicos de la iniciativa.

La vinculación de los Residente a la IPS y/o IES en el marco del convenio docencia - servicio, para efectos de garantizar los derechos que le asisten al residente como profesión médico en formación.

La creación y financiación del Fondo de Residencias Médicas que se crea en el proyecto.

Las matrículas de las especializaciones médicas, sobre su gratuidad o fórmula para la reducción de su importe.

## 5. DE LA CONVENIENCIA DEL PROYECTO DE LEY

Este proyecto da respuesta a la necesidad de una mejora sustancial en las residencias médicas que se desarrollan en Colombia durante la especialización clínica o quirúrgica en un periodo promedio de 3 a 5 años; determinando así los problemas principales, tales como que los residentes, con el fin de obtener algún tipo remuneración, se ven obligados a realizar turnos extras a su tiempo de práctica hospitalaria, superando así el horario permitido. Lo anterior no solo atenta contra la dignidad del residente, sino además contra el derecho fundamental a la vida del paciente, ya que no se encuentra en sus plenas facultades después de varias horas de turno para atender una persona.

Igualmente, la sobrecarga académica y laboral a la que están sometidos los residentes, superando el total de horas permitidas por semana y los altos costos en las matrículas, han ocasionado que solo un grupo específico, privilegiado y con capacidad económica accedan a los programas de residencias, dando como resultado un déficit de especialistas en Colombia y obligando a la fuga de talentos a otros países que ofrezcan condiciones más favorables para su especialización.

Por otra parte, la exigencia de dedicación exclusiva que se le hace a los residentes sin ningún tipo de remuneración, ocasiona que estos tengan un lucro cesante alto durante el periodo de su especialización; sumado esto a unas inversiones de capital altas para el pago de matrículas y manutención, se genera una presión alta a los residentes para recuperar dicha inversión una vez egresen del programa.

Las excesivas cargas laborales en las especialidades médicas trae tres consecuencias: aumento de los eventos adversos en la prestación de servicios médicos por parte de los residentes, deterioro en el aprendizaje y aumento de la prevalencia del síndrome de Burnout en los médicos residentes.

Esta situación también ha presionado para que los egresados se dediquen a la prestación de servicios que genere mayor retorno a la inversión, por ejemplo, un cardiólogo prefiere dedicarse a la ecocardiografía que a realizar consulta de pacientes hipertensos.

Factores como las largas jornadas laborales, la impericia médica, la imprudencia médica, las condiciones para la prestación de servicios, las faltas de normas y protocolos en los hospitales, la falta de trabajo en equipo y otras más, actúan en sinergia para la generación de eventos adversos en los pacientes. Así las cosas, los hospitales, las universidades, las agremiaciones y los estudiantes presionarán cada día más por mejorar estas condiciones que en últimas traerán beneficios a los profesionales en formación y a los pacientes.

En este orden de ideas, con base en el señalado criterio, el presente proyecto de ley plantea establecer las condiciones por las cuales se llevará a cabo la vinculación laboral de los residentes médicos en Colombia, con el objetivo principal de fortalecer el sistema de salud mismo y brindar garantías y beneficios para estos profesionales de la salud que prestan un servicio vital para la sociedad.

**6. PLIEGO DE MODIFICACIONES**

Por lo anteriormente señalado, proponemos a consideración el siguiente pliego de modificaciones.

TEXTO APROBADO EN CÁMARA DE REPRESENTANTES	PROPUESTA NUEVO ARTICULADO
<p>“por medio de la cual se crea el Fondo Nacional de Residencias Médicas y se reglamenta el Sistema de Residencias Médicas en Colombia”</p>	<p>“por medio de la cual se regula el Sistema Nacional de Residencias Médicas en Colombia, se crea el Fondo Nacional de Residencias Médicas y se dictan otras disposiciones”</p>
<p>Artículo 1°. <i>Objeto.</i> La presente ley tiene por objeto establecer la forma de vinculación, remuneración y las condiciones financieras de matrícula de los profesionales médicos y de otros profesionales de la salud que realizan programas académicos de especialización médica y/o quirúrgica como residentes en los servicios de instituciones de salud debidamente habilitados para la formación académica en Colombia.</p>	<p><b>Artículo 1°. Objeto.</b> La presente ley tiene por objeto crear el Sistema Nacional de Residencias Médicas en Colombia que permita garantizar las condiciones adecuadas para la formación académica y práctica del talento humano en salud que cursa programas académicos de especialización médico-quirúrgicas como apoyo al Sistema General de Seguridad Social en Salud, crea el Fondo Nacional de Residencias Médicas y establece medidas de fortalecimiento para los escenarios de práctica del área de la salud.</p>
	<p><b>Artículo nuevo. Ámbito de aplicación.</b> Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a todas las Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud que se instituyan como escenarios de práctica formativa en salud, a las Instituciones de Educación Superior que cuenten con programas académicos de especialización médicas y/o quirúrgicas debidamente acreditados, a los profesionales de la salud que cursen especializaciones médicas y/o quirúrgicas y a las autoridades de carácter nacional, regional y municipal que actúen dentro del Sistema de Seguridad Social en Salud.</p>
	<p><b>Artículo nuevo. Sistema Nacional de Residencias Médicas.</b> El Sistema Nacional de Residencias Médicas es un conjunto de instituciones, normas y procedimientos que intervienen en el proceso de formación de los profesionales médicos que cursan un programa de especialización médico-quirúrgica que requieran la realización de práctica formativa vinculándose a una Institución Prestadora del Servicio de Salud y la prestación efectiva de servicios de salud. Con el objeto de complementar la formación integral del médico profesional, ejercitándolo en el desempeño eficiente, ético y responsable de las especialidades.</p>

TEXTO APROBADO EN CÁMARA DE REPRESENTANTES	PROPUESTA NUEVO ARTICULADO
<p>Artículo 2°. <i>Definiciones.</i>  <b>Residente:</b> Los residentes son profesionales de la salud que cursen especializaciones médicas y/o quirúrgicas de tiempo completo, en programas académicos legalmente aprobados, en el marco de una relación docencia-servicio y bajo niveles de supervisión y control concertados entre las Instituciones de Educación Superior y las Prestadoras de Servicios de Salud.</p>	<p>Artículo 2°. <i>Definiciones.</i>  <b>Residente:</b> Los residentes son profesionales de la salud, con autorización vigente para ejercer su profesión en Colombia, que cursan especializaciones médicas y quirúrgicas en programas académicos legalmente aprobados que requieren la realización de prácticas formativas con dedicación de tiempo completo en Instituciones de Prestación de Servicios de Salud, en el marco de una relación docencia-servicio y bajo niveles de delegación y supervisión y control concertados entre las Instituciones de Educación Superior y las Prestadoras de Servicios de Salud.                      Los residentes podrán ejercer plenamente las competencias propias de la profesión o especialización para las cuales estén previamente autorizadas, así como aquellas asociadas de la delegación progresiva de responsabilidades que corresponda a su nivel de formación.  <b>Práctica formativa en salud:</b> Estrategia pedagógica programada, planificada y supervisada desde una institución de educación superior que integra la formación académica y la prestación de servicios de salud, con el propósito de generar y fortalecer competencias, capacidades, nuevos conocimientos y la responsabilidad profesional necesaria en los residentes para ejercer la especialidad de modo eficiente, autónomo y ético.  <b>Escenarios de práctica del área de la salud:</b> Son espacios en los cuales se desarrollan las prácticas formativas del área de la salud, de conformidad con los siguientes criterios:                      a) Ser una Institución Prestadora del Servicio de Salud, de carácter público o privado, reconocida como Hospitales Universitarios, de conformidad con la ley;                      b) Ser una Institución Prestadora del Servicio de Salud que sin ser reconocidas como Hospitales Universitarios, cumplan con los términos del numeral 2 del parágrafo 1° del artículo 13 de la Ley 1164 de 2007.  <b>Relación docencia-servicio:</b> Vínculo funcional que se establece entre Instituciones de Educación Superior y escenarios de práctica del área de la salud, con el propósito de formar talento humano en salud o entre instituciones educativas cuando por lo menos una de ellas disponga de escenarios de práctica en salud propia. Este vínculo se funda en un proceso de planificación académica, administrativa, investigativa y supervisada, concertado entre las partes con la finalidad de promover la formación teórico-práctica profesional de los residentes.  <b>Convenio docencia-servicio:</b> Es el acuerdo de voluntades suscrito entre las instituciones participantes en la relación docencia-servicio, frente a las condiciones, compromisos y responsabilidades de cada una de las partes, formalizadas en un documento. Cuando el escenario de práctica y la Institución de Educación Superior tengan integración de propiedad, deberá existir un documento donde se definan los lineamientos de la relación docencia-servicio, el cual podrá reemplazará el acuerdo.</p>



TEXTO APROBADO EN CÁMARA DE REPRESENTANTES	PROPUESTA NUEVO ARTICULADO	TEXTO APROBADO EN CÁMARA DE REPRESENTANTES	PROPUESTA NUEVO ARTICULADO
<p>Artículo 3°. <i>Contrato para la práctica formativa de la especialización.</i> La vinculación a las instituciones con el servicio habilitado para desarrollar el programa académico respectivo, se hará a través de un contrato especial, mediante el cual el profesional en formación se obliga a prestar los servicios de salud establecidos en el correspondiente programa académico establecido por la institución de educación superior, a cambio de lo cual recibe una remuneración mensual. Además, gozará de todos los beneficios prestacionales de salud, de riesgos profesionales, y los económicos incluyendo los pensionales, vacaciones y demás que otorguen las instituciones para sus propios empleados.</p> <p>Durante el tiempo que dure la vinculación como residente, se obliga a prestar los servicios profesionales, acordes con el programa de delegación progresiva de competencias propias de la especialización. A cambio de esto el residente recibe mensualmente una remuneración equivalente a tres salarios mínimos. Los Fondos para esto provendrán del Fondo Nacional Financiero para la formación de especialistas clínicos en salud y serán girados directamente al profesional residente previa verificación por parte de la Institución de Educación Superior y la Institución Prestadora de Servicios en el marco del convenio docente asistencial.</p> <p>La subordinación del residente estará referida exclusivamente a las actividades propias del programa de formación de la Institución de Educación Superior, de acuerdo con las características de los servicios donde se desarrolle el mismo y dentro de los espacios y horarios concertados en el convenio docente asistencial, y no se les podrá asignar funciones diferentes o que interfieran con su formación de profesional residente, salvo en casos de emergencia o desastre nacional. El horario no podrá superar las 12 horas por turno y las 66 horas por semana.</p> <p>Parágrafo 1°. En ningún caso, las vinculaciones de práctica formativa para residencia médica podrán establecer periodo de prueba.</p> <p>Parágrafo 2°. El tiempo de entrenamiento contará como experiencia laboral, con independencia de que haya terminado el programa.</p> <p>Parágrafo 3°. <i>Fondo Nacional de Residencias.</i> Este fondo será financiado con recursos del presupuesto nacional, aportes de la IPS donde los residentes realicen las prácticas formativas de las especializaciones médico-quirúrgicas, así como recursos provenientes de otras fuentes públicas o privadas que se destinen para este propósito.</p> <p>Parágrafo transitorio. Los recursos destinados a financiar el programa de becas crédito establecido en el parágrafo 1° del artículo 193 de la Ley 100 de 1993, se reorientarán de manera inmediata a partir de la vigencia de la presente ley al Fondo Nacional de Residencias Médicas en Colombia.</p>	<p><b>Artículo 3°. Contrato de práctica formativa para residencia médica.</b> El contrato de práctica formativa para residencia médica es una forma especial de contratación, cuya finalidad es la formación de médicos especialistas en áreas clínicas y quirúrgicas, mediante el cual el residente se obliga a prestar por el tiempo de duración del programa académico, un servicio personal, acorde al plan de delegación progresiva de competencias propias de la especialización, a cambio de lo cual recibe de la institución prestadora de servicios de salud, una remuneración que constituye un apoyo de sostenimiento educativo mensual, así como las condiciones, medios y recursos requeridos para el desarrollo formativo.</p> <p>El apoyo de sostenimiento educativo mensual no será inferior a tres salarios mínimos legales mensuales vigentes.</p> <p>El residente estará afiliado a los Sistemas de Seguridad Social en Salud, de Riesgos Laborales y General de Pensiones, cuyos aportes obligatorios serán pagados en su totalidad por la institución prestadora de servicios de salud con la cual se haya contraído el contrato de práctica formativa, e inclusive en los eventos en los cuales exista cofinanciación del apoyo de sostenimiento educativo mensual.</p> <p>El residente tendrá derecho a quince (15) días hábiles de receso por cada periodo anual, en los cuales continuará recibiendo el apoyo de sostenimiento educativo mensual. Asimismo, tendrá derecho al reconocimiento y pago de las licencias por maternidad, paternidad, grave calamidad doméstica, luto y ejercicio del sufragio, según la normativa vigente.</p> <p>El residente deberá cumplir con las actividades propias del programa de formación, de acuerdo con las características de los servicios donde se desarrolle el mismo y dentro de los espacios y horarios que la institución prestadora de servicios de salud disponga en el contrato respectivo. El horario no podrá superar las 12 horas por turno y las 66 horas por semana, las cuales para todos los efectos deberán incluir las actividades académicas, de prestación de servicios de salud e investigativas.</p> <p>En caso de que el residente, de acuerdo con su programa académico, realice rotaciones fuera de la institución prestadora de servicios de salud con la que ha celebrado el contrato de práctica formativa para residencia médica, la institución contratante deberá mantener las condiciones de reconocimiento del apoyo de sostenimiento educativo mensual y demás garantías que determine la presente ley.</p> <p>Parágrafo 1°. Constituye experiencia profesional acorde con el título académico previamente adquirido, el periodo en el que el residente desarrolló el programa académico de especialización médica o quirúrgica en medicina, la cual se contará una vez haya finalizado y aprobado el plan de estudios y demás requisitos de grado.</p> <p>Parágrafo 2°. Las actividades y procedimientos asistenciales que el residente realice durante su periodo de formación, según el plan de delegación progresiva, serán reconocidos por los diferentes agentes del Sistema y pagados a las personas que tengan a su instituciones prestadoras de servicios de salud cargo la función de pagador.</p> <p>Parágrafo 3°. El cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente artículo se hará de manera progresiva, según los términos y lineamientos que defina el Ministerio de Salud y Protección Social, en todo caso no podrá superar de cinco (5) años su aplicación integral.</p> <p>Parágrafo 4°. El Gobierno nacional podrá establecer incentivos económicos especiales y diferenciales a los residentes que cursen programas de especialización considerados prioritarios para el país.</p> <p>Parágrafo 5°. El Ministerio de Salud y Protección Social determinará y reglamentará, en un plazo no mayor de seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, los criterios necesarios para el cumplimiento del parágrafo anterior.</p>		<p><b>Artículo Nuevo (Artículo 4°): Fondo para la Financiación de Residencias Médicas.</b> Créese el Fondo Nacional de Residencias Médicas para la financiación de residencias médicas, como una subcuenta de la Administradora de los Recursos del Sistema General de Seguridad Social en Salud (ADRES).</p> <p>Los recursos del fondo serán girados directamente a la institución prestadora de servicios de salud, previa verificación de cumplimiento del contrato especial para la práctica formativa de médicos residentes, el convenio docencia-servicio y de los programas de investigación y/o fortalecimiento del escenario de práctica, así como la evaluación de desempeño del mismo.</p> <p>Cuando en el marco del convenio docencia- servicio y en cumplimiento del plan de delegación progresiva de competencias propias de la especialización, el residente se vincule a más de un escenario de práctica, los recursos del fondo destinados al apoyo de sostenimiento educativo mensual se girarán a la institución prestadora de servicios de salud que se encuentre acreditada como hospital universitario o en su defecto a la de mayor jerarquía en cuanto a nivel de atención se refiere.</p> <p><b>Parágrafo.</b> El Ministerio de Salud y Protección Social reglamentará el funcionamiento del Fondo y el procedimiento para el traslado de los recursos a los residentes, a la institución de educación superior y a la institución prestadora de servicios de salud, en los términos de la presente ley, en un plazo no mayor de seis (6) meses a partir de la expedición de la misma.</p> <p><b>Artículo Nuevo (Artículo 5°): Fuentes de Financiación del Fondo Nacional de Residencias Médicas.</b> Serán fuentes de financiación para el Fondo, las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los recursos destinados actualmente al fondo de becas establecido en el parágrafo 1° del artículo 193 de la Ley 100 de 1993.</li> <li>2. El cero punto cinco por ciento (0.5%) de los recursos recaudados para el régimen contributivo de salud, incluidos los regímenes especiales, del Sistema General de Seguridad Social en Salud.</li> </ol> <p><b>Parágrafo.</b> Los actuales beneficiarios del fondo de becas establecido en el parágrafo 1° del artículo 193 de la Ley 100 de 1993 serán reconocidos automáticamente como beneficiarios del fondo que crea la presente ley. El Ministerio de Salud y Protección Social establecerá el mecanismo de traslado.</p>

TEXTO APROBADO EN CÁMARA DE REPRESENTANTES	PROPUESTA NUEVO ARTICULADO	TEXTO APROBADO EN CÁMARA DE REPRESENTANTES	PROPUESTA NUEVO ARTICULADO
<p>Artículo 4°. <i>Reporte de residentes ante el Sistema de Información del Registro Único Nacional de Talento Humano.</i> Una vez vinculado, el residente deberá inscribirse como tal en el Sistema de Información del Registro Único Nacional de Talento Humano.</p> <p>Parágrafo. Toda novedad del profesional vinculado como Residente deberá ser registrada en el Sistema de Información del Registro Único Nacional de Talento Humano, por la respectiva Institución Prestadora de Servicios de Salud.</p>	<p><b>Artículo 4°. Reporte de residentes ante el Sistema de Información del Registro Único Nacional de Talento Humano.</b> Una vez vinculado, el residente deberá inscribirse como tal en el Sistema de Información del Registro Único Nacional de Talento Humano.</p> <p><b>Parágrafo 1°.</b> Toda novedad del profesional vinculado como Residente deberá ser registrada en el Sistema de Información del Registro Único Nacional de Talento Humano, por la respectiva Institución Prestadora de Servicios de Salud.</p> <p><b>Artículo Nuevo.</b> Las instituciones prestadoras del servicio de salud establecidas como escenarios de práctica que vinculen a residentes, deberán reportar al Ministerio de Salud y Protección Social, los servicios prestados por el residente en el marco del convenio docencia-servicio.</p> <p>Parágrafo. El Ministerio de Salud y Protección Social reglamentará, en un plazo no mayor de seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, los mecanismos e indicadores de garantía de calidad que las instituciones prestadoras del servicio de salud de carácter universitarias y los centros de práctica deben cumplir para que sus residentes sean beneficiarios de los recursos asignados en la presente ley.</p>	<p>Artículo 6°. <i>Incentivos para los médicos residentes que realicen o ejerzan la actividad en zonas de alta dispersión geográfica de la población o de difícil acceso.</i> Los residentes de especializaciones médico y/o quirúrgicas que presten sus servicios en zonas de alta dispersión geográfica de la población o de difícil acceso, según criterios que determine el Ministerio de Salud y Protección Social, tendrán prioridad en:</p> <p>a) Tendrán derecho a ser preferidos en caso de igualdad de puntaje en la lista de elegibles para un empleo de carrera del Estado en el Sector Salud;</p> <p>b) Convocatorias de acceso a los recursos de financiación de proyectos de investigación.</p>	<p><b>Se elimina.</b></p>
	<p><b>Artículo Nuevo. Causales de suspensión del contrato de práctica formativa para residencia médica.</b> Serán causales de suspensión del contrato de práctica formativa para residencia médica las siguientes:</p> <p>a) Licencia por maternidad;</p> <p>b) Licencia por paternidad;</p> <p>c) Incapacidades debidamente certificadas;</p> <p>d) Periodo de receso definido en la presente ley.</p> <p>La suspensión del contrato no exonera a la institución prestadora de servicios de salud, de continuar pagando los respectivos aportes a los Sistemas de Seguridad Social en Salud, de Riesgos Laborales y General de Pensiones.</p>	<p>Artículo 7°. <i>Matrículas de las especializaciones clínicas en Colombia.</i> En ningún caso las Instituciones de Educación Superior e Instituciones Prestadoras de Servicio o Empresas Sociales del Estado podrán cobrar matrículas profesionales residentes.</p> <p>Parágrafo. Las Instituciones Prestadoras de Servicio de Salud (IPS) o Empresas Sociales del Estado (ESE), no podrán cobrar en dinero ni especie a las Instituciones de Educación Superior, por permitir la práctica de los profesionales en formación médico y/o quirúrgica en sus instalaciones.</p>	<p><b>Artículo 7°. Matrículas de las especializaciones médicas en Colombia.</b> Las Instituciones de Educación Superior de carácter público o privado, no podrán cobrar por concepto de matrículas profesionales a residentes, un valor superior al de los costos administrativos y operativos establecidos para cada programa de especialización médico-quirúrgicas.</p> <p><b>Parágrafo 1°.</b> Las Instituciones Prestadoras de Servicio de Salud (IPS) o Empresas Sociales del Estado (ESE), no podrán cobrar en dinero ni especie a las Instituciones de Educación Superior, por permitir la práctica de los profesionales en formación médico y/o quirúrgica en sus instalaciones.</p> <p><b>Parágrafo 2°.</b> El Ministerio de Salud y Protección Social en asocio con el Ministerio de Educación Nacional establecerán las pautas para la supervisión coordinada a las instituciones de educación superior en lo referente al costo de las matrículas de los residentes de programas de especialización en los términos de la presente ley.</p>
<p>Artículo 5°. <i>Causales de la desvinculación como Residente de una Especialidad en Salud.</i> Serán causales de terminación de la vinculación de práctica formativa para residencia médica las siguientes:</p> <p>a) Por mutuo acuerdo entre las partes;</p> <p>b) Por terminación de la vinculación.</p> <p>c) Por la configuración de una de las causales previstas en el reglamento estudiantil que conlleve la sanción de expulsión de la institución de educación superior;</p> <p>d) Por falta grave cometida en la Institución de Prestación de Servicios, legalmente comprobada;</p> <p>e) Cancelación del semestre académico;</p> <p>f) Por suspensión del ejercicio profesional por parte de los Tribunales de Ética Médica.</p>	<p><b>Artículo 5°. Causales para la desvinculación como Residente de una Especialidad en Salud.</b> Los servicios asistenciales prestados por el residente hacen parte de la formación del programa académico de especialización médica. Por tanto, las causales para la cesación de sus servicios son:</p> <p>a) Por mutuo acuerdo entre las partes;</p> <p>b) La culminación y cumplimiento de los requisitos por parte del residente, establecidos en el programa académico de especialización médico-quirúrgico;</p> <p>c) La terminación del convenio marco de relación docencia-servicio entre la institución de educación superior y la institución prestadora de servicios de salud, sin afectar la garantía de continuidad con la cual el residente debe contar para continuar con su proceso de formación especializada;</p> <p>d) La cancelación de la matrícula por las razones administrativas o disciplinarias que la institución de educación superior estipule dentro de su estatuto universitario;</p> <p>e) Por falta grave cometida en la institución de Prestación de Servicios, legalmente comprobada;</p> <p>f) Por configurarse causales de ley que impiden el ejercicio médico.</p> <p><b>Parágrafo.</b> No será causal de terminación ni suspensión del contrato de práctica formativa para residencia médica, la realización de rotaciones en institución prestadora de servicios de salud diferente a la contratante, siempre y cuando las mismas se enmarquen en el programa académico de especialización médica o quirúrgica en medicina que dio origen a la respectiva contratación.</p>	<p>Artículo 8°. <i>Vigencia.</i> La presente ley rige a partir de su promulgación.</p>	<p><b>Se mantiene igual.</b></p>

### 7. PROPOSICIÓN

Por las razones expuestas, solicito a la Comisión Séptima Constitucional Permanente del Senado de la República, aprobar en primer debate el Proyecto de ley número 261 de 2017 Senado, *por medio de la cual se crea el Fondo Nacional de Residencias Médicas y se reglamenta el sistema de residencias médicas en Colombia*, con base en el texto propuesto que se adjunta y que forma parte integral del presente informe de ponencia.

## 8. TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 261 DE 2017 SENADO

*por medio de la cual se regula el Sistema Nacional de Residencias Médicas en Colombia, se crea el Fondo Nacional de Residencias Médicas y se dictan otras disposiciones.*

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. *Objeto.* La presente ley tiene por objeto crear el Sistema Nacional de Residencias Médicas en Colombia que permita garantizar las condiciones adecuadas para la formación académica y práctica del talento humano en salud que cursa programas académicos de especialización médico-quirúrgicas como apoyo al Sistema General de Seguridad Social en Salud, crea el Fondo Nacional de Residencias Médicas y establece medidas de fortalecimiento para los escenarios de práctica del área de la salud.

Artículo 2°. *Ámbito de aplicación.* Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a todas las Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud que se instituyan como escenarios de práctica formativa en salud, a las Instituciones de Educación Superior que cuenten con programas académicos de especialización médicas y/o quirúrgicas debidamente acreditados, a los profesionales de la salud que cursen especializaciones médicas y/o quirúrgicas y a las autoridades de carácter nacional, regional y municipal que actúen dentro del Sistema de Seguridad Social en Salud.

Artículo 3°. *Sistema Nacional de Residencias Médicas.* Con el objeto de complementar la formación integral del médico profesional, ejercitándolo en el desempeño eficiente, ético y responsable de las especialidades, el Sistema Nacional de Residencias Médicas es un conjunto de instituciones, normas y procedimientos que intervienen en el proceso de formación de los profesionales médicos que cursan un programa de especialización y requieran la realización de práctica formativa vinculándose a una Institución Prestadora del Servicio de Salud, la prestación efectiva de servicios de salud y la investigación aplicada al área de la salud.

Artículo 4°. *Definiciones.* Para los efectos de la presente ley se utilizarán las siguientes definiciones:

**Residente:** Los residentes son profesionales de la salud, con autorización vigente para ejercer su profesión en Colombia, que cursan especializaciones médicas y quirúrgicas en programas académicos legalmente aprobados que requieren la realización de prácticas formativas con dedicación de tiempo completo en Instituciones de Prestación de Servicios de Salud, en el marco de una relación docencia-servicio y bajo niveles de delegación y supervisión y control concertados entre las Instituciones de Educación Superior y las Prestadoras de Servicios de Salud.

Los residentes podrán ejercer plenamente las competencias propias de la profesión o especialización para las cuales estén previamente autorizadas, así como aquellas asociadas de la delegación progresiva de responsabilidades que corresponda a su nivel de formación.

**Práctica formativa en salud:** Estrategia pedagógica programada, planificada y supervisada desde una institución de educación superior que integra la formación académica y la prestación de servicios de salud, con el propósito de generar y fortalecer competencias, capacidades, nuevos conocimientos y la responsabilidad profesional necesaria en los residentes para ejercer la especialidad de modo eficiente, autónomo y ético.

**Escenarios de práctica del área de la salud:** Son espacios en los cuales se desarrollan las prácticas formativas del área de la salud, de conformidad con los siguientes criterios:

a) Ser una Institución Prestadora del Servicio de Salud, de carácter público o privado, reconocida como Hospital Universitario, de conformidad con la ley;

b) Ser una Institución Prestadora del Servicio de Salud que, sin ser reconocida como Hospital Universitario, cumpla con los términos del numeral 2 del párrafo 1° del artículo 13 de la Ley 1164 de 2007.

**Relación docencia-servicio:** Vínculo funcional que se establece entre Instituciones de Educación Superior y escenarios de práctica del

área de la salud, con el propósito de formar talento humano en salud o entre instituciones educativas cuando por lo menos una de ellas disponga de escenarios de práctica en salud propia. Este vínculo se funda en un proceso de planificación académica, administrativa, investigativa y supervisada, concertado entre las partes, con la finalidad de promover la formación teórico-práctica profesional de los residentes.

**Convenio docencia-servicio:** Es el acuerdo de voluntades suscrito entre las instituciones participantes en la relación docencia-servicio, frente a las condiciones, compromisos y responsabilidades de cada una de las partes, formalizadas en un documento. Cuando el escenario de práctica y la Institución de Educación Superior tengan integración de propiedad, deberá existir un documento donde se definan los lineamientos de la relación docencia- servicio, el cual podrá reemplazar el acuerdo.

Artículo 5°. *Contrato especial para la práctica formativa de médicos residentes.* El contrato de práctica formativa para residencia médica es una forma especial de contratación, cuya finalidad es la formación de médicos especialistas en áreas clínicas y quirúrgicas, mediante el cual el residente se obliga a prestar por el tiempo de duración del programa académico, un servicio personal, acorde al plan de delegación progresiva de competencias propias de la especialización, a cambio de lo cual recibe de la institución prestadora de servicios de salud, una remuneración que constituye un apoyo de sostenimiento educativo mensual, así como las condiciones, medios y recursos requeridos para el desarrollo formativo.

El apoyo de sostenimiento educativo mensual no será inferior a tres salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El residente estará afiliado a los Sistemas de Seguridad Social en Salud, de Riesgos Laborales y General de Pensiones, cuyos aportes obligatorios serán pagados en su totalidad por la institución prestadora de servicios de salud con la cual se haya contraído el contrato de práctica formativa, e inclusive en los eventos en los cuales exista cofinanciación del apoyo de sostenimiento educativo mensual.

El residente tendrá derecho a quince (15) días hábiles de receso por cada período anual, en los cuales continuará recibiendo el apoyo de sostenimiento educativo mensual. Asimismo, tendrá derecho al reconocimiento y pago de las licencias por maternidad, paternidad, grave calamidad doméstica, luto y ejercicio del sufragio, según la normativa vigente.

El residente deberá cumplir con las actividades propias del programa de formación, de acuerdo con las características de los servicios donde se desarrolle el mismo y dentro de los espacios y horarios que la institución prestadora de servicios de salud disponga en el contrato respectivo. El horario no podrá superar las 12 horas por turno y las 66 horas por semana, las cuales para todos los efectos deberán incluir las actividades académicas, de prestación de servicios de salud e investigativas.

En caso de que el residente, de acuerdo con su programa académico, realice rotaciones fuera de la institución prestadora de servicios de salud con la que ha celebrado el contrato de práctica formativa para residencia médica, la institución contratante deberá mantener las condiciones de reconocimiento del apoyo de sostenimiento educativo mensual y demás garantías que determine la presente ley.

Parágrafo 1°. Constituye experiencia profesional acorde con el título académico previamente adquirido, el período en el que el residente desarrolló el programa académico de especialización médica o quirúrgica en medicina, la cual se contará una vez haya finalizado y aprobado el plan de estudios y demás requisitos de grado.

Parágrafo 2°. Las actividades y procedimientos asistenciales que el residente realice durante su período de formación, según el plan de delegación progresiva, serán reconocidos por los diferentes agentes del Sistema y pagados a las Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud por quien tenga a su cargo la función de pagador.

Parágrafo 3°. El cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente artículo se hará de manera progresiva, según los términos y lineamientos que defina el Ministerio de Salud

y Protección Social, en todo caso no podrá superar de cinco (5) años su aplicación integral.

Parágrafo 4°. El Gobierno nacional podrá establecer incentivos económicos especiales y diferenciales a los residentes que cursen programas de especialización considerados prioritarios para el país.

Parágrafo 5°. El Ministerio de Salud y Protección Social determinará y reglamentará, en un plazo no mayor de seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, los criterios necesarios para el cumplimiento del parágrafo anterior.

Artículo 6°. *Fondo para la Financiación de Residencias Médicas.* Créese el Fondo Nacional de Residencias Médicas para la financiación de residencias médicas, como una subcuenta de la Administradora de los Recursos del Sistema General de Seguridad Social en Salud (ADRES).

Los recursos del fondo serán girados directamente a la Institución Prestadora de Servicios de Salud, previa verificación de cumplimiento del contrato especial para la práctica formativa de médicos residentes, el convenio docencia-servicio y de los programas de investigación y/o fortalecimiento del escenario de práctica, así como la evaluación de desempeño del mismo.

Cuando en el marco del convenio docencia-servicio y en cumplimiento del plan de delegación progresiva de competencias propias de la especialización, el residente se vincule a más de un escenario de práctica, los recursos del fondo destinados al apoyo de sostenimiento educativo mensual se girarán a la Institución Prestadora de Servicios de Salud que se encuentre acreditada como Hospital Universitario o en su defecto a la de mayor jerarquía en cuanto a nivel de atención se refiere.

Parágrafo. El Ministerio de Salud y Protección Social reglamentará el funcionamiento del Fondo y el procedimiento para el traslado de los recursos a los residentes, a la Institución de Educación Superior y a la Institución Prestadora de Servicios de Salud, en los términos de la presente ley, en un plazo no mayor de seis (6) meses a partir de la expedición de la misma.

Artículo 7°. *Fuentes de Financiación del Fondo Nacional de Residencias Médicas.* Serán fuentes de financiación para el Fondo, las siguientes:

1. Los recursos destinados actualmente al fondo de becas establecido en el parágrafo 1° del artículo 193 de la Ley 100 de 1993.

2. El cero punto cinco por ciento (0.5%) de los recursos recaudados para el régimen contributivo de salud, incluidos los regímenes especiales, del Sistema General de Seguridad Social en Salud.

Parágrafo. Los actuales beneficiarios del fondo de becas establecido en el parágrafo 1° del artículo 193 de la Ley 100 de 1993 serán reconocidos automáticamente como beneficiarios del fondo que crea la presente ley. El Ministerio de Salud y Protección Social establecerá el mecanismo de traslado.

Artículo 8°. *Reporte de residentes ante el Sistema de Información del Registro Único Nacional de Talento Humano.* Una vez vinculado, el residente deberá inscribirse como tal en el Sistema de Información del Registro Único Nacional de Talento Humano.

Parágrafo 1°. Toda novedad del profesional vinculado como Residente deberá ser registrada en el Sistema de Información del Registro Único Nacional de Talento Humano, por la respectiva Institución Prestadora de Servicios de Salud.

Artículo 9°. Las Instituciones Prestadoras del Servicio de Salud establecidas como escenarios de práctica que vinculen a residentes, deberán reportar al Ministerio de Salud y Protección Social, los servicios prestados por el residente en el marco del convenio docencia-servicio.

Parágrafo. El Ministerio de Salud y Protección Social reglamentará, en un plazo no mayor de seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, los mecanismos e indicadores de garantía de calidad que la Instituciones Prestadoras del Servicio de Salud de carácter universitarias y los centros de práctica deben cumplir para que sus residentes sean beneficiarios de los recursos asignados en la presente ley.

Artículo 10. *Causales de suspensión del contrato de práctica formativa para residencia*

médica. Serán causales de suspensión del contrato de práctica formativa para residencia médica las siguientes:

- a) Licencia por maternidad;
- b) Licencia por paternidad;
- c) Incapacidades debidamente certificadas;
- d) Período de receso definido en la presente ley.

La suspensión del contrato no exonera a la institución prestadora de servicios de salud, de continuar pagando los respectivos aportes a los Sistemas de Seguridad Social en Salud, de Riesgos Laborales y General de Pensiones.

Artículo 11. *Causales para la desvinculación como residente de una especialidad en salud.* Los servicios asistenciales prestados por el residente hacen parte de la formación del programa académico de especialización médica. Por tanto, las causales para la cesación de sus servicios son:

- a) Por mutuo acuerdo entre las partes;
- b) La culminación y cumplimiento de los requisitos por parte del residente, establecidos en el programa académico de especialización médico-quirúrgico;
- c) La terminación del convenio marco de relación docencia-servicio entre la Institución de Educación Superior y la Institución Prestadora de Servicios de Salud, sin afectar la garantía de continuidad con la cual el residente debe contar para continuar con su proceso de formación especializada;
- d) La cancelación de la matrícula por las razones administrativas o disciplinarias que la Institución de Educación Superior estipule dentro de su estatuto universitario;
- e) Por falta grave cometida en la Institución de Prestación de Servicios, legalmente comprobada;
- f) Por configurarse causales de ley que impiden el ejercicio médico.

Parágrafo. No será causal de terminación ni suspensión del contrato de práctica formativa para residencia médica, la realización de rotaciones en institución prestadora de servicios de salud diferente a la contratante, siempre

y cuando las mismas se enmarquen en el programa académico de especialización médica o quirúrgica en medicina que dio origen a la respectiva contratación.

Artículo 12. *Matrículas de las especializaciones médicas en Colombia.* Las Instituciones de Educación Superior de carácter público o privado, no podrán cobrar por concepto de matrículas profesionales a residentes, un valor superior al de los costos administrativos y operativos establecidos para cada programa de especialización médico-quirúrgicas.

Parágrafo 1°. Las Instituciones Prestadoras de Servicio de Salud (IPS) o Empresas Sociales del Estado (ESE), no podrán cobrar en dinero ni especie a las Instituciones de Educación Superior, por permitir la práctica de los profesionales en formación médico y/o quirúrgica en sus instalaciones.

Parágrafo 2°. El Ministerio de Salud y Protección Social en asocio con el Ministerio de Educación Nacional establecerán las pautas para la supervisión coordinada a las instituciones de educación superior en lo referente al costo de las matrículas de los residentes de programas de especialización en los términos de la presente ley.

Artículo 13. *Vigencia.* La presente ley empezará a regir a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

De los honorables Senadores,

De los honorables Senadores,

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ  
Senador de la República  
Coordinador Ponente

HONORIO MIGUEL HENRIQUEZ  
Senador de la República

JORGE EDUARDO GECHEM  
Senador de la República  
Ponente

ANTONIO JOSÉ CORREA  
Senador de la República  
Ponente

JESÚS ALBERTO CASTILLA  
Senador de la República  
Ponente

LUIS EVELIS ANDRADE  
Senador de la República  
Ponente

JAVIER MAURICIO DELGADO M.  
Senador de la República

LA COMISIÓN SÉPTIMA  
CONSTITUCIONAL PERMANENTE  
DEL HONORABLE SENADO DE LA  
REPÚBLICA

Bogotá, D. C., a los cinco (5) días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017).

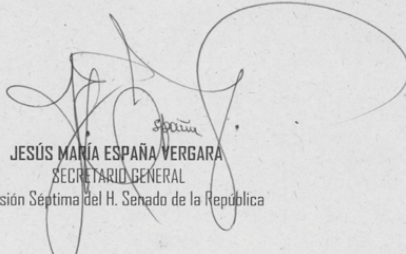
En la presente fecha se autoriza **la publicación en *Gaceta del Congreso de la República***, el siguiente informe de ponencia para primer debate y texto propuesto para primer debate.

**Número del Proyecto de ley: número 261 de 2017 Senado y 272 de 2017 Cámara.**

**Título del proyecto:** *por medio del cual se crea el Fondo Nacional de Residencias Médicas y se reglamenta el Sistema de Residencias Médicas en Colombia.*

Lo anterior, en cumplimiento de lo ordenado en el inciso 5° del artículo 2° de la Ley 1431 de 2011.

El Secretario,



JESÚS MARÍA ESPAÑA VERGARA  
SECRETARIO GENERAL  
Comisión Séptima del H. Senado de la República

**CONTENIDO**

Gaceta número 1153 - miércoles 6 de diciembre de 2017

SENADO DE LA REPÚBLICA

PONENCIAS

Págs.

Informe de ponencia pliego de modificaciones texto propuesto para primer debate al proyecto de ley número 124 de 2017 senado, por medio del cual se dictan normas en intervención económica del Estado en materia de intermediación inmobiliaria y se establecen otras disposiciones en materia de control de calidad e idoneidad en la prestación de tales servicios.....	1
Informe de ponencia para primer debate pliego de modificaciones y texto propuesto del proyecto de ley número 261 de 2017 senado, por medio de la cual se crea el Fondo Nacional de Residencias Médicas y se reglamenta el sistema de residencias médicas en Colombia.....	21

