



HECHO SOCIAL	INVESTIGACION	DECISION
<ul style="list-style-type: none"><li>• Determinar si es Costumbre Mercantil en los cinco (5) Municipios del Aburrá Sur el pago del canon de arrendamiento tanto en locales comerciales como en vivienda urbana, en forma mensual anticipada y dentro de los primeros cinco días.</li><li>• Determinar si es Costumbre Mercantil en los cinco (5) municipios del Aburrá Sur el pago del equivalente de un 10% por ciento del canon del arrendamiento, como cuota mensual de administración por parte de las entidades intermediarias</li></ul>	<p><b>Análisis de la Información:</b> Verificación de los requisitos de la Costumbre Mercantil. De acuerdo con la metodología adoptada para la investigación el análisis y validación de las encuestas, se requiere la elaboración de un informe estadístico relacionado con los requisitos exigidos para la costumbre mercantil (uniformidad, publicidad, reiteración, obligatoriedad y vigencia).</p> <p>Los resultados para considerar uniforme la práctica, deben arrojar un porcentaje mínimo del 80 por ciento. Porcentaje que ha sido considerado y avalado a través de los años por la doctrina. De acuerdo con la tabulación efectuada a las encuestas que contienen la información se logró establecer para el primer hecho social investigado:</p> <p><b>Resultados de la Encuesta correspondiente al Primer Hecho Social:</b></p> <p>De acuerdo con los resultados arrojados (el 98% de los encuestados así lo afirma), se puede concluir que es Costumbre Mercantil el establecer como honorarios de administración, en los contratos de vivienda urbana y locales comerciales el pago del 10 por ciento del</p>	<p><b>Fecha de Expedición:</b> La presente certificación tuvo como respaldo la investigación realizada por la Dirección de Servicios Registrales y Jurídica de la Cámara en el mes de Noviembre de 2017 y fue aprobada por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio Aburrá Sur en Sesión No. <u>353</u> de Diciembre 12 de 2017.</p>



canon de arrendamiento mensual. De hecho el 96% siempre establece estos honorarios en cada nuevo contrato, y además el 98% de los encuestados lo considera como una práctica obligatoria en la celebración de este tipo de contratos de administración de propiedad.

**Conclusión:**

**Reconocimiento Del 10 Por Ciento Por Administración De Locales Y Vivienda Urbana:**

De acuerdo con los resultados arrojados, se puede concluir que es Costumbre Mercantil el establecer como honorarios de administración, en los contratos de vivienda urbana y locales comerciales el pago del 10 por ciento del canon de arrendamiento mensual.

**Resultados de la Encuesta correspondiente al Segundo Hecho Social:**

Al analizar los resultados de las encuestas en este segundo hecho social solo se advierte el cumplimiento de los requisitos que se deben considerar para tener un hecho social como costumbre mercantil, en solo un aspecto:

En los contratos de vivienda urbana, como de local comercial que se celebran con el inquilino, el pago del canon debe hacerse mes anticipado, así lo determinó el (100) ciento por ciento de los encuestados.

Ahora, ante la pregunta que se efectuó: *El pago del canon se establece dentro de los*



*cinco (5) días siguientes a la celebración del contrato y así sucesivamente?* Si bien el 62% así lo afirma, no es suficiente para cumplir con uno de los aspectos determinantes de la costumbre como lo es la uniformidad, razón por la cual no puede ser certificada esta práctica como costumbre mercantil.

Las demás preguntas efectuadas ante este segundo hecho, pierden relevancia puesto que dependían de que fuese uniforme su práctica. Por lo tanto, sólo ha de sugerirse como costumbre el pago de canon mes anticipado.

**Conclusión:**

**Forma De Pago Del Precio Del Arrendamiento En Locales Y Casas De Habitación:**

Los resultados anteriores permiten establecer que se acostumbra en los contratos de arrendamiento de locales comerciales y de vivienda urbana fijar el pago del canon de arrendamiento mes anticipado

**Metodología utilizada:** Encuesta telefónica y de manera personal. **Numero de encuestas:** 50. **Período de la recolección encuestas:** Noviembre 1 al 3 de 2017. **Población a investigar:** 50 establecimientos o agencias de Arrendamiento e inmobiliarias, que corresponde al 90% por ciento de los establecimientos o agencias registradas en los cinco municipios de la jurisdicción. **Ámbito geográfico:** Municipios de Caldas, Envigado, Itagüí, La Estrella y Sabaneta.



<ul style="list-style-type: none"><li>• Indagar y verificar a quién corresponde el pago del Impuesto de Registro y los Derechos Camerales que se causan con la inscripción del cambio de propiedad de un establecimiento de comercio en el Departamento de Antioquia con ocasión a la celebración de un Contrato de Compraventa.</li></ul>	<p>La investigación se llevó a cabo, entre el 29 de octubre de 2018 al 19 de Julio de 2019. El tamaño de la muestra verdaderamente efectivo fue de 480 encuestas, de las cuales 281 (58%) correspondió a la Cámara de Comercio Aburrá Sur.</p> <p>La encuesta fue aplicada a la base de datos suministrada por las Cámaras de Comercio de Antioquia, conformada por los comerciantes que en los últimos 3 años participaron como compradores o vendedores en más de una inscripción de compraventa de establecimiento de comercio en el Departamento de Antioquia.</p> <p>En la práctica mercantil a investigar, se indicó que procedería la certificación si en la identificación de ella, se obtenía respuesta positiva de por lo menos del 70% de la muestra encuestada, correspondientes a los elementos de obligatoriedad, uniformidad, publicidad y generalidad.</p> <p>Respecto a las características de obligatoriedad, uniformidad y publicidad, se obtuvo respuesta positiva por encima del margen establecido, sin embargo, basta con que uno de los elementos no supere el umbral establecido, como fue el caso de la generalidad, para que la práctica mercantil no pueda ser certificada.</p>	<p>La Presidenta Ejecutiva, mediante Resolución No.28, de Octubre 11 de 2019, resolvió: <b>NO CERTIFICAR como Costumbre Mercantil</b>, la práctica mercantil consistente en: <i>“a quién corresponde el pago del Impuesto de Registro y los Derechos Camerales que se causan con la inscripción del cambio de propiedad de un establecimiento de comercio con ocasión a la celebración de un Contrato de Compraventa”</i>, para los Municipios de Caldas, Envigado, Itagüí, La Estrella y Sabaneta, jurisdicción que corresponde a la Cámara de Comercio Aburrá Sur.</p> <p>Investigación llevada a cabo entre el 29 de octubre de 2018 al 19 de Julio de 2019</p>
--	---	--



<p>Validar la existencia y el alcance del uso comercial conocido como Canon Garantizado, referido a un acuerdo especial sobre la relación contractual existente entre la agencia de arrendamiento y el propietario del inmueble cuando este último encarga al primero la administración del contrato de arrendamiento; en virtud del cual, la agencia de arrendamiento se obliga a realizar el pago del canon al propietario del inmueble ante el incumplimiento del arrendatario, por un número limitado de meses, y si esta cumple los requisitos para ser certificada como costumbre mercantil por la Cámara de Comercio Aburra Sur para toda su jurisdicción.</p>	<p>El <b>100%</b> de los encuestados si realiza actividades de administración de contratos de arrendamientos de inmuebles y si pacta canon garantizado en los contratos con los propietarios de los inmuebles.</p> <p>El <b>76%</b> de los encuestados no cobra una tarifa diferenciada cuando pacta canon garantizado en los contratos con los propietarios de los inmuebles y no aplica una tarifa de comisión adicional</p> <p>Que el <b>68%</b> de los encuestados garantiza a los propietarios de los inmuebles que seguirán recibiendo el canon ante el incumplimiento del arrendatario según: Como está pactado en el contrato o hasta que entreguen el inmueble al propietario.</p> <p>El <b>85%</b> de los encuestados tiene esta práctica hace más de 3 años, por lo que se puede considerar una costumbre afianzada en este grupo empresarial.</p> <p>Que cuando se pacta un canon garantizado esta es de obligatorio cumplimiento para ambas partes, el propietario del inmueble y la agencia de arrendamiento.</p> <p>El <b>100%</b> de los encuestados gestionan, en caso de incumplimiento en el pago del canon por el arrendatario, la reclamación con la aseguradora o el Codeudor.</p>	<p>La Presidenta Ejecutiva, mediante Resolución No.011, de Diciembre 31 de 2020, resolvió: <b>CERTIFICAR como costumbre mercantil en los Municipios de Caldas, Envigado, Itagüí, La Estrella y Sabaneta, pactar entre la agencia y el propietario de un inmueble un Canon Garantizado en los contratos de arrendamiento celebrado con los propietarios de los inmuebles.</b></p> <p>Investigación llevada a cabo entre el 25 de noviembre al 4 de diciembre de 2020.</p>
---	--	--



	<p>El <b>100%</b> de los encuestados responden que el canon garantizado si es una costumbre conocida públicamente.</p> <p>El <b>62%</b> de los encuestados no saben si en otras agencias de arrendamiento se pacta el canon garantizado y el <b>38%</b> de los encuestados si lo saben.</p>	
<p>Verificar si existe una práctica comercial pública, uniforme y reiterada en los 5 municipios del Aburrá Sur, frente a la forma de celebración de acuerdos de voluntad entre de los estilistas, barberos y peluqueros y los dueños de los establecimientos de comercio que prestan el servicio de peluquería y otros tratamientos de belleza.</p>	<p>De acuerdo con los resultados, se considera que el pago por porcentaje a los dependientes que prestan servicios de peluquería y barbería es una <b>costumbre mercantil</b>, dado que es reconocida y utilizada por muchos años en el sector belleza.</p> <p>El pago por porcentaje es práctico para el sector dado que existe mucha rotación en el personal y no se incurren en gastos de factor prestacional.</p> <p>Es un sector muy informal en cuanto a la contratación del personal.</p> <p>El <b>42%</b> de los encuestados y que corresponde a 105 negocios, indican que prestan servicios de peluquería/barbería y manicure/pedicure.</p> <p>El <b>100%</b> de las personas encuestadas</p>	<p>La Presidenta Ejecutiva, mediante Resolución No.039, de Diciembre 27 de 2021, resolvió: <b>CERTIFICAR como costumbre mercantil en los Municipios de Caldas, Envigado, Itagüí, La Estrella y Sabaneta</b>, la celebración de acuerdos de voluntades verbales para el pago por porcentaje por la prestación del servicio, entre estilistas, barberos y peluqueros y los dueños de los establecimientos de comercio que prestan el servicio de peluquería y otros tratamientos de belleza.</p> <p>Investigación llevada a cabo entre el 2 y 30 de noviembre de 2021.</p>



manifiestan que se tienen acuerdos de voluntades con las personas que trabajan en el negocio dado que en el sector el personal rota mucho y económicamente es mejor para los prestadores del servicio.

El **71%** de los encuestados de Peluquería y Barbería (155) reconocen un porcentaje del 50%. Un **68%** de los encuestados de Manicure y pedicure (79) reconocen un porcentaje del **50%** y **60%** de Otros Servicios (12) también reconoce un porcentaje del **50%**.

El **51%** que corresponde a 129 encuestados manifestó que el pago mediante un porcentaje a sus colaboradores ha sido permanente, desde que se dio inicio al negocio (entre 3 y 34 años). Manifiestan además que es la forma de pago más práctica para los dueños y para los prestadores del servicio.

**203** personas encuestadas (dueños y administradores) y que corresponde al **81%** indican que el porcentaje se determina con los prestadores del servicio de manera verbal.

El **100%** de los encuestados de manera virtual y/o presencial manifiestan que así se determine el porcentaje a pagar de manera verbal es un tema de respeto y si realizan bien el trabajo encomendado se tiene que cumplir. No se puede poner en juego el nombre del negocio.

De las **251** personas encuestadas, **229** y que reflejan un **91%** manifiestan conocer que otros negocios similares al suyo utilizan el mismo método de pago, pagan un porcentaje a sus



	<p>colaboradores.</p> <p><b>239</b> personas encuestadas y que representan el <b>95%</b> del total manifiestan que el pago por porcentaje es una práctica conocida públicamente en el sector de belleza, que lleva muchos años en el sector.</p> <p><b>Dificultades</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ La no entrega de información por parte del dueño por el tema de seguridad.</li><li>✓ Los empleados no están autorizados por parte del dueño a entregar información.</li><li>✓ Los encuestados creen que si entregan información la Cámara los van a amonestar o perjudicar.</li><li>✓ La no presencia en el sitio del dueño del negocio.</li><li>✓ Los tiempos de atención por parte del encuestado (no tienen tiempo, están ocupados, llamar en la noche).</li><li>✓ Se encontró muchos negocios donde solo trabaja el dueño.</li><li>✓ Los municipios donde más se dificultó la entrega de información fue en La Estrella y Envigado.</li><li>✓ El municipio con más facilidad para acceder a la información, Itagüí.</li></ul>	
<p>Verificar si existe una práctica comercial pública, uniforme y reiterada en los 5 municipios del Aburrá Sur, frente a pagar una remuneración al corredor que intermedia en la compraventa de bienes inmuebles urbanos y/o rurales y a cuánto equivale esa</p>	<p>Con los resultados de la investigación se realizaron análisis descriptivos mediante tablas de frecuencia.</p> <p>La Certificación era procedente si se obtenía respuesta positiva por lo menos del setenta por ciento (70%) de la muestra encuestada en</p>	<p>La Presidenta Ejecutiva, mediante Resolución No.047, de Diciembre 30 de 2022, resolvió: <b>CERTIFICAR como costumbre mercantil en los Municipios de Caldas, Envigado, Itagüí, La Estrella y Sabaneta</b>, pagar una</p>





<p>comisión con respecto al valor de la compraventa del inmueble.</p>	<p>la identificación de las prácticas comerciales. Así quedaría establecida la generalidad de éstas, y en las características de vigencia, reiteración, obligatoriedad, uniformidad y publicidad.</p> <p>De acuerdo con la tabulación efectuada a las encuestas que contienen la información se logró establecer para el hecho social investigado:</p> <p><b>1.</b> De las <b>236</b> personas encuestadas, que representan el <b>78%</b> de la muestra, realizan actividades de corretaje de bienes inmuebles. El <b>22%</b> restante no realiza ese tipo de actividades, pero son conocedores de cómo se realiza ésta.</p> <p><b>2.</b> Para el <b>98%</b> de los encuestados no existe diferencia alguna entre la gestión de corretaje para inmuebles urbanos y rurales. Legalmente se deben realizar los mismos trámites. Una persona manifestó que, para no tener dificultades en el futuro con el inmueble, es importante revisar el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio donde se encuentra ubicado el inmueble rural.</p> <p><b>3.</b> De las <b>234</b> personas encuestadas, el <b>77%</b> manifestaron que ofrecen el servicio de manera virtual y presencial (ambas), siendo éstas las formas más utilizadas en el medio. Con la pandemia por Covid19 se incrementó la utilización del canal virtual, obligándolos a mejorar las páginas web, a mantenerlas actualizadas y a que fueran más amigables con el usuario para mejorar su experiencia y satisfacción.</p>	<p>remuneración al corredor que intermedia en la compraventa de bienes inmuebles urbanos y/o rurales y pagar un 3% de comisión con respecto al valor de la compraventa del inmueble.</p> <p>Investigación llevada a cabo entre el 1 y 30 de noviembre de 2022.</p>
---	--	--



	<p>4. El <b>97%</b> de los encuestados Sí reciben algún tipo de remuneración (comisión) por realizar la actividad de corretaje.</p> <p>5. El <b>99%</b> de los encuestados, consideran que el porcentaje de la comisión es independiente del valor del negocio.</p> <p>6. El <b>98%</b> de las personas encuestadas coinciden en afirmar que la persona que asume el pago de la comisión es el vendedor del inmueble, salvo en casos en que se llega a un acuerdo entre vendedor y comprador de que el pago de la comisión se realice entre ambas partes. El valor del inmueble es un factor fundamental para definir quién hace el pago de la comisión.</p> <p>7. <b>294</b> encuestados, que corresponde a un <b>97%</b> del total, reconocen que el pago de la comisión por la actividad de corretaje la conocen hace más de 5 años, reconociendo así que es una práctica común en el sector. No hay otra forma de pago para ese servicio.</p> <p>8. El <b>100%</b> de la muestra, manifiesta que la práctica es reconocida por la comunidad, dado que siempre se ha manejado de esta forma la compraventa de inmuebles.</p> <p>9. Para inmuebles urbanos, el <b>3%</b> es el porcentaje reconocido en el sector que se debe pagar por la actividad de corretaje. En ciertos casos el porcentaje se pacta como un acuerdo entre las partes y este depende del valor del inmueble.</p>	
--	--	--



	<p><b>10.</b> Para inmuebles rurales el porcentaje reconocido para pagar por la actividad oscila entre el <b>1%</b> y <b>4%</b> (otro), con un <b>86%</b>, siendo el de mayor peso entre estos el <b>3%</b>, el mismo para inmuebles urbanos. Sin embargo, <b>42</b> personas encuestadas reconocieron que el <b>5%</b> es el porcentaje para bienes inmuebles. Se debe tener en cuenta que el porcentaje de la comisión depende del valor del inmueble, del lugar donde esté ubicado y de los acuerdos que hagan las partes que intervienen en el negocio.</p> <p><b>11.</b> El <b>100%</b> de los encuestados considera y reconoce que el pago que se hace al corredor de bienes inmuebles rurales y urbanos es similar en todos los casos.</p> <p>Los porcentajes que se utilizan y manejan en el sector son los mismos. Estos son diferentes cuando se hacen acuerdos entre las partes.</p> <p><b>12.</b> El <b>100%</b> de los encuestados telefónicamente manifiestan que, así se determine el porcentaje a pagar de manera verbal o escrita, -como es lo normal que se haga-, se debe pagar, pues es un tema de respeto y, si la actividad se realizó con éxito, se tiene que cumplir. No se puede poner en juego el nombre del negocio.</p> <p><b>Conclusiones</b></p> <p><b>A.</b> De acuerdo con los resultados obtenidos, se puede considerar el hecho de <b>pagar una</b></p>	
--	---	--



	<p>remuneración al corredor que intermedia en la compraventa de bienes inmuebles urbanos y/o rurales como una <b>Costumbre Mercantil</b>, dado que es reconocida y utilizada por muchos años en el sector inmobiliario.</p> <p><b>B.</b> El porcentaje que comúnmente se paga en la actividad de corretaje es el <b>3%</b> en inmuebles urbanos y rurales, aunque se aclara que en bienes inmuebles rurales el porcentaje puede cambiar de acuerdo con la ubicación del inmueble.</p> <p><b>C.</b> El pago de la comisión por la intermediación es asumido generalmente por el vendedor del inmueble, pero en casos específicos ésta es pagada por el vendedor y comprador de acuerdo con lo pactado entre ellos.</p> <p><b>D.</b> El valor del inmueble es un factor definitivo a la hora de pactar cual es el porcentaje que se pagará de comisión.</p> <p><b>E.</b> Se hacen acuerdos entre las partes para el pago de la comisión.</p> <p><b>F.</b> Varios encuestados manifestaron que la comisión es el <b>3% + IVA</b>.</p> <p><b>G.</b> Se realizaron llamadas donde el representante legal no sabe nada del negocio o no dan información.</p>	
--	--	--