



Universidad Cooperativa
de Colombia

COSTUMBRE MERCANTIL EN CARTAGO, VALLE DEL CAUCA

**COBRO DE COMISION POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES POR
PARTE DE INMOBILIARIAS**

Presentado por:

**UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA, SEDE CARTAGO
ESTUDIANTES DE NOVENO SEMETRE
FACULTAD DE DERECHO**

EN CONVENIO CON LA CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGO

TEMA:

**INVESTIGACION DE COSTUMBRES MERCANTILES EN SECTOR
INMOBILIARIO**

Presentado a:

CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGO

Coordinador:

NADIA GANDUR GANDUR

Docente

Cartago, 18 de octubre de 2017

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	1
2. OBJETIVOS	6
2.1. OBJETIVO	
GENERAL.....	6
2.2. OBJETIVO ESPECÍFICO.....	6
3. JUSTIFICACIÓN	7
4. MARCO TEÓRICO	8
4.1. DEFINICIÓN DE COSTUMBRE MERCANTIL.....	8
4.2. REQUISITOS O ELEMENTOS DE LA COSTUMBRE MERCANTIL.....	8
4.2.1. LEGALIDAD.....	9
4.2.2. UNIFORMIDAD.....	9
4.2.3. REITERACIÓN.....	9
4.2.4. PUBLICIDAD.....	9
4.2.5. OBLIGATORIEDAD	9
4.2.6. VIGENCIA.....	9
4.3. IMPORTANCIA DE LA COSTUMBRE MERCANTIL.....	9
5. HIPOTESIS	10
6. GEOGRAFÍA	10
7. METODOLOGÍA	10
7.1. ENCUESTA.....	11
8. TABULACIÓN Y ANALISIS DE LA INFORMACIÓN	13
8.1. INFORME DETALLADO DE LAS ENCUESTAS.....	19
9. RESULTADOS	22
10. CONCLUSIONES	23
11. RECOMENDACIONES	24
12. BIBLIOGRAFÍA	25

1. INTRODUCCIÓN

El código de comercio establece la costumbre mercantil como el mecanismo por el cual los comerciantes a través de sus actos repetitivos, uniformes y generales, van creando reglas aplicables por su homogeneidad en la población, ya que cualquiera entiende que esta acción se realiza en el entorno y es así como se llevan a cabo los negocios.

Este trabajo evidencia el resultado de una investigación realizada por los estudiantes de noveno semestre diurno de la facultad de Derecho de la Universidad Cooperativa de Colombia, sede Cartago, en convenio con la Cámara de Comercio de esta ciudad, entidad privada, que tiene como una de sus funciones, recopilar y certificar las costumbres mercantiles en su jurisdicción.

En el sector inmobiliario de Cartago, V., manejan lo relacionado al servicio de búsqueda de clientes para el arrendamiento de inmuebles en la ciudad y sus alrededores, manejando no solo el mercado del arrendamiento de viviendas urbanas, sino de fincas, lotes, edificios y locales comerciales. Se pudo observar en la investigación, que este es un sector que ostensiblemente aporta a la economía del municipio de Cartago, por lo que era muy importante determinar si se presenta una costumbre reiterada en el porcentaje del cobro de la referida comisión.

Esta investigación consiste específicamente en descubrir la práctica del cobro de la comisión por parte de las inmobiliarias para el arrendamiento de inmuebles es una costumbre reiterada en la ciudad; segundo, establecer cuál es el porcentaje que usualmente y de forma uniforme y generalmente aceptada, las personas pagan para acceder al servicio; y tercero, se busca identificar si es costumbre que dicha comisión la pague el propietario del bien, o el arrendatario, o ambos.

A través de encuestas realizadas en los establecimientos de comercio de este sector, se logró demostrar la existencia de una costumbre mercantil, que de manera pública, reiterada, uniforme, y general, practican los establecimientos de comercio de este sector.

2. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS

2.1. Objetivo general.

Identificar la existencia de costumbres mercantiles en el sector inmobiliario con respecto al arrendamiento de inmuebles en la ciudad de Cartago Valle, Colombia.

2.2. Objetivos específicos.

- Identificar si el sistema de comisión es una costumbre mercantil vigente en el sector inmobiliario que presta el servicio de arrendamiento de inmuebles en el municipio de Cartago.
- Identificar si el cobro de un porcentaje por el servicio de arrendamiento de inmuebles por parte de las inmobiliarias es una costumbre mercantil en esta urbe.
- Identificar el porcentaje con el cual opera el sector inmobiliario en Cartago, y establecer si la misma es una costumbre mercantil.
- Identificar si dicho porcentaje lo paga el propietario del inmueble, el arrendatario, o ambos.
- Identificar la base del porcentaje, es decir, si se funda en el valor comercial del inmueble, o en el valor del canon de arrendamiento.

- Recomendar al comité jurídico de la cámara de comercio de Cartago para que realice la debida certificación como costumbre jurídica mercantil.

3. JUSTIFICACION

Esta investigación se desarrolló en la ciudad de Cartago, V., en el sector inmobiliario por medio de encuestas para establecer costumbres mercantiles para su debida inscripción en la cámara de comercio, contribuyendo de esta manera con el desarrollo e investigación de los municipios en diferentes sectores, en este caso, en el sector inmobiliario.

La finalidad de esta investigación es establecer las costumbres mercantiles en la ciudad de Cartago, relacionadas con el cobro de un porcentaje para acceder al servicio de arrendamiento de inmuebles por medio de inmobiliarias; pues es de conocimiento público que este es un sector que mueve una parte considerable de la economía de la ciudad.

4. MARCO TEÓRICO

4.1. DEFINICIÓN DE COSTUMBRE MERCANTIL

Se entiende **costumbre mercantil**, como el conjunto de prácticas que se repiten y aplican reiteradamente por un grupo de personas (comerciantes) frente a un hecho o tema determinado y adquiere obligatoriedad por el hecho mismo de ser una norma creada por usos sociales, siempre que estas no sean contrarias a la ley y se ejecuten de manera reiterada, pública y uniforme.

El artículo 3 del código de comercio expresa: *“La costumbre mercantil tendrá la misma autoridad que la ley comercial, siempre que no la contrarie manifiesta o tácitamente y que los hechos constitutivos de la misma sean públicos, uniformes y reiterados en el lugar donde hayan de cumplirse las prestaciones o surgido las relaciones que deban regularse por ella; es decir, que la costumbre que se detecta en dicho lugar o actividad, tendrá fuerza de ley al igual que la ley comercial, siempre que no sea contraria a la misma, por lo que debe ser uniforme y reiterativa, es decir, que tienen la misma forma o que sean iguales y de forma repetitiva.”*

Las Cámaras de Comercio son las entidades encargadas de certificar y recopilar las costumbres mercantiles, que se dan a nivel municipal entendidas éstas como costumbres locales.

4.2.REQUISITOS O ELEMENTOS DE LA COSTUMBRE MERCANTIL

Para que una costumbre mercantil sea reconocida como tal, deben tenerse en cuenta varias condiciones. Lo primero es que ese hábito social no debe ir en contra de ninguna ley o norma establecida en la regulación vigente. Además, el acto debe realizarse siempre igual, es decir, debe caracterizarse por la uniformidad y debe ser reiterativo.

Según el Código de Comercio de Colombia, en su artículo 3º, las Costumbres Mercantiles deben cumplir con los siguientes requisitos:

- 4.2.1. Legalidad. Que no sea contraria a ninguna ley o norma establecida.
- 4.2.2. Uniformidad: Debe hacerse de manera idéntica o semejante en el sector donde se realice. Frente a una determinada situación debe presentarse un proceder idéntico, es decir, las prácticas que forman una determinada costumbre deben ser iguales ante el mismo hecho, siendo de común aceptación en el sector económico que la realiza. Es decir, la forma como se ejerce la práctica mercantil debe ser igual para la mayoría de las personas (comerciantes) que la realizan en el lugar donde debe cumplirse.

- 4.2.3. Reiteración: Que las personas lo hagan repetidamente, que sea de uso cotidiano. Los actos que forman la costumbre deben haberse repetido y practicado durante cierto tiempo, es decir, no pueden ser eventuales o aislados. La reiteración puede considerarse entonces un lapso a través de la cual ha venido realizándose la práctica o costumbre.
- 4.2.4. Publicidad: Que sea de amplio conocimiento por las personas de una industria. La costumbre debe ser reconocida por el grupo o el sector dentro del cual va a regir, es decir, tiene que ser notoria o conocida por quienes se encuentran regulados por ella, para que sea aceptada como norma de derecho.
- 4.2.5. Obligatoriedad: Significa que todas las personas que realizan esa práctica la reconocen como tal.
- 4.2.6. Vigencia: Se traduce en que la práctica sea realizable y permanentemente, es decir que se encuentre activa, que se esté aplicando en el momento.

4.3. IMPORTANCIA DE LA COSTUMBRE MERCANTIL

La Costumbre sirve de soporte en la decisión que resuelve el conflicto de intereses sometido a una jurisdicción y se aplica a los hechos generadores del mismo. En ella debe probarse el hecho generador del cual se deduce la costumbre. Al juez se le debe acercar la prueba sobre la existencia de la costumbre (reiterada, uniforme, pública y conocida dentro de un espacio geográfico). Esta debe invocarse por quien desee su aplicación y probar la existencia de la misma.

5. HIPOTESIS

En Cartago Valle, en el sector inmobiliario, es costumbre mercantil, que para acceder al servicio de arrendamiento de un inmueble, el propietario pague a la inmobiliaria o al

comisionista, un porcentaje del 10% sobre el valor del canon de arrendamiento mensual del inmueble.

6. GEOGRAFÍA – DELIMITACIÓN GEOGRAFICA

Cartago, es un municipio colombiano, se encuentra en el norte del departamento del Valle del Cauca, siendo la puerta de entrada a éste por esta zona, y además se encuentra ubicado en la Cordillera Central perteneciente a la Región Andina de Colombia, en una planicie a una altura de unos 917 msnm. Por el municipio pasan, por un costado el río Cauca y paralelo a la ciudad el río La Vieja, que además, este último sirve de frontera natural con el departamento de Risaralda y es el río tutelar del cual se abastece la zona urbana. El territorio es plano y ligeramente ondulado. Tiene un área total de 279 Km². También Cartago limita con el departamento del Quindío.

Actualmente, la mayoría de las inmobiliarias, cuentan con páginas web o cuentas en redes sociales, donde ofertan los inmuebles que se encuentran vacantes para arrendamiento.

7. METODOLOGÍA:

En esta investigación la desarrollamos por medio de encuesta para así establecer las costumbres mercantiles para su debida inscripción en la cámara de comercio, el cual la encuesta fue la siguiente:

**PROYECTO DE INVESTIGACION CONSTUMBRE MERCANTIL EN
CARTAGO VALLE DEL CAUCA.**

Universidad Cooperativa de Colombia sede Pereira – Campus Cartago

En convenio con la Cámara de comercio de Cartago Valle Del Cauca.

Clínica jurídica facultad de Derecho ° semestre

Razón social: _____

Dirección: _____

Persona que atiende: _____

Cargo: _____

**PREGUNTAS DE SOPORTE SOBRE UNA COMISIÓN POR
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**

1. ¿Cobra u obtiene usted una comisión por el arrendamiento de inmuebles?
 - a. SI _____
 - b. NO _____

2. ¿Qué porcentaje cobra por la comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles?
 - a. 5% _____
 - b. 10% _____
 - c. 15% _____
 - d. 20% _____
 - e. c. Otro: _____%

3. ¿Cuál es la base para determinar el porcentaje de la comisión?
 - a. El valor comercial del inmueble: _____
 - b. El valor del canon de un mes: _____
 - c. Otro _____ ¿Cuál? _____

4. ¿Quién paga la comisión?
 - a. Propietario del inmueble (o arrendador en caso que no sea por contrato de administración): _____
 - b. El Arrendatario: _____
 - c. Ambos: _____

5. ¿en caso de que ambos paguen la comisión, cuáles son los porcentajes de cada uno?
 - a. Propietario o Arrendatario _____
 - b. Arrendador _____

REITERACIÓN

6. ¿Cobra usted siempre el mismo porcentaje de comisión por el arrendamiento de los inmuebles?

a. SÍ: _____

b. NO: _____

VIGENCIA

7. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica del cobro de dicha comisión se encuentra vigente, es decir que los demás comisionistas o inmobiliarias cobran actualmente la misma comisión?

a. SÍ: _____

b. NO _____

8. ¿Desde hace cuánto tiempo usted cobra ese porcentaje de comisión por el arrendamiento de inmuebles? _____

PUBLICIDAD

9. ¿Considera usted que el cobro de ese porcentaje de comisión es una práctica generalizada en los comisionistas e inmobiliarias en Cartago?

a. SÍ _____

b. NO _____

OBLIGATORIEDAD

10. ¿Considera usted que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble es obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión?

a. SI: _____

b. NO: _____

8. TABULACIÓN Y ANALISIS DE LA INFORMACIÓN.

De la base de datos suministrada por la Cámara de Comercio, correspondiente a 37 establecimientos, sólo se generaron 11 encuestas contestadas completamente, ya que de las 26 personas restantes, algunas no se encontraron en la dirección registrada, otras no ejercen la actividad, y otras se conformaron para administrar bienes propios, tal como se relaciona en los cuadros siguientes:

TABLA 1. ENCUESTADOS QUE NO REALIZAN LA ACTIVIDAD PORQUE ADMINISTRAN BIENES PROPIOS O FAMILIARES.

RAZON SOCIAL	DIRECCIÓN
MARIO VILLEGAS J. Y CIA S. EN C.	CR 4 NRO. 9-67 OF 211
ASESORIAS Y TRAMITES MOL	CR 6 NRO. 8-106 BRR GUADALUPE
CENTRO COMERCIAL SANTIAGO NO 3	CL 14 NRO 11-19 OF ADMINISTRACION
TUNJOS JOYERIA	CR 5 NRO. 12-102
SANCHEZ LOZANO Y CIA. S. EN C.A.	CR 4 NRO. 11-90 OF 206

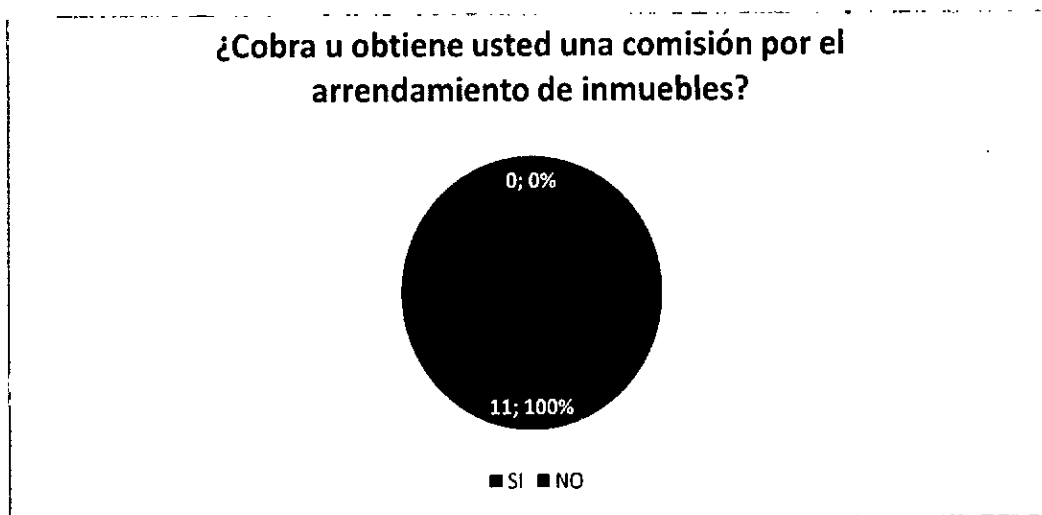
TABLA 2. NO ENCUESTADOS.

RAZON SOCIAL	DIRECCIÓN	MOTIVO
INVERSIONES CAFECOL S.A.S.	CLL 21A2 NRO 4A-45	NO SE ENCONTRO DIRECCION
CENTRO MEDICO EL CARMEN CARTAGO S.A.S.	CR 3 NRO. 13-72	DECIDIÓ NO REALIZAR ENCUESTA AL MANFESTAR QUE NO EJERCE LA ACTIVIDAD
SAUZAL INVERSIONES	CR 5N NRO. 18-50 LC 5	ES EL MISMO SAUZAL
INVERSIONES LOS BALSOS JP S.A.S.	CR 5 NORTE NRO. 18-50 LC 06 CC SANTA LUCIA	ES EL MISMO SAUZAL
BODEGA DE CAFE JOHMSON TAMAYO	CR 7 NRO. 14-44	BODEGA CON CANDADO
EVENTOS MANANTIAL	CR 2 NRO. 41-40	DECIDIÓ NO REALIZAR ENCUESTA AL MANFESTAR QUE NO EJERCE LA ACTIVIDAD

HERNEY GUERRERO VASQUEZ Y COMPAÑIA S.C.S	CR 7 NRO. 9-60	DECIDIÓ NO REALIZAR ENCUESTA AL MANFESTAR QUE NO EJERCE LA ACTIVIDAD
HOTEL CASA BLANCA	CR 3B NO 1A-157	DECIDIÓ NO REALIZAR ENCUESTA AL MANFESTAR QUE NO EJERCE LA ACTIVIDAD
EN CASA INMOBILIARIA CARTAGO	CR 6 NORTE NRO. 19-11	YA NO SE UBICA EN LA DIRECCION
CENTRO COMERCIAL LA DIEZ	CR 5 NRO. 10-20 APT 303	DECIDIÓ NO REALIZAR ENCUESTA AL MANFESTAR QUE NO EJERCE LA ACTIVIDAD, INDICO QUE LAS PROPIEDADES LAS MANEJA ARANGOS INMOBILIARIA
CARLOS RESTREPO DIAZ	CL 16 NRO. 1-31	NO SE ENCONTRO LA PERSONA EN EL SITIO
BUSTAMANTE MUÑOZ ALEXANDER	CR 4 N NRO 16B-46	DIRECCION NO EXISTE
SOLUCIONES INMOBILIARIAS Y DE TRANSPORTE J.J. S.A.S.	CL 8 NRO 3A-53	YA NO SE UBICA EN LA DIRECCION
FIDELITY REALTY	CL 15 NRO 9-18	EMPRESA NO FUNCIONA, PROPIETARIO SE ENCUENTRA EN EL EXTERIOR.
TRAMITES Y ASESORIAS UMBRELLA	CR 2A NORTE NRO. 20A- 03	NO SE ENCONTRO DIRECCIÓN
RIVERAS & ASOCIADOS CONSTRUCCIONES	CR 1 NRO. 17-15	SOLO CONSTRUCCIONES
HECTOR GOMEZ BOTERO E HIJOS LIMITADA	CL 12 NRO. 3-66 OF 212	NO SE ENCONTRO DIRECCIÓN
LILIANA ARANGO CALDERON S.A.S.	CR 6 NORTE NRO. 19-11 MULTIFAMILIAR BARCELONA	DECIDIÓ NO REALIZAR ENCUESTA AL MANFESTAR QUE NO EJERCE LA ACTIVIDAD
EL EMPEDRADO S.A.S.	CL 14 NRO. 3-15	YA NO SE UBICA EN LA DIRECCION
QUINTERO JIMENEZ Y CIA S. EN C.	CL 9 NRO 5-53	NO SE ENCONTRO DIRECCIÓN
SOLUCIONES INMOBILIARIAS CARTAGO	CL12 NRO. 3-45 OF 104	INSTALACIONES VACÍAS.

Una vez depurada la base de datos, sólo se toman en cuenta 11 personas o establecimientos que desarrollan la actividad inmobiliaria. Por lo tanto, a continuación se presentan graficas de procesamiento de la información, así como las encuestas realizadas, y la tabulación de las mismas.

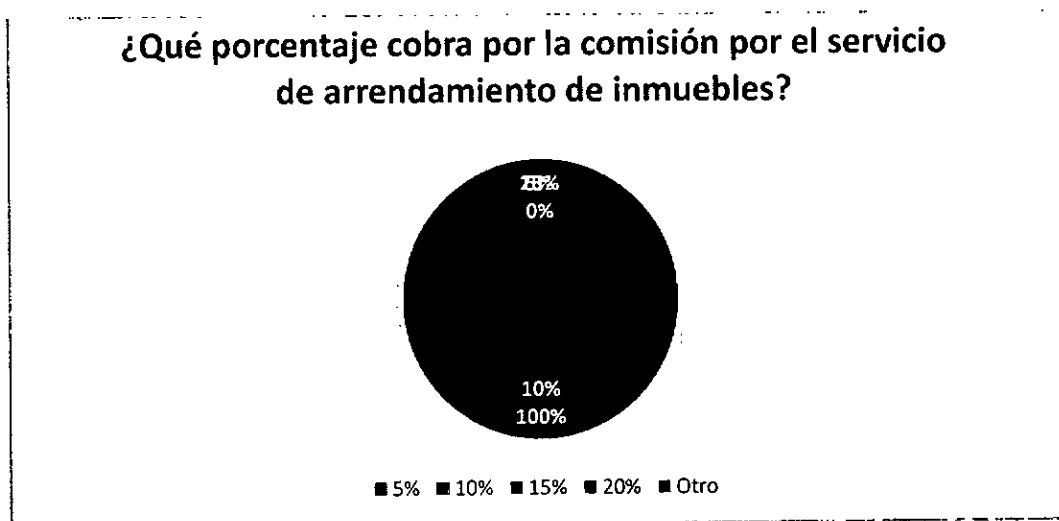
GRÁFICO N° 1.



NOTA GRÁFICO N° 1:

De 11 establecimientos consultados, el 100% contestaron que sí cobran u obtienen una comisión por el arrendamiento de inmuebles.

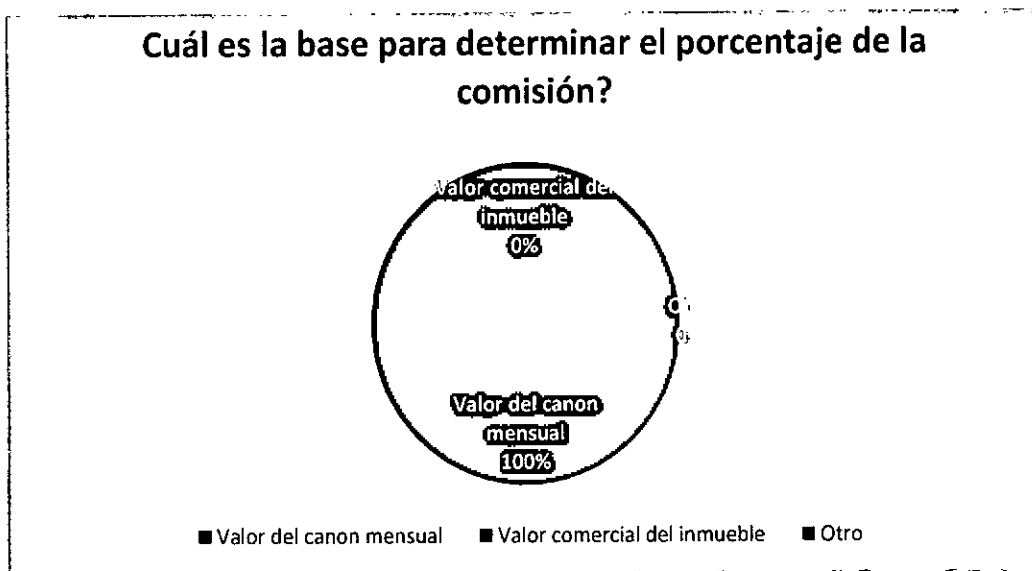
GRÁFICO N° 2.



NOTA GRÁFICO N° 2:

De 11 establecimientos consultados; el 100% respondieron que cobran el diez por ciento de comisión.

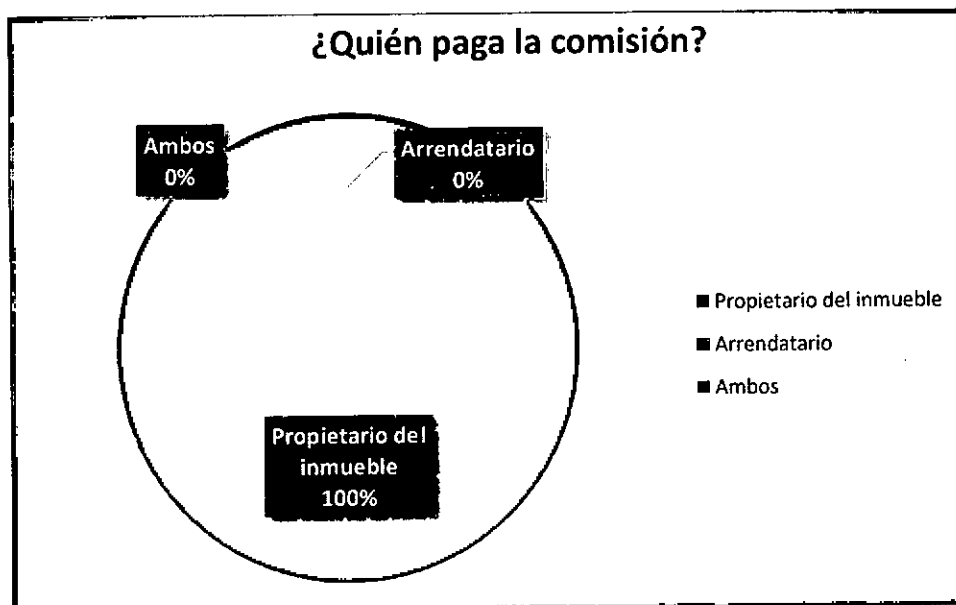
GRAFICO No. 3.



NOTA GRÁFICO No 3:

De 11 establecimientos consultados, 11 personas que corresponden al 100% contestaron que cobran la comisión con base en el valor del canon mensual.

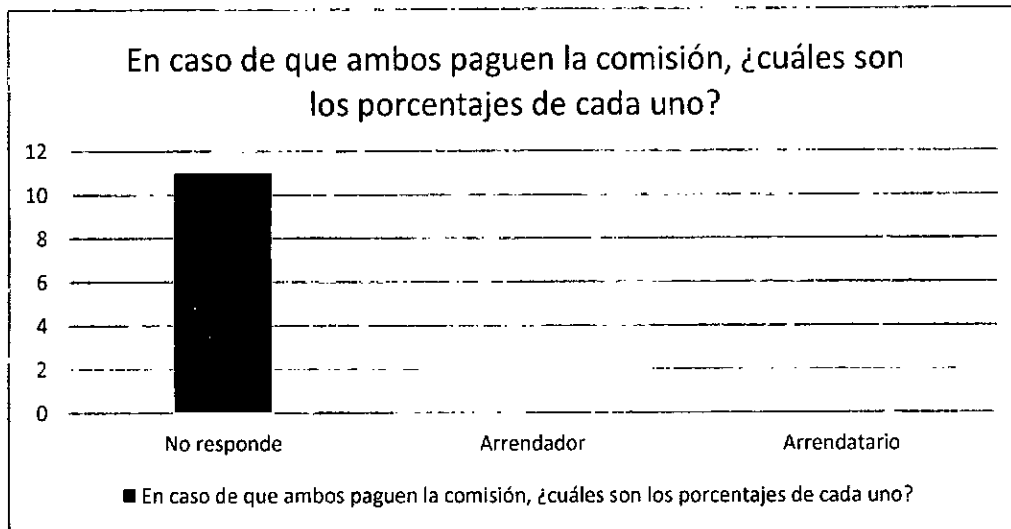
GRAFICO No. 4.



NOTA GRÁFICO N° 4:

De 11 establecimientos consultados, el 100% contestaron que la comisión la paga el propietario del inmueble.

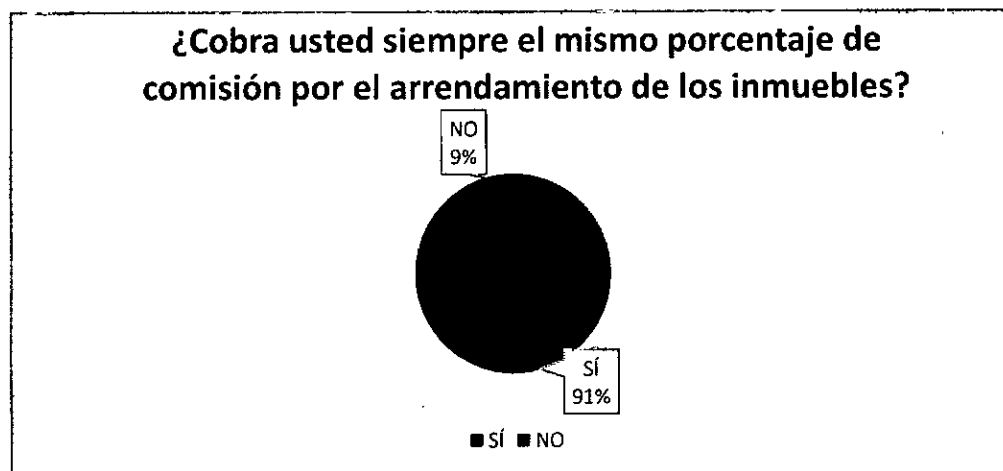
GRAFICO No. 5.



NOTA GRAFICO No. 5:

Debido a que la pregunta No. 5 era excluyente en el sentido que solo podían responderla quienes habían contestado que "ambos" -pagaban la comisión- en la pregunta anterior, el 100% de los encuestados se abstuvieron de dar respuesta pues en ningún caso se respondió que ambas partes del contrato asumían la plurireferida comisión.

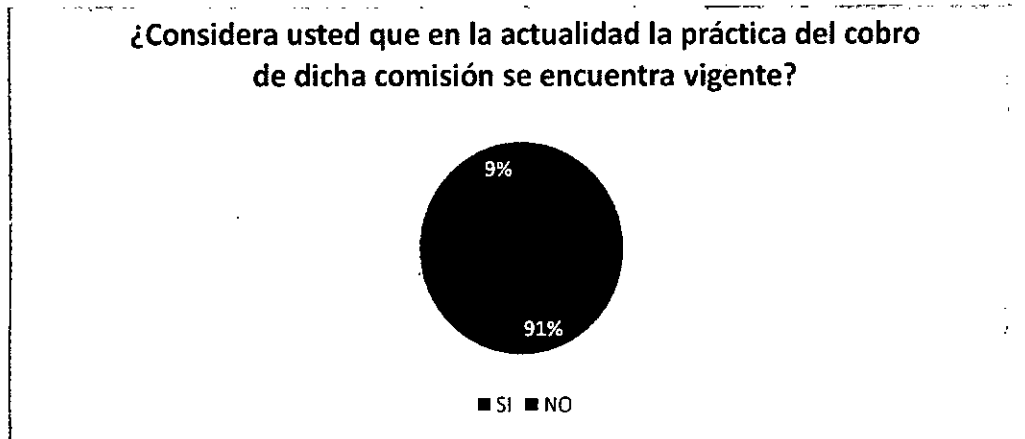
GRAFICO No. 6.



NOTA GRAFICO No. 6:

El 91% de los encuestados, es decir, 10 personas, respondieron que “si”; de otro lado, el 9% correspondiente a 1 persona, indicó que “no” cobraba siempre el mismo porcentaje de comisión.

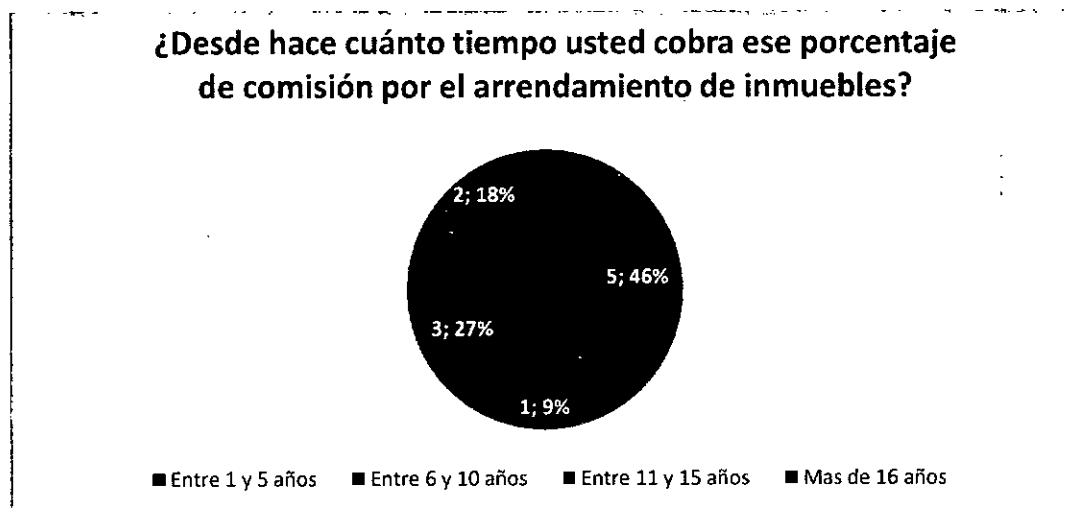
GRAFICO No. 7.



NOTA GRAFICO No. 7:

De los 11 encuestados, diez, es decir, el 91% expresaron que “si” consideraban que en la actualidad la práctica del cobro de la comisión señalada en las otras preguntas se encontraba vigente; el otro 9%, equivalente a una persona, respondió que “no”.

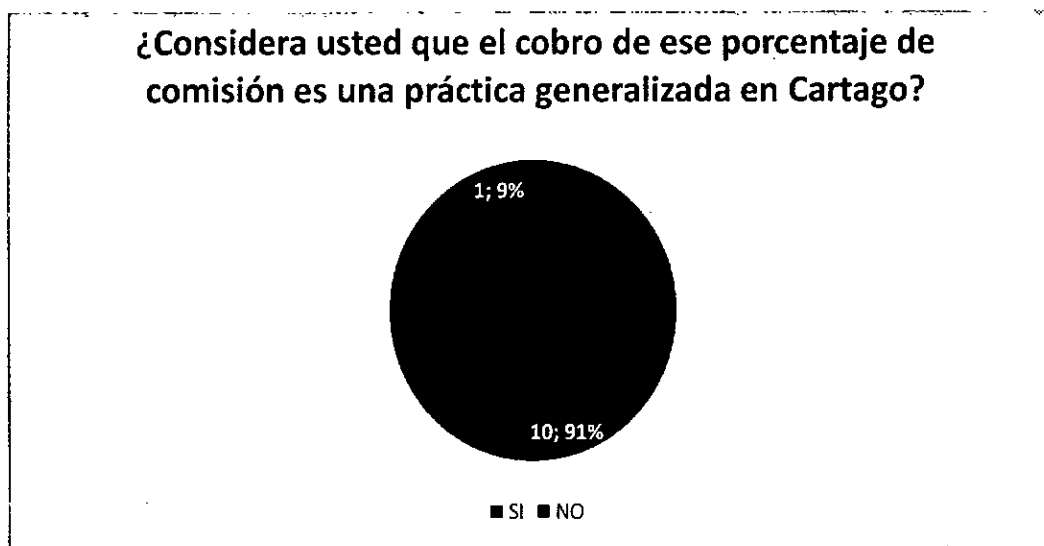
GRAFICO No. 8.



NOTA GRAFICO No. 8:

De los 11 encuestados, 5 participantes, es decir, el 46% indicaron que cobraban la misma comisión desde hace 1 a 5 años; 1 encuestado, equivalente al 9%, señaló cobrar la misma comisión desde hace 6 a 10 años; 3 personas correspondientes al 27% respondieron que cobraban la misma comisión desde hace 11 a 15 años; 2 personas, equivalentes al 18%, refirieron cobrar la misma comisión hace más de 16 años.

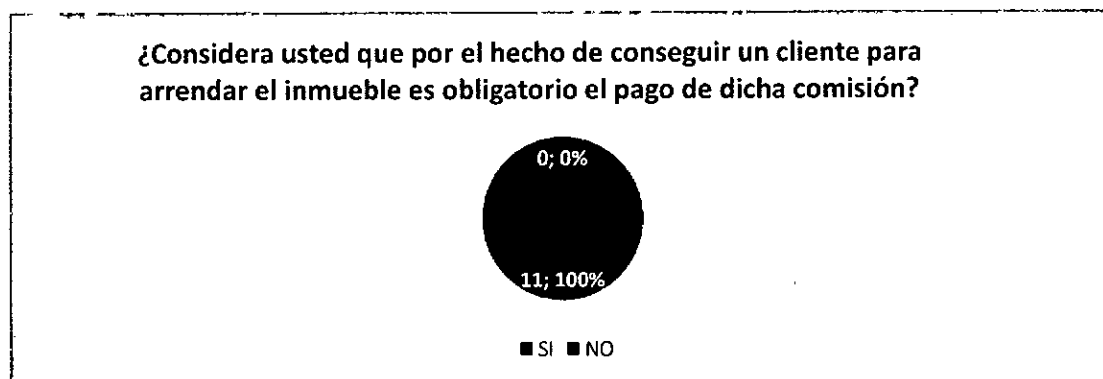
GRAFICO No. 9.



NOTA GRAFICO No. 9:

De los 11 encuestados, 10 equiparables al 91% respondieron "si" a la pregunta; 1 persona, es decir, el 9% respondió que "no".

GRAFICO No. 10.



NOTA GRAFICO No. 10:

De la totalidad de encuestados, 11 personas, equivalentes al 100%, respondieron que “sí”.

8.1.INFORME DETALLADO DE LAS ENCUESTAS

TABLA 1: RESPUESTAS A PREGUNTAS 1 A 6.

Razón social	PREGUNTAS REALIZADAS					
	¿Cobra u obtiene usted una comisión por el arrendamiento de inmuebles?	¿Qué porcentaje cobra por la comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles?	¿Cuál es la base para determinar el porcentaje de la comisión?	¿Quién paga la comisión?	En caso de que ambos paguen la comisión, ¿cuáles son los porcentajes de cada uno?	¿Cobra usted siempre el mismo porcentaje de comisión por el arrendamiento de los inmuebles?
Lonja Propiedad Raíz del Norte del Valle	SI	10%	VR. CANON DE UN MES	PROPIETARIO DEL INMUEBLE	-	SI
Cuatro Sociedad Inmobiliaria S.A.S.	SI	10%	VR. CANON DE UN MES	PROPIETARIO DEL INMUEBLE	-	SI
Agencia PYSIS Proyectos y Soluciones Inmobiliarias	SI	10%	VR. CANON DE UN MES	PROPIETARIO DEL INMUEBLE	-	SI
Inmobiliaria Comprar para Vender - Quintero García José Obed	SI	10%	VR. CANON DE UN MES	PROPIETARIO DEL INMUEBLE	-	SI
Su Opción Inmobiliaria	SI	10%	VR. CANON DE UN MES	PROPIETARIO DEL INMUEBLE	-	NO
Soluciones Inmobiliarias G y Asociados	SI	10%	VR. CANON DE UN MES	PROPIETARIO DEL INMUEBLE	-	SI

Rentar Bienes Inmobiliaria	SI	10%	VR. CANON DE UN MES	PROPIETARIO DEL INMUEBLE	-	SI
Sauzal Inmobiliaria	SI	10%	VR. CANON DE UN MES	PROPIETARIO DEL INMUEBLE	-	SI
Arango's Inmobiliaria LTDA	SI	10%	VR. CANON DE UN MES	PROPIETARIO DEL INMUEBLE	-	SI
Irma lucia Gómez Inmobiliaria	SI	10%	VR. CANON DE UN MES	PROPIETARIO DEL INMUEBLE	-	SI
Inmobiliaria La Villa – María Nubiola Arias	SI	10%	VR. CANON DE UN MES	PROPIETARIO DEL INMUEBLE	-	SI

TABLA 2: RESPUESTAS A PREGUNTAS 7 A 10.

Razón social	PREGUNTAS REALIZADAS			
	¿Considera usted que en la actualidad la práctica del cobro de dicha comisión se encuentra vigente, es decir que los demás comisionistas o Inmobiliarias cobran actualmente la misma comisión?	¿Desde hace cuánto tiempo usted cobra ese porcentaje de comisión por el arrendamiento de inmuebles?	¿Considera usted que el cobro de ese porcentaje de comisión es una práctica generalizada en los comisionistas e Inmobiliarias en Cartago?	¿Considera usted que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble es obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión?
Lonja Propiedad Raíz del Norte del Valle	SI	15 AÑOS	SI	SI
Cuatro Sociedad Inmobiliaria S.A.S.	SI	SIEMPRE (EMPRESA NUEVA)	SI	SI
Agencia PYSIS Proyectos y Soluciones Inmobiliarias	SI	1 AÑO	SI	SI
Inmobiliaria Comprar para Vender - Quintero García	SI	2 AÑOS	NO	SI

José Obed				
Su Opción Inmobiliaria	SI	4 AÑOS	SI	SI
Soluciones Inmobiliarias G y Asociados	SI	10 AÑOS	SI	SI
Rentar Bienes Inmobiliaria	SI	12 AÑOS	SI	SI
Sauzal Inmobiliaria	SI	15 AÑOS	SI	SI
Arango's Inmobiliaria LTDA	NO	20 AÑOS	SI	SI
Irma lucia Gómez Inmobiliaria	NO	21 AÑOS	SI	SI
Inmobiliaria La Villa – María Nubiola Arias	SI	5 AÑOS	SI	SI

TABLA 3. ENCUESTAS REALIZADAS.

RAZON SOCIAL	DIRECCIÓN
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL NORTE DEL VALLE LTDA	CL 12 NRO. 3-71
CUATRO SOCIEDAD INMOBILIARIA S.A.S	CR 5 NRO 13-10 P2 OF 201
AGENCIA PYSIS PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SOLUCIONES JURIDICAS SAS	CL 15 NRO 3-75 LC 1
INMOBILIARIA COMPRAR PARA VENDER	CR 4 NRO. 12-20 OF 106 CC VILLA DE ROBLEDO
SU OPCION INMOBILIARIA	CR 13C NRO. 13-39
G & ASOCIADOS SOLUCIONES INMOBILIARIAS	CL 12 NRO. 7-29
RENTAR BIENES INMOBILIARIA	CL 13 NRO. 3-02 ESQ
SAUZAL INMOBILIARIA	CR 5 NORTE NRO. 18-50 LC 6
ARANGO'S INMOBILIARIA LIMITADA	CR 4 NRO. 12-20 LC 108
IRMA LUCIA GOMEZ - INMOBILIARIA	CR 4 NRO. 12-20 LC 107
INMOBILIARIA LA VILLA R & A	CR 4 NRO. 9-73 OF. 307

9. RESULTADOS

Se presentan graficas de procesamiento de la información, así como las encuestas realizadas, y la tabulación de las mismas, generando los siguientes resultados:

EXISTENCIA de la práctica o costumbre del cobro de la comisión por arrendamiento de inmuebles por parte de las inmobiliarias, pues en todas las encuestadas, se evidenció el cobro reiterado de una comisión del diez por ciento (10%) por concepto de comisión por el arrendamiento de inmuebles, calculado con base en el valor del canon de un arrendamiento mensual del inmueble.

También es importante señalar, que en la mayoría de los casos en que las inmobiliarias prestan el servicio, se realiza mediante un contrato de administración suscrito entre el propietario del inmueble y la inmobiliaria, en el que queda establecido el monto y forma de pago de la comisión.

De 11 establecimientos consultados, el 100% contestaron que sí cobran u obtienen una comisión por el arrendamiento de inmuebles.

Seguidamente, el 100% contestaron que cobran la comisión con base en el valor del canon mensual.

En cuanto a quien corresponde el pago de la comisión, el 100% contestaron que la comisión la paga el propietario del inmueble.

Respecto a si cobraban siempre el mismo porcentaje de comisión, el 91% de los encuestados, respondieron que “sí”.

De otro lado, cuando se les pregunto si consideraban que en la actualidad la práctica del cobro de la comisión señalada en las otras preguntas se encontraba vigente, el 91% consideraron que “sí”.

Acerca del tiempo en que se viene cobrando la comisión, el 46% indicaron que cobraban la misma comisión desde hace 1 a 5 años; 1 encuestado, equivalente al 9%, señaló cobrar la misma comisión desde hace 6 a 10 años; 3 personas correspondientes al 27% respondieron que cobraban la misma comisión desde hace 11 a 15 años; 2 personas, equivalentes al 18%, refirieron cobrar la misma comisión hace más de 16 años. Cabe anotar, que de acuerdo a la respuesta sobre la pregunta relativa al tiempo que

llevaban ejerciendo la actividad, concluimos que es el mismo periodo de tiempo en que los encuestados manifestaron cobrar dicho porcentaje de comisión. En otras palabras, desde que ejercen la actividad inmobiliaria, cobran el mismo porcentaje de comisión.

Cuando se les pregunto si consideraban que el cobro de ese porcentaje de comisión era una práctica generalizada, el 91% respondió “sí” a la pregunta; 1 persona, es decir, el 9% respondió que “no”.

Finalmente, al preguntárseles si consideraban que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble era obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión, el 100%, respondió que “sí”.

- VIGENCIA: Se pudo evidenciar que el cobro de la comisión del 10% es una práctica que las inmobiliarias de Cartago, V., que manejan el servicio de arrendamiento de inmuebles iniciaron hace más de 21 años, creándose la tendencia en casi todos los establecimientos, y que actualmente permanece vigente.
- PUBLICIDAD: Las inmobiliarias de Cartago consideraron que la práctica del cobro de comisión por arrendamiento de inmuebles está vigente, pues el 91%, respondió (sí).
- UNIFORMIDAD: En Cartago Valle es costumbre mercantil el pago de una comisión por conseguir un cliente para arrendar el inmueble, habiendo una uniformidad en el monto del porcentaje, ya que la totalidad de los que ejercen la actividad asegura cobrar el 10% de comisión.
- OBLIGATORIEDAD: En Cartago Valle en el sector del arrendamiento de inmuebles por parte de las inmobiliarias, se pudo evidenciar que la práctica consistente en que el propietario del inmueble pague una comisión con base en el valor del canon mensual está vigente y genera la obligación del propietario del pago de la misma.

10. CONCLUSIONES

En la ciudad de Cartago Valle del Cauca, el día 12 de octubre del 2017, los estudiantes de noveno (9) semestre de la Universidad Cooperativa de Colombia sede Cartago en convenio con la Cámara De Comercio de Cartago; realizaron unas encuestas a las inmobiliarias de esta localidad, con el fin de establecer si existía una o varias costumbres mercantiles.

Se encontró acudiendo a cada uno de los establecimientos, que es costumbre mercantil el cobro de comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles, pues en su totalidad fueron 11 de las 11 inmobiliarias encuestadas que manifestaron prestar el servicio y utilizar esta modalidad, siendo estas once las que operan esta actividad en la ciudad de Cartago, de las cuales un 100% de éstas, cobran el mismo porcentaje del 10% de un canon mensual.

También se pudo evidenciar, que desde hace más de 21 años, se ha manejado el cobro del mismo porcentaje en esta ciudad. En todos los casos se maneja el mismo porcentaje desde la creación de las inmobiliarias.

Es así como concluye esta investigación con un resultado que estableció una nueva costumbre mercantil en el sector del bordado en la ciudad de Cartago.

11. RECOMENDACIONES

Conforme a los resultados de esta investigación y a las conclusiones ante dichas, se recomienda a la Cámara de Comercio de Cartago que realice la siguiente certificación

“CÁMARA DE COMERCIO DE CARTAGO
CERTIFICACIÓN DE COSTUMBRE MERCANTIL

La Cámara de Comercio de Cartago, en cumplimiento de la función establecida en el numeral 5° del artículo 85 del Código de Comercio, previa realización de investigación estadística en el municipio de Cartago, Valle del Cauca, en la cual se evidenció que la costumbre que se certifica no es contraria a la ley, es reiterada, uniforme y de público conocimiento en su jurisdicción,

CERTIFICA:

Que en el municipio de Cartago, Valle del Cauca, es costumbre mercantil por parte de las inmobiliarias, el cobro de una comisión equivalente al diez por ciento (10%), calculado con base en el valor del canon de arrendamiento mensual del inmueble, comisión que debe ser asumida por el propietario del inmueble.

12. BIBLIOGRAFIA.

1. COMERCIO, C. D. (2016 - 2017). *CAMARA DE COMERCIO*. Obtenido de <http://www.ccc.org.co/programas-y-servicios-empresariales/costumbre-mercantil/de-que-se-trata-el-servicio/>.
2. WIKIPEDIA. (31 de MARZO de 2017). *WIKIPEDIA.ORG*. Obtenido de [https://es.wikipedia.org/wiki/Cartago_\(Valle_del_Cauca\)#Geograf.C3.ADa](https://es.wikipedia.org/wiki/Cartago_(Valle_del_Cauca)#Geograf.C3.ADa)

13. ANEXOS.

Encuestas realizadas (11 folios).

PROYECTO DE INVESTIGACION CONSTUMBRE MERCANTIL EN CARTAGO VALLE DEL CAUCA.

Universidad Cooperativa de Colombia sede Pereira – Campus Cartago
En convenio con la Cámara de comercio de Cartago Valle Del Cauca.
Clínica jurídica facultad de Derecho ° semestre

Razón social: Lomja Propiedades Real del Norte del Valle
Dirección: colla 12 3-71
Persona que atiende: Alba Lucía Vanegas Díaz
Cargo: Contador

PREGUNTAS DE SOPORTE SOBRE UNA COMISIÓN POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1. ¿Cobra u obtiene usted una comisión por el arrendamiento de inmuebles?
 - a. SI X
 - b. NO

2. ¿Qué porcentaje cobra por la comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles?
 - a. 5%
 - b. 10% X
 - c. 15%
 - d. 20%
 - e. c. Otro: %

3. ¿Cuál es la base para determinar el porcentaje de la comisión?
 - a. El valor comercial del inmueble:
 - b. El valor del canon de un mes: X
 - c. Otro ¿Cuál?

4. ¿Quién paga la comisión?
 - a. Propietario del inmueble (o arrendador en caso que no sea por contrato de administración): X
 - b. El Arrendatario:
 - c. Ambos:

5. ¿en caso de que ambos paguen la comisión, cuales son los porcentajes de cada uno?

- a. Propietario o Arrendatario _____
b. Arrendador _____

REITERACIÓN

6. ¿Cobra usted siempre el mismo porcentaje de comisión por el arrendamiento de los inmuebles?

- a. Sí: X
b. NO: _____

VIGENCIA

7. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica del cobro de dicha comisión se encuentra vigente, es decir que los demás comisionistas o inmobiliarias cobran actualmente la misma comisión?

- a. Sí: X
b. NO _____

8. ¿Desde hace cuánto tiempo usted cobra ese porcentaje de comisión por el arrendamiento de inmuebles?

15 años

PUBLICIDAD

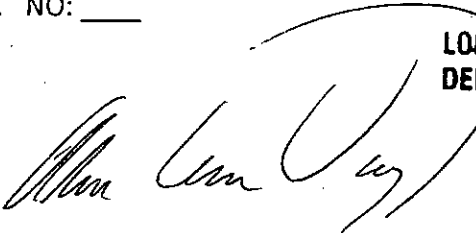
9. ¿Considera usted que el cobro de ese porcentaje de comisión es una práctica generalizada en los comisionistas e inmobiliarias en Cartago?

- a. Sí X
b. NO _____

OBLIGATORIEDAD

10. ¿Considera usted que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble es obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión?

- a. SI: X
b. NO: _____



LONJA DE PROPIEDAD RAIZ
DEL NORTE DEL VALLE LTDA.
NIT. 891.903.469-9

14-10-2017

PROYECTO DE INVESTIGACION CONSTUMBRE MERCANTIL EN CARTAGO VALLE DEL CAUCA.

Universidad Cooperativa de Colombia sede Pereira – Campus Cartago
En convenio con la Cámara de comercio de Cartago Valle Del Cauca.
Clínica jurídica facultad de Derecho ° semestre

Razón social: Cuatro Sociedad Inmobiliaria SAS.
Dirección: Cra 5 # 13-10 Of. 210 Edif Carolina.
Persona que atiende: Paula Andrea Diaz Montoya.
Cargo: Gerente.

PREGUNTAS DE SOPORTE SOBRE UNA COMISIÓN POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1. ¿Cobra u obtiene usted una comisión por el arrendamiento de inmuebles?
 - a. SI
 - b. NO

2. ¿Qué porcentaje cobra por la comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles?
 - a. 5%
 - b. 10%
 - c. 15%
 - d. 20%
 - e. c. Otro: %

3. ¿Cuál es la base para determinar el porcentaje de la comisión?
 - a. El valor comercial del inmueble:
 - b. El valor del canon de un mes:
 - c. Otro ¿Cuál?

4. ¿Quién paga la comisión?
 - a. Propietario del inmueble (o arrendador en caso que no sea por contrato de administración):
 - b. El Arrendatario:
 - c. Ambos:

5. ¿en caso de que ambos paguen la comisión, cuales son los porcentajes de cada uno?

- a. Propietario o Arrendatario _____
b. Arrendador _____

REITERACIÓN

6. ¿Cobra usted siempre el mismo porcentaje de comisión por el arrendamiento de los inmuebles?

- a. Sí: X
b. NO: _____

VIGENCIA

7. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica del cobro de dicha comisión se encuentra vigente, es decir que los demás comisionistas o inmobiliarias cobran actualmente la misma comisión?

- a. Sí: X
b. NO _____

8. ¿Desde hace cuánto tiempo usted cobra ese porcentaje de comisión por el arrendamiento de inmuebles?

Siempre. (NUNCA)

PUBLICIDAD

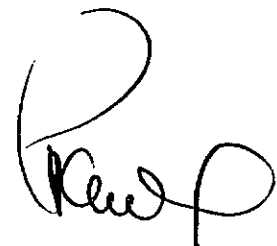
9. ¿Considera usted que el cobro de ese porcentaje de comisión es una práctica generalizada en los comisionistas e inmobiliarias en Cartago?

- a. Sí X
b. NO _____

OBLIGATORIEDAD

10. ¿Considera usted que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble es obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión?

- a. SI: X
b. NO: _____



12-00-2017.

PROYECTO DE INVESTIGACION CONSTUMBRE MERCANTIL EN CARTAGO VALLE DEL CAUCA.

Universidad Cooperativa de Colombia sede Pereira – Campus Cartago
En convenio con la Cámara de comercio de Cartago Valle Del Cauca.
Clínica jurídica facultad de Derecho ° semestre

Razón social: Agencia PYSIS Proyectos y Soluciones Inmobiliarias

Dirección: calle 15 # 3-75 Lc 1

Persona que atiende: Melissa Gulvis.

Cargo: Administradora

PREGUNTAS DE SOPORTE SOBRE UNA COMISIÓN POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1. ¿Cobra u obtiene usted una comisión por el arrendamiento de inmuebles?

- a. SI
- b. NO

2. ¿Qué porcentaje cobra por la comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles?

- a. 5%
- b. 10%
- c. 15%
- d. 20%
- e. c. Otro: %

3. ¿Cuál es la base para determinar el porcentaje de la comisión?

- a. El valor comercial del inmueble:
- b. El valor del canon de un mes:
- c. Otro ¿Cuál?

4. ¿Quién paga la comisión?

- a. Propietario del inmueble (o arrendador en caso que no sea por contrato de administración):
- b. El Arrendatario:
- c. Ambos:

5. ¿en caso de que ambos paguen la comisión, cuales son los porcentajes de cada uno?

- a. Propietario o Arrendatario _____
b. Arrendador _____

REITERACIÓN

6. ¿Cobra usted siempre el mismo porcentaje de comisión por el arrendamiento de los inmuebles?

- a. Sí: X
b. NO: _____

VIGENCIA

7. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica del cobro de dicha comisión se encuentra vigente, es decir que los demás comisionistas o inmobiliarias cobran actualmente la misma comisión?

- a. Sí: X
b. NO _____

8. ¿Desde hace cuánto tiempo usted cobra ese porcentaje de comisión por el arrendamiento de inmuebles?

1 año

PUBLICIDAD

9. ¿Considera usted que el cobro de ese porcentaje de comisión es una práctica generalizada en los comisionistas e inmobiliarias en Cartago?

- a. Sí X
b. NO _____

OBLIGATORIEDAD

10. ¿Considera usted que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble es obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión?

- a. SI: X
b. NO: _____



[Handwritten Signature]

19-oct-2017

PROYECTO DE INVESTIGACION CONSTUMBRE MERCANTIL EN CARTAGO VALLE DEL CAUCA.

Universidad Cooperativa de Colombia sede Pereira – Campus Cartago
En convenio con la Cámara de comercio de Cartago Valle Del Cauca.
Clínica jurídica facultad de Derecho ° semestre

Razón social: Quintero Garcia Jose Obed - Inmobiliaria Comprar para Vender

Dirección: Cra 4 # 12-20 L. 106.

Persona que atiende: Norma Arias Rivera

Cargo: Secretaria

PREGUNTAS DE SOPORTE SOBRE UNA COMISIÓN POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1. ¿Cobra u obtiene usted una comisión por el arrendamiento de inmuebles?
 - a. SI
 - b. NO

2. ¿Qué porcentaje cobra por la comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles?
 - a. 5%
 - b. 10%
 - c. 15%
 - d. 20%
 - e. c. Otro: %

3. ¿Cuál es la base para determinar el porcentaje de la comisión?
 - a. El valor comercial del inmueble:
 - b. El valor del canon de un mes:
 - c. Otro ¿Cuál?

4. ¿Quién paga la comisión?
 - a. Propietario del inmueble (o arrendador en caso que no sea por contrato de administración):
 - b. El Arrendatario:
 - c. Ambos:

5. ¿en caso de que ambos paguen la comisión, cuales son los porcentajes de cada uno?

- a. Propietario o Arrendatario _____
b. Arrendador _____

REITERACIÓN

6. ¿Cobra usted siempre el mismo porcentaje de comisión por el arrendamiento de los inmuebles?

- a. Sí: X
b. NO: _____

VIGENCIA

7. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica del cobro de dicha comisión se encuentra vigente, es decir que los demás comisionistas o inmobiliarias cobran actualmente la misma comisión?

- a. Sí: X
b. NO _____

8. ¿Desde hace cuánto tiempo usted cobra ese porcentaje de comisión por el arrendamiento de inmuebles?

2 años

PUBLICIDAD

9. ¿Considera usted que el cobro de ese porcentaje de comisión es una práctica generalizada en los comisionistas e inmobiliarias en Cartago?

- a. Sí _____
b. NO X

OBLIGATORIEDAD

10. ¿Considera usted que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble es obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión?

- a. SI: X
b. NO: _____



Tel. 213 9787 - Cra. 1 # 13-12 Cartago V

NORMA LORENA ARIAS R.

12-01-2013.

PROYECTO DE INVESTIGACION CONSTUMBRE MERCANTIL EN CARTAGO VALLE DEL CAUCA.

Universidad Cooperativa de Colombia sede Pereira – Campus Cartago

En convenio con la Cámara de comercio de Cartago Valle Del Cauca.

Clínica jurídica facultad de Derecho ° semestre

Razón social: Soluciones Inmobiliarias G y Asociadas
Dirección: elle 12# 7-29
Persona que atiende: Ana María Valencia
Cargo: Secretaria

PREGUNTAS DE SOPORTE SOBRE UNA COMISIÓN POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

- ¿Cobra u obtiene usted una comisión por el arrendamiento de inmuebles?
 - SI
 - NO
- ¿Qué porcentaje cobra por la comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles?
 - 5%
 - 10%
 - 15%
 - 20%
 - c. Otro: %
- ¿Cuál es la base para determinar el porcentaje de la comisión?
 - El valor comercial del inmueble:
 - El valor del canon de un mes:
 - Otro ¿Cuál?
- ¿Quién paga la comisión?
 - Propietario del inmueble (o arrendador en caso que no sea por contrato de administración):
 - El Arrendatario:
 - Ambos:
- ¿en caso de que ambos paguen la comisión, cuales son los porcentajes de cada uno?

- a. Propietario o Arrendatario _____
b. Arrendador _____

REITERACIÓN

6. ¿Cobra usted siempre el mismo porcentaje de comisión por el arrendamiento de los inmuebles?

- a. Sí: X
b. NO: _____

VIGENCIA

7. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica del cobro de dicha comisión se encuentra vigente, es decir que los demás comisionistas o inmobiliarias cobran actualmente la misma comisión?

- a. Sí: X
b. NO _____

8. ¿Desde hace cuánto tiempo usted cobra ese porcentaje de comisión por el arrendamiento de inmuebles?

10 años.

PUBLICIDAD

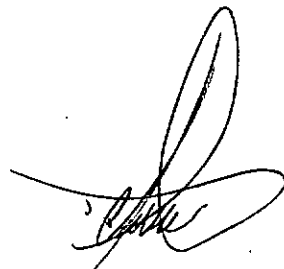
9. ¿Considera usted que el cobro de ese porcentaje de comisión es una práctica generalizada en los comisionistas e inmobiliarias en Cartago?

- a. Sí X
b. NO _____

OBLIGATORIEDAD

10. ¿Considera usted que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble es obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión?

- a. SI: X
b. NO: _____



12-oct-2017

PROYECTO DE INVESTIGACION CONSTUMBRE MERCANTIL EN CARTAGO VALLE DEL CAUCA.

Universidad Cooperativa de Colombia sede Pereira – Campus Cartago
En convenio con la Cámara de comercio de Cartago Valle Del Cauca.
Clínica jurídica facultad de Derecho ° semestre

Razón social: Rentar Bienes Inmobiliarios
Dirección: Calle 13 # 3-02 esquina
Persona que atiende: Victoria Vicuña
Cargo: Jefe de arrendamientos

PREGUNTAS DE SOPORTE SOBRE UNA COMISIÓN POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1. ¿Cobra u obtiene usted una comisión por el arrendamiento de inmuebles?
 - a. SI
 - b. NO

2. ¿Qué porcentaje cobra por la comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles?
 - a. 5%
 - b. 10%
 - c. 15%
 - d. 20%
 - e. c. Otro: %

3. ¿Cuál es la base para determinar el porcentaje de la comisión?
 - a. El valor comercial del inmueble:
 - b. El valor del canon de un mes:
 - c. Otro ¿Cuál?

4. ¿Quién paga la comisión?
 - a. Propietario del inmueble (o arrendador en caso que no sea por contrato de administración):
 - b. El Arrendatario:
 - c. Ambos:

5. ¿en caso de que ambos paguen la comisión, cuales son los porcentajes de cada uno?

- a. Propietario o Arrendatario _____
b. Arrendador _____

REITERACIÓN

6. ¿Cobra usted siempre el mismo porcentaje de comisión por el arrendamiento de los inmuebles?

- a. Sí: X
b. NO: _____

VIGENCIA

7. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica del cobro de dicha comisión se encuentra vigente, es decir que los demás comisionistas o inmobiliarias cobran actualmente la misma comisión?

- a. Sí: X
b. NO _____

8. ¿Desde hace cuánto tiempo usted cobra ese porcentaje de comisión por el arrendamiento de inmuebles?

Siempre, 12 años

PUBLICIDAD

9. ¿Considera usted que el cobro de ese porcentaje de comisión es una práctica generalizada en los comisionistas e inmobiliarias en Cartago?

- a. Sí X
b. NO _____

OBLIGATORIEDAD

10. ¿Considera usted que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble es obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión?

- a. SI: X
b. NO: _____

Urania Uiana
RENTAR BIENES
INMOBILIARIA
NIT. 14 569.273-8
Calle 13 N° 2-02 Esquina Telaraa (21212587) Cartago V.
12-01-2017.

PROYECTO DE INVESTIGACION CONSTUMBRE MERCANTIL EN CARTAGO VALLE DEL CAUCA.

Universidad Cooperativa de Colombia sede Pereira – Campus Cartago
En convenio con la Cámara de comercio de Cartago Valle Del Cauca.
Clínica jurídica facultad de Derecho ° semestre

Razón social: Inmobiliaria La Villa - Maria Nubiola Arias Puerta.

Dirección: Cra # # 9-73 Edf. Torres de San Francisco Of. 307

Persona que atiende: Vanessa Restrepo.

Cargo: Auxiliar administrativo

PREGUNTAS DE SOPORTE SOBRE UNA COMISIÓN POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1. ¿Cobra u obtiene usted una comisión por el arrendamiento de inmuebles?

- a. SI
- b. NO

2. ¿Qué porcentaje cobra por la comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles?

- a. 5%
- b. 10%
- c. 15%
- d. 20%
- e. c. Otro: %

3. ¿Cuál es la base para determinar el porcentaje de la comisión?

- a. El valor comercial del inmueble:
- b. El valor del canon de un mes:
- c. Otro ¿Cuál?

4. ¿Quién paga la comisión?

- a. Propietario del inmueble (o arrendador en caso que no sea por contrato de administración):
- b. El Arrendatario:
- c. Ambos:

5. ¿en caso de que ambos paguen la comisión, cuales son los porcentajes de cada uno?

- a. Propietario o Arrendatario _____
b. Arrendador _____

REITERACIÓN

6. ¿Cobra usted siempre el mismo porcentaje de comisión por el arrendamiento de los inmuebles?

- a. Sí: X
b. NO: _____

VIGENCIA

7. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica del cobro de dicha comisión se encuentra vigente, es decir que los demás comisionistas o inmobiliarias cobran actualmente la misma comisión?

- a. Sí: X
b. NO _____

8. ¿Desde hace cuánto tiempo usted cobra ese porcentaje de comisión por el arrendamiento de inmuebles?

5 años

PUBLICIDAD

9. ¿Considera usted que el cobro de ese porcentaje de comisión es una práctica generalizada en los comisionistas e inmobiliarias en Cartago?

- a. Sí X
b. NO _____

OBLIGATORIEDAD

10. ¿Considera usted que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble es obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión?

- a. SI: X
b. NO: _____

C. P. J. P.
inmobiliaria la Villa.
13 - oct - 2017.

PROYECTO DE INVESTIGACION CONSTUMBRE MERCANTIL EN CARTAGO VALLE DEL CAUCA.

Universidad Cooperativa de Colombia sede Pereira – Campus Cartago
En convenio con la Cámara de comercio de Cartago Valle Del Cauca.
Clínica jurídica facultad de Derecho ° semestre

Razón social: Su Opción Inmobiliaria
Dirección: Calle 13 c # 13-39
Persona que atiende: Juan Carlos Bedoya
Cargo: Gerente

PREGUNTAS DE SOPORTE SOBRE UNA COMISIÓN POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

- ¿Cobra u obtiene usted una comisión por el arrendamiento de inmuebles?
 - SI
 - NO
- ¿Qué porcentaje cobra por la comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles?
 - 5%
 - 10%
 - 15%
 - 20%
 - c. Otro: %
- ¿Cuál es la base para determinar el porcentaje de la comisión?
 - El valor comercial del inmueble:
 - El valor del canon de un mes:
 - Otro ¿Cuál?
- ¿Quién paga la comisión?
 - Propietario del inmueble (o arrendador en caso que no sea por contrato de administración):
 - El Arrendatario:
 - Ambos:
- ¿en caso de que ambos paguen la comisión, cuales son los porcentajes de cada uno?

- a. Propietario o Arrendatario _____
b. Arrendador _____

REITERACIÓN

6. ¿Cobra usted siempre el mismo porcentaje de comisión por el arrendamiento de los inmuebles?

- a. Sí: _____
b. NO: X

VIGENCIA

7. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica del cobro de dicha comisión se encuentra vigente, es decir que los demás comisionistas o inmobiliarias cobran actualmente la misma comisión?

- a. Sí: X
b. NO _____

8. ¿Desde hace cuánto tiempo usted cobra ese porcentaje de comisión por el arrendamiento de inmuebles?

4 años

PUBLICIDAD

9. ¿Considera usted que el cobro de ese porcentaje de comisión es una práctica generalizada en los comisionistas e inmobiliarias en Cartago?

- a. Sí X
b. NO _____

OBLIGATORIEDAD

10. ¿Considera usted que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble es obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión?

- a. SI: X
b. NO: _____

Encuesta realizada vía telefónica el 17-Oct-17,
al teléfono 311 380 8453, de propiedad del señor
Juan Carlos Bedoya.

PROYECTO DE INVESTIGACION CONSTUMBRE MERCANTIL EN CARTAGO VALLE DEL CAUCA.

Universidad Cooperativa de Colombia sede Pereira – Campus Cartago

En convenio con la Cámara de comercio de Cartago Valle Del Cauca.

Clínica jurídica facultad de Derecho ° semestre

Razón social: Irma Lucia Gomez Inmobiliaria

Dirección: Cra # 12-20 L 107.

Persona que atiende: Gloria Jurado (encargada arrendamientos)

Cargo: Asistente administrativa

PREGUNTAS DE SOPORTE SOBRE UNA COMISIÓN POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1. ¿Cobra u obtiene usted una comisión por el arrendamiento de inmuebles?

SI
NO

2. ¿Qué porcentaje cobra por la comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles?

5%

10%

15%

20%

Otro: %

3. ¿Cuál es la base para determinar el porcentaje de la comisión?

a. El valor comercial del inmueble

b. El valor del canon de un mes

c. Otro ¿Cuál?

4. ¿Quién paga la comisión?

a. El Arrendatario (propietario o encargado del inmueble):

b. El arrendador:

c. Ambos:

5. ¿En caso de que ambos paguen la comisión, cuales son los porcentajes de cada uno?
- a. Arrendatario _____
 - b. Arrendador _____

REITERACIÓN

6. ¿Cobra usted siempre el mismo porcentaje de comisión por el arrendamiento de los inmuebles?

- a. Sí: X *Independiente*
- b. NO: _____

VIGENCIA

7. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica del cobro de dicha comisión se encuentra vigente, es decir los demás comisionistas o inmobiliarias cobran actualmente la misma comisión?

- a. Sí: _____ *Independiente*
- b. NO X

8. ¿Desde hace cuánto tiempo usted cobra ese porcentaje de comisión por el arrendamiento de inmuebles?

Desde siempre 11 años

PUBLICIDAD

9. ¿Considera usted que el cobro de ese porcentaje de comisión es una práctica utilizada o generalizada en los comisionistas e inmobiliarias en Cartago?

- a. Sí X
- b. NO _____

OBLIGATORIEDAD

10. ¿Considera usted que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble es obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión?

- SI: X *proprietario*
- NO: _____

IRMA LUCIA GOMEZ
INMOBILIARIA
Carrera 4, No. 14-45 Montañas Verdes, Cartago - Costa Rica
Tel. (606) 410 1111

12-oct-2017

PROYECTO DE INVESTIGACION CONSTUMBRE MERCANTIL EN CARTAGO VALLE DEL CAUCA.

Universidad Cooperativa de Colombia sede Pereira – Campus Cartago
En convenio con la Cámara de comercio de Cartago Valle Del Cauca.
Clínica jurídica facultad de Derecho ° semestre

Razón social: Aranyos Inmobiliaria LTDA.
Dirección: Cra 4 # 12-20 L 108
Persona que atiende: Lidy Diana Villegas.
Cargo: Secretaria

PREGUNTAS DE SOPORTE SOBRE UNA COMISIÓN POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1. ¿Cobra u obtiene usted una comisión por el arrendamiento de inmuebles?

- a. SI X
b. NO

2. ¿Qué porcentaje cobra por la comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles?

- a. 5%
b. 10% X
c. 15%
d. 20%
e. c. Otro: %

Utilizan 10% comisión (arrendatario)
10% administración (propietario)

3. ¿Cuál es la base para determinar el porcentaje de la comisión?

- a. El valor comercial del inmueble:
b. El valor del canon de un mes: X
c. Otro ¿Cuál?

4. ¿Quién paga la comisión?

- a. Propietario del inmueble (o arrendador en caso que no sea por contrato de administración):
b. El Arrendatario: X
c. Ambos:

5. ¿en caso de que ambos paguen la comisión, cuales son los porcentajes de cada uno?

- a. Propietario o Arrendatario _____
b. Arrendador _____

REITERACIÓN

6. ¿Cobra usted siempre el mismo porcentaje de comisión por el arrendamiento de los inmuebles?

- a. Sí: X
b. NO: _____

VIGENCIA

7. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica del cobro de dicha comisión se encuentra vigente, es decir que los demás comisionistas o inmobiliarias cobran actualmente la misma comisión?

- a. Sí: _____
b. NO X

8. ¿Desde hace cuánto tiempo usted cobra ese porcentaje de comisión por el arrendamiento de inmuebles?

20 años

PUBLICIDAD

9. ¿Considera usted que el cobro de ese porcentaje de comisión es una práctica generalizada en los comisionistas e inmobiliarias en Cartago?

- a. Sí X
b. NO _____

OBLIGATORIEDAD

10. ¿Considera usted que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble es obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión?

- a. SI: X
b. NO: _____

Fredy Damián Villegas

**Arango's Inmobiliaria
Ltda.**

NIT. 836.000.082-7

12-007-2017

PROYECTO DE INVESTIGACION CONSTUMBRE MERCANTIL EN CARTAGO VALLE DEL CAUCA.

Universidad Cooperativa de Colombia sede Pereira – Campus Cartago
En convenio con la Cámara de comercio de Cartago Valle Del Cauca.
Clínica jurídica facultad de Derecho ° semestre

Razón social: Sauzal Inmobiliaria
Dirección: Cra 5 N # 18-50 L. 5 y 6
Persona que atiende: Angelica Maria Giraldo
Cargo: Gerente

PREGUNTAS DE SOPORTE SOBRE UNA COMISIÓN POR ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1. ¿Cobra u obtiene usted una comisión por el arrendamiento de inmuebles?
 - a. SI
 - b. NO

2. ¿Qué porcentaje cobra por la comisión por el servicio de arrendamiento de inmuebles?
 - a. 5%
 - b. 10%
 - c. 15%
 - d. 20%
 - e. c. Otro: %

3. ¿Cuál es la base para determinar el porcentaje de la comisión?
 - a. El valor comercial del inmueble:
 - b. El valor del canon de un mes:
 - c. Otro ¿Cuál?

4. ¿Quién paga la comisión?
 - a. Propietario del inmueble (o arrendador en caso que no sea por contrato de administración):
 - b. El Arrendatario:
 - c. Ambos:

5. ¿en caso de que ambos paguen la comisión, cuales son los porcentajes de cada uno?

- a. Propietario o Arrendatario _____
- b. Arrendador _____

REITERACIÓN

6. ¿Cobra usted siempre el mismo porcentaje de comisión por el arrendamiento de los inmuebles?

- a. Sí: X
- b. NO: _____

VIGENCIA

7. ¿Considera usted que en la actualidad la práctica del cobro de dicha comisión se encuentra vigente, es decir que los demás comisionistas o inmobiliarias cobran actualmente la misma comisión?

- a. Sí: X
- b. NO _____

8. ¿Desde hace cuánto tiempo usted cobra ese porcentaje de comisión por el arrendamiento de inmuebles?

15 años.

PUBLICIDAD

9. ¿Considera usted que el cobro de ese porcentaje de comisión es una práctica generalizada en los comisionistas e inmobiliarias en Cartago?

- a. Sí X
- b. NO _____

OBLIGATORIEDAD

10. ¿Considera usted que por el hecho de conseguir un cliente para arrendar el inmueble es obligatorio para el arrendador y/o arrendatario el pago de dicha comisión?

- a. SI: X
- b. NO: _____

Handwritten signature and notes:
42.133.079.
13-00-7017