

Informe Final

Costumbre mercantil “costo por administración de bienes raíces” realizada por las inmobiliarias inscritas ante la Cámara de Comercio de Villavicencio

Fernando Johan Riveros Hernández

Código: 147003120

Título a obtener: Economista

Ernesto Leonel Chávez Hernández

Director

Universidad de los Llanos

Facultad de Ciencias Económicas

Programa de Economía

Villavicencio – Meta

2018

Tabla de contenido

Introduccion.....	5
1. Planteamiento del problema.....	6
2. Justificación.....	7
3. Objetivos.....	8
3.1 Objetivo general.....	8
3.2 Objetivos específicos.....	8
4. Marcos de referencia.....	9
4.1 Marco Conceptual.....	9
4.2 Marco Geográfico.....	11
4.2.1 Meta.....	11
4.2.2 Guainia.....	13
4.2.3 Vichada.....	14
4.2.4 Vaupés.....	15
4.2.5 Paratebueno.....	17
5. Diseño metodológico.....	20
6. Cronograma de actividades.....	22
7. Presupuesto.....	23
8. Productos a entrega.....	24
8.1 Resultados y análisis de resultados.....	24
9. Referencias bibliograficas.....	25

Lista de Tablas

Tabla 1. Cronograma de actividades	22
Tabla 2. Presupuesto	23

Lista de figuras

Figura 1. Mapa División Política Administrativa Departamento del Meta12
Figura 2. Mapa División Política Administrativa Departamento del Guainía14
Figura 3. Mapa División Política Administrativa Departamento del Vichada.15
Figura 4. Mapa División Política Administrativa Departamento del Vaupés16
Figura 5. Mapa División Política Administrativa Municipio de Paratebueno18

Introducción

El presente documento tiene como propósito mostrar el estudio realizado por la Cámara de Comercio de Villavicencio, acompañado de la Universidad de los Llanos para determinar cómo costumbre mercantil la actividad comercial “costo por concepto de administración de bienes inmuebles” que realizan las empresas encargadas de este tipo de ocupación, ya que la Cámara de Comercio de Villavicencio (CCV) tiene la autoridad de realizar este tipo de procedimientos para promover este tipo de normatividad según el artículo 85 numeral 5 del Código de Comercio Colombiano, la cual dice que debe recopilar las costumbre mercantiles que se encuentren en su jurisdicción y certificarlas.

Las entidades comerciales que se tuvieron en cuenta fueron las empresas inmobiliarias que se encuentran bajo la jurisdicción de la CCV, empresas que se encuentran ubicadas en los municipios del departamento del Meta (Villavicencio, Cumaral, Acacias, San Carlos de Guaroa, Barranca de Upia, entre otros); en el departamento de Vaupés (Mitú); departamento de Guainía (Puerto Inírida); y en el departamento de Vichada (Puerto Carreño).

El estudio se llevó a cabo mediante una encuesta de 8 preguntas, las cuales fueron contestadas a través de vía telefónica y analizadas desde el enfoque cuantitativo, teniendo en cuenta que esta encuesta cumple con los con los criterios de uniformidad, reiteración, vigencia, obligatoriedad, establecidos por el artículo 3 del Código de Comercio para establecer una actividad comercial como costumbre mercantil.

1. Planteamiento del problema

La costumbre mercantil tiene su inicio bajo el Derecho Romano, estableciéndola como una fuente de derecho para llevar una sociedad organizada en todos sus ámbitos, pero esta no estuvo escrita hasta pasar medio milenio, donde se realizó la primera ley escrita llamada la Ley de las XII Tablas (Ascarelli, 1964). La ley resalto en gran medida las costumbres que existían en el desenlace del rapto de Sabina con el origen de Roma, por lo que los ciudadanos romanos vivieron bajo costumbres y soluciones a problemáticas ya realizadas por sus ancestros.

Actualmente, la costumbre mercantil se define como un “conjunto de prácticas que se repiten y aplican reiteradamente por un grupo de personas frente a un hecho o tema determinado y adquiere obligatoriedad por el hecho mismo de ser una norma creada para usos sociales, siempre que estas no sean contrarias a la ley y se ejecuten de manera reiterada, pública y uniforme” (Cámara de Comercio de Bogotá, 2008).

Aunque la costumbre mercantil sea uno de los principios fundamentales del derecho comercial, herramienta de múltiples soluciones rápidas a problemáticas comerciales y de obligatorio cumplimiento, no existe en ciertas actividades una ley comercial que regulen el funcionamiento de la misma, por lo que no es la excepción la actividad comercial inmobiliaria. Por lo tanto y en este caso, la Cámara de Comercio de Villavicencio tiene la facultad de recopilar información para la certificación de la costumbre mercantil que realicen las empresas inmobiliarias que se encuentren bajo su jurisdicción, con el propósito de disminuir los inconvenientes que se presenten en la actividad comercial en temas legales, ya que la ley solo ampara lo establecido en la norma.

2. Justificación

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, la Cámara de Comercio de Villavicencio con la ayuda de los estudiantes de la Universidad de los Llanos ha realizado este estudio hacia las empresas inmobiliarias para determinar cómo costumbre mercantil el cobro que realiza este tipo de empresas por concepto de administración de finca raíz, ya que no existe ninguna normatividad (municipal o nacional) acerca de este tema. Este tipo de certificación promueve la solución de problemáticas que se puedan presentar en este ámbito a un bajo costo, en un menor tiempo sin tener que llegar a un tribunal.

Asimismo, este material de trabajo contribuye a la realización de posteriores trabajos acerca de la costumbre mercantil en diferentes actividades económicas, mantener el convenio entre la Universidad de los Llanos con la Cámara de Comercio de Villavicencio y el desarrollo de capacidades de investigación para las personas interesadas en este tema.

Por último, el presente trabajo beneficia a los estudiantes participes en esta investigación, ya que se pone en práctica los conocimientos adquiridos durante la formación académica en la Universidad de Los Llanos, ampliar su panorama de la realidad normativa comercial y entender con profundidad el comportamiento económico de las empresas inmobiliarias.

3. Objetivos

3.1 Objetivo General

Realizar el proceso de investigación para gestionar la certificación como costumbre mercantil el costo por concepto de administración de finca raíz realizada en las inmobiliarias inscritas ante la Cámara de Comercio de Villavicencio (CCV), teniendo en cuenta el convenio existente (convenio 099 del año 2014) entre la Universidad de los Llanos y la CCV.

3.2 Objetivos específicos

- Identificar los mecanismos establecidos o utilizados por las inmobiliarias a estudiar para entender como fijan el valor de la administración de la finca raíz, para establecerlas en un método de investigación apto para el ejercicio.
- Analizar los resultados provenientes del estudio a partir del enfoque cuantitativo.
- Presentar solicitud para la certificación de costumbre mercantil a fin de ser aprobada por la junta directiva de la Cámara de Comercio de Villavicencio

4. Marco de Referencia

4.1 Marco Conceptual

La costumbre mercantil se define como un “conjunto de prácticas que se repiten y aplican reiteradamente por un grupo de personas frente a un hecho o tema determinado y adquiere obligatoriedad por el hecho mismo de ser una norma creada para usos sociales, siempre que estas no sean contrarias a la ley y se ejecuten de manera reiterada, pública y uniforme” (Cámara de Comercio de Bogotá, 2008).

Según la Cámara de Comercio de Cali (2014), la costumbre mercantil cumple tres funciones básicas: la normativa (necesaria para establecer en los vacíos de la ley comercial la norma que regule la actividad comercial); la interpretativa (contribuye a la comprensión de frases técnicas, contratos y demás actos para explicarlas por medio de un lenguaje más común para los ciudadanos con el propósito de que estos la entiendan); y la integradora (sirviendo la costumbre como complemento de la norma mercantil).

Asimismo, para que una costumbre mercantil sea certificada ante la Cámara de Comercio del municipio, debe cumplir con unos elementos específicos para que sea avalada como costumbre:

Elemento Subjetivo.

Se determina de acuerdo con la conciencia de obligatoriedad, es decir, cuando una Costumbre se repite varias veces en la misma actividad, se convierte en obligatoria para los miembros que participan en ella.

Elementos Objetivos.

Uniformidad: las prácticas deben ser iguales y tener la misma forma de presentación en el lugar o sitio donde se realicen.

Reiteración: el hábito mercantil debe repetirse en un tiempo continuo para poder determinar la aceptación social de dicha práctica mercantil, en un lugar y actividad comercial específica.

Publicidad: debe ser conocida lo suficiente por las personas o comerciantes involucrados en dicha actividad, debe ser continua y estar comprometida a cumplir las exigencias establecidas de acuerdo al derecho comercial, es decir, no debe ser contraria a ningún caso de la ley.

Localidad: hace referencia al comportamiento de los comerciantes de acuerdo a la zona urbana o rural de la ciudad.

La vigencia: no es otra cosa que la vocación de permanencia en el tiempo de una práctica comercial y que demuestra que se trata de una verdadera costumbre y no de una conducta ocasional utilizada como una solución transitoria

Funciones interpretativas: significa que se tiene que determinar el sentido, alcance, frases técnicas u ordinarias del comercio con su respectivo significado, interpretación de los actos, entre otras acciones con el propósito de que sean comunes en ese ámbito social y comercial específico.

Integración: se refiere en cuanto a la complementación de las disposiciones legales con las reglas de comportamiento espontaneas existente en el contexto social y comercial para la interacción articulada en los negocios a realizar.

4.2 Marco Geográfico

Este estudio está dirigido a las empresas inmobiliarias que se encuentran bajo la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Villavicencio, empresas que se encuentran en los departamentos del Meta, Guainía, Vichada, Vaupés y el municipio de Paratebuena en Cundinamarca. A continuación se muestran algunos aspectos generales del territorio objeto de estudio.

4.2.1 Departamento del Meta.

El Departamento del Meta se encuentra localizado en la región centro-oriental de Colombia entre $1^{\circ}32'30''$ y los $4^{\circ}57'30''$ lat. Norte y entre los $71^{\circ}2'30''$ y $74^{\circ}57'00''$ Long. Oeste de Greenwich, cuenta con 85 mil kilómetros cuadrados de extensión, es decir 8 millones 563.000 hectáreas, equivalentes al 7,5% del territorio nacional. La capital de este es el Municipio de Villavicencio. La ley 118 del 16 de diciembre de 1959 erigió al Meta como Departamento, constituyéndose en el decimoséptimo de la República de Colombia, empezando a funcionar el 1° de julio de 1960. (Gobernación del Meta, 2015)

De acuerdo a la proyección de la población departamental por área del 2005 al 2020 para el 2017 se estima una población de 998.146 habitantes distribuidos en 29 municipios.

En lo que respecta a la principal economía de la región fuente de riqueza es la explotación de hidrocarburos, seguida de la ganadería de extensión y la agricultura con cultivos tecnificados de arroz, cacao, forestales, caña y palma africana, además de cultivos tradicionales de yuca, plátano, cítricos, frutas, ente otros. Además cuenta con minas de sal en ubicados en los municipios de Cumaral y Upia.

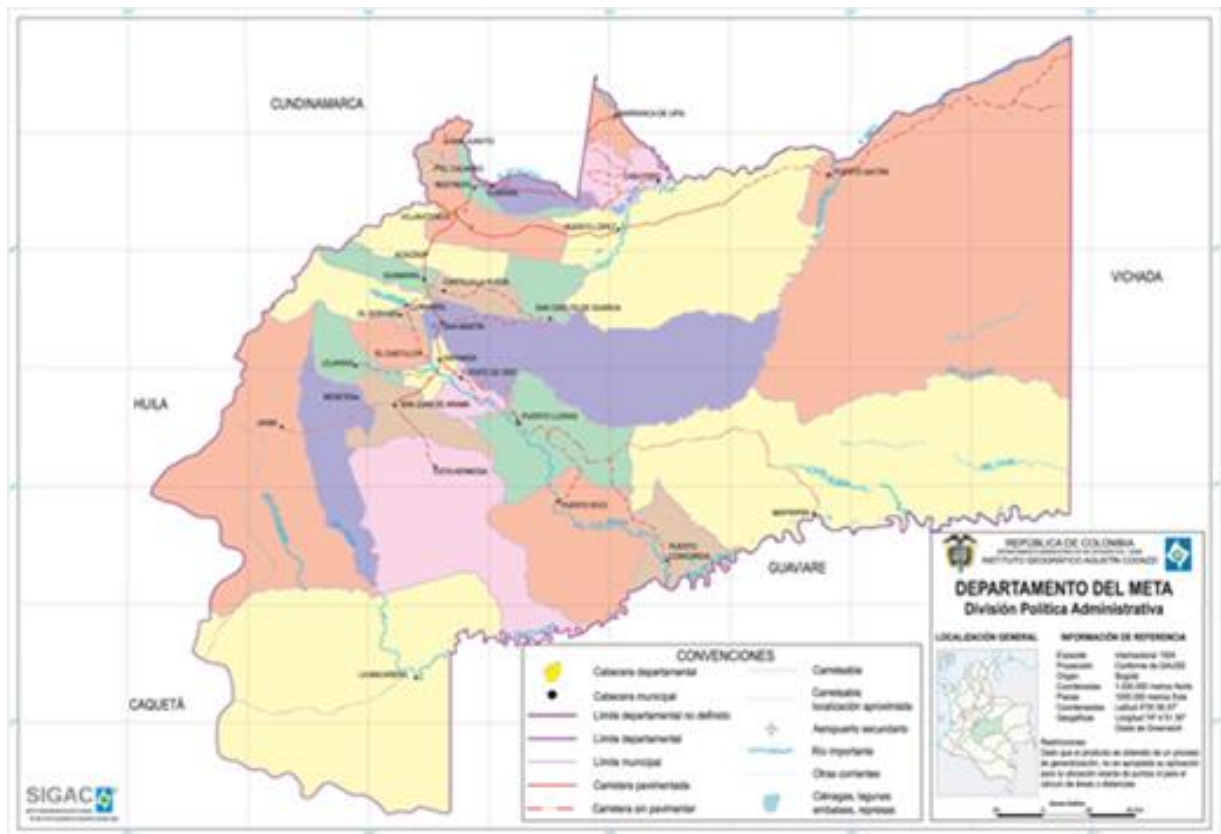


Figura 1. Mapa División Política Administrativa Departamento del Meta.

Fuente: (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2003)

4.2.2 Departamento del Guainía

El Departamento se encuentra situado al oriente del país, en la región de la Amazonía, localizado entre los 01° 10' 17" y 04° 02' 21" de latitud norte, y los 66° 50' 44" y 70° 55' 16" de longitud oeste. El departamento tiene una extensión territorial de 72.238 Km²

El departamento se encuentra limitado al norte con el departamento del Vichada, al oriente con los ríos Otavalo, Guainía, Negro y frontera con la República de Venezuela, al sur con la República del Brasil y al occidente con los departamentos del Guaviare y Vaupés.

En lo que respecta a la actividad económica del Departamento se encuentra basada en el comercio, la producción agrícola y pecuaria dirigida principalmente al autoconsumo o auto abastecimiento del Departamento. Otras de las actividades económicas de importancia son las extractivas dentro de las cuales se contempla la recolección de peces ornamentales, la explotación de madera

La actividad económica del Departamento del Guainía se basa en el comercio de variados productos; pero al interior de los corregimientos, inspecciones y comunidades, la actividad es netamente agrícola (Yuca brava, plátano, cacao, maíz) y pecuaria (ganado bovino, aves de engorde, porcinos entre otros) y su producción es principalmente para el autoconsumo o auto abastecimiento del Departamento. Vale la pena recalcar que esta producción es insuficiente para la demanda al interior del departamento por lo cual se hace necesaria la introducción de productos del interior del país. (Gobernación del Guainía, 2017)

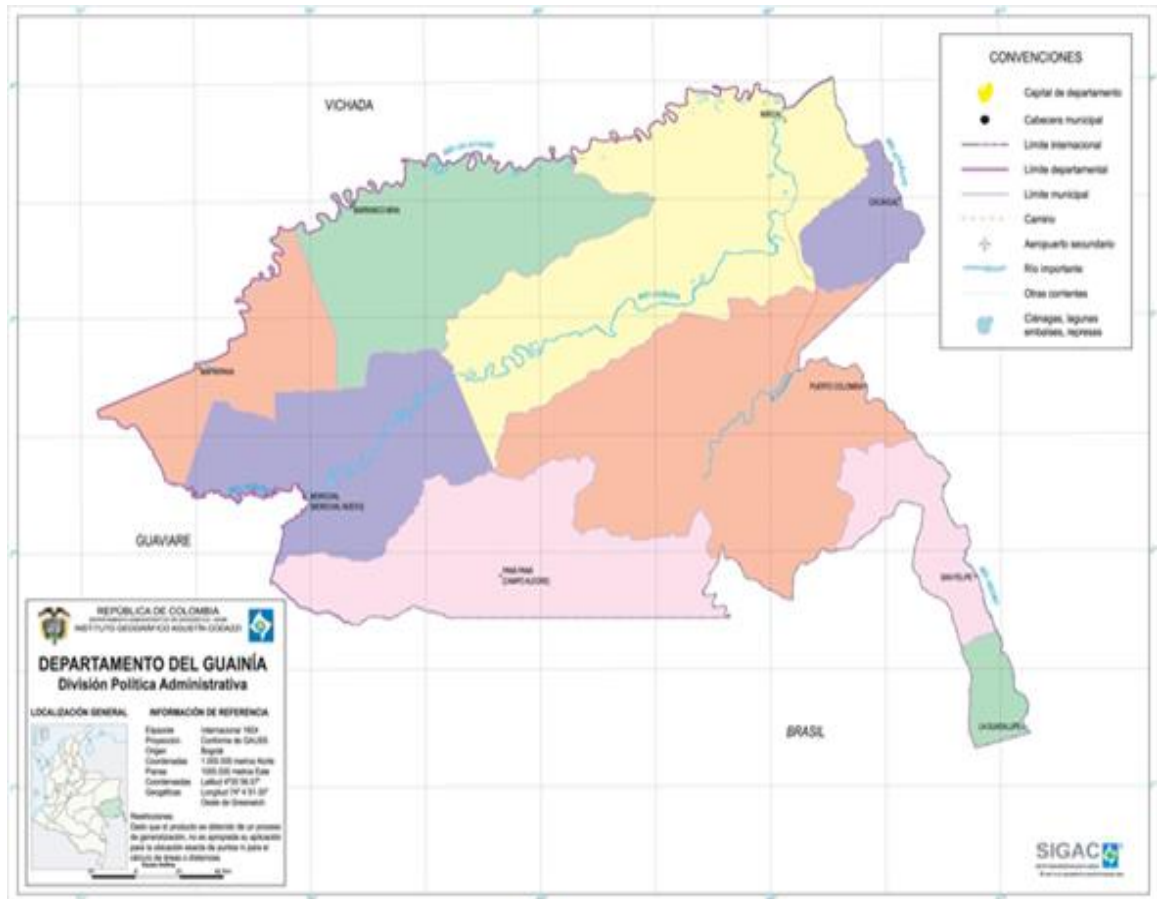


Figura 2. Mapa División Política Administrativa Departamento del Guainía

Fuente: (Gobernación del Guainía, 2012)

4.2.3 Departamento del Vichada.

El departamento de Vichada presenta como capital al municipio de Puerto Carreño.

La superficie de 105.947 km². Está situado en la región oriental de Colombia, en la margen izquierda del Orinoco y derecha del río Meta en la así llamada altillanura.

El departamento del Vichada tiene como principales actividades económicas a la ganadería, el comercio y la agricultura (para el autoconsumo), dentro de los productos agrícolas se destacan el algodón, maíz y el plátano, de igual manera la pesca constituye un

importante renglón económico. En cuanto a la explotación minera se presentan perspectivas para la extracción de Titanio y la explotación petrolera. (Gobernación del Vichada, 2017)

En lo que respecta a la proyección poblacional del Departamento del Vichada para el año 2017 extraída del (DANE- Proyecciones de población departamental por área) se estima para el año 2017 una población de 75.468.

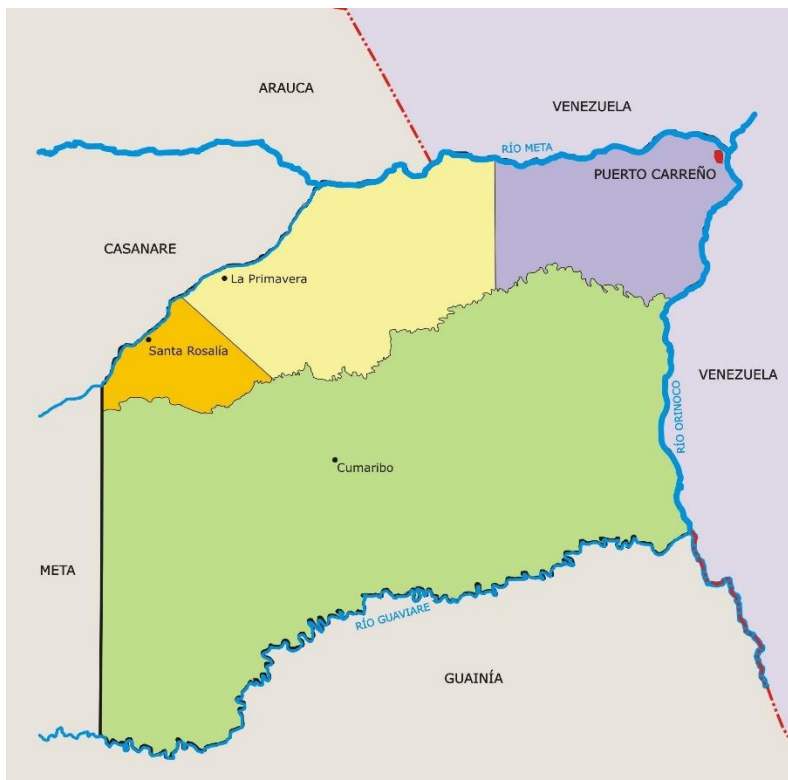


Figura 3. Mapa División Política Administrativa Departamento del Vichada

Fuente: (Gobernación del Vichada, 2017)

4.2.4 Departamento del Vaupés

El departamento del Vaupés tiene asignada al municipio del Mitú como su capital. En cuanto a su posicionamiento geográfico está se encuentra ubicado al oriente del país en

la región de la Amazonia, a una longitud de 74° 4' 51.30'' y una latitud 4° 35' 56.57'' Oeste de Greenwich. Cuenta con una extensión territorial de 54.135 Km².

La división geográfica otorga al Departamento la Limitación al norte con los departamentos de Guaviare y Guainía, al este con la República de Brasil, al sur con el río Apaporis que lo separa de los departamentos de Amazonas y Caquetá, y al oeste con los departamentos de Caquetá y Guaviare. (Gobernación del Vaupés, 2017)

La economía del departamento es basada en la agricultura cuyos productos principales son la yuca brava y dulce, el maíz, plátano, ñame y frutas silvestres. Además de lo mencionado anteriormente al interior del Departamento se hace explotación de recursos mineros como el oro, de igual manera es posible encontrar minerales como la ilmenita, tantalita y el coltán en bajo porcentaje de contenido.

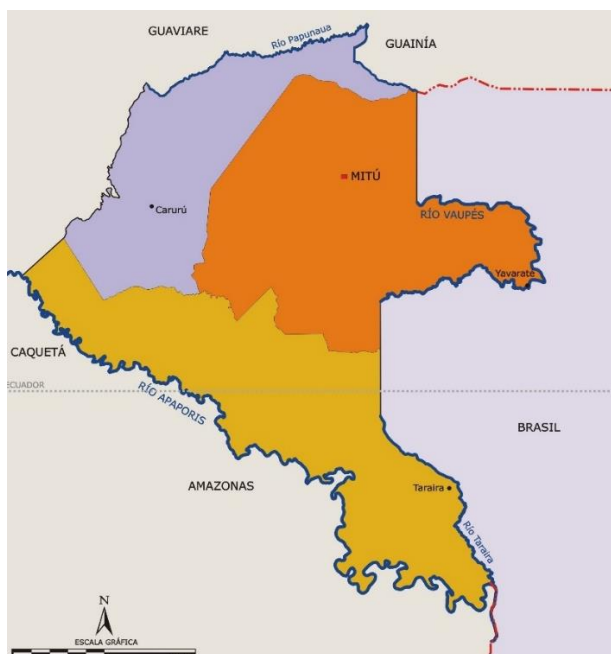


Figura 4. Mapa División Política Administrativa Departamento del Vaupés

Fuente: (Gobernación del Vaupés, 2017)

4.2.5 Municipio de Paratebueno

El Municipio de Paratebueno se encuentra ubicado geográficamente a 4°22'23" de latitud norte y 73°13'17" de longitud oeste (IGAC, 1996) y forma parte de la provincia de Medina, lo cual está localizada al oriente del Departamento de Cundinamarca. Su creación se dio mediante la Ordenanza No. 36 del 30 de Noviembre de 1981 siendo segregado de los municipios de Medina y Ubalá. En cuanto a la extensión territorial cuenta con 883 Km², distribuidos de la siguiente manera: 879.5 km² en el área rural y 3,5 km² en área urbano y centros poblados. El Municipio está dividido político administrativamente en la cabecera municipal, con cinco (5) Inspecciones y treinta y cinco (35) veredas.

En lo que respecta a la actividad económica del municipio este se dedica a la producción pecuaria donde se resalta la ganadería doble propósito, la agroindustria (palma Africana y el arroz). El municipio ha contemplado como fuente de desarrollo potencial el cultivo de frutales como lo son la piña, y cítricos, sin embargo, cabe resaltar que el cultivo de caucho es visto desde la perspectiva del Gobierno Nacional y Departamental será fuente de desarrollo sostenible creadora de empleo y riqueza. (Alcaldía Paratebueno, 2017)

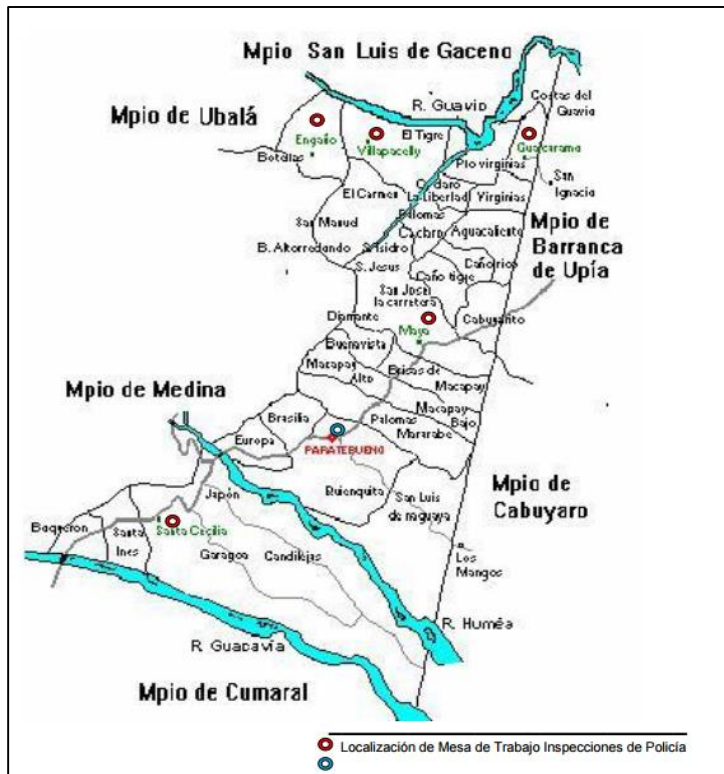


Figura 5. Mapa División Política Administrativa Municipio de Paratebueno.

Fuente: Plan de desarrollo “Unidos todos revivamos a Paratebueno”2012-2015, 2012”

4.3 Marco Institucional

A partir del convenio existente entre la Cámara de Comercio de Villavicencio y la Universidad de los Llanos (convenio No. 099 de 2014), se realiza la presente investigación en la capital del departamento del Meta en las instalaciones principales de la Cámara de Comercio de Villavicencio, ubicada en la AV. 40 24^a -71 del Barrio 7 de agosto. Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, se procede a la contextualización de Cámaras de comercio de Villavicencio.

En primera instancia, las Cámaras de Comercio son instituciones de orden legal con personería jurídica creadas por el gobierno nacional, de oficio o a petición de los comerciantes del territorio donde hayan de operar, son representadas por sus respectivos presidentes (artículo 78 del Código de comercio), por lo que la creación de la Cámara de Comercio de Villavicencio (CCV) se dio a través del Decreto 306 en el 10 de febrero de 1962, pero su funcionamiento inicio el 1 de mayo de 1962, ejerciendo como principal actividad en realizar Registros Públicos de los comerciantes que se encontraran bajo su jurisdicción y representar los intereses de los mismos ante el Gobierno Nacional. (CCV, 2017)

Por otra parte, se entiende que la CCV es una entidad gremial de derecho privado, cuyo propósito principal es articular el desarrollo integral de la Orinoquia a partir de la promoción de la gestión empresarial, mecanismos de solución de conflictos y la administración efectiva de los registros públicos; orientados hacia el mejoramiento continuo y la proyección de la entidad hacia el ámbito internacional. Adicionalmente que observa que la proyección de la entidad se encuentra enfocada en ser un modelo en prestación de servicios, comprometida con el desarrollo empresarial y regional, que responda con competitividad al entorno de la internacionalización.

Las funciones delegadas a las cámaras de comercio, se encuentran consagradas en el artículo 86 del código de comercio en el Decreto 1520 art. 5 de 1978 y en el Decreto 898 del 2002 , además de las nuevas funciones de registro que se les ha atribuido a las Cámaras de Comercio a raíz de la expedición del Decreto Ley 019 de 10 de enero de 2012, en virtud

de lo dispuesto en el artículo 166 del presente Decreto, las cuales empezaron a regir a partir del 1° de Marzo del 2012.

Dentro de las funciones contempladas en la normatividad mencionada anteriormente cabe resaltar la promoción del desarrollo económico y social para el cual la CCV ha desarrollado diversas actividades que permiten promover el bienestar de la comunidad empresarial dentro del espíritu de la libre iniciativa privada y con criterio social, siendo depositaria y divulgadora de fe pública, actuando como órgano de los intereses generales de la misma, promoviendo el desarrollo socioeconómico y sirviendo de fuente de información.

5. Diseño metodológico

El tipo de estudio utilizado para desarrollar la investigación es el de carácter cuantitativo descriptivo, el método de investigación es analítico porque se espera iniciar con el estudio explicando las partes específicas que lo identifican y a partir de estas llegar a la explicación total del problema, y el diseño de la investigación a utilizar es de carácter no experimental-transversal de tipo descriptivo.

Para la ejecución del estudio se tomaron las inmobiliarias inscritas ante la Cámara de comercio de Villavicencio, inmobiliarias ubicadas en los departamentos del Meta, Vichada, Guainía, Vaupés y el municipio de Paratebueno en Cundinamarca.

La población objeto se determinó por medio del método estadístico muestreo aleatorio simple, con un nivel de confianza del 95% a un margen de error del 5% y un nivel de heterogeneidad del 50%.

$$n = \frac{Z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{(N - 1)e^2 + Z^2 p \cdot q}$$

Figura 6. Formula de Muestreo Aleatorio Simple.

Donde:

n = tamaño de la muestra

Z² = nivel de confianza

p = variabilidad positiva

q = variabilidad negativa

e² = margen de error

N = población

Aplicando la formula, se determinó la población muestral para dar comienzo a la aplicación del método de investigación propuesto por la cámara de comercio de Villavicencio es de 150 sujetos, aplicada de manera independiente a las empresas inmobiliarias de cada uno de los departamentos y municipios de la jurisdicción de la respectiva cámara, con el propósito de obtener resultados más precisos.

$$N = \frac{1,96^2 \cdot 0,5 \cdot 0,5 \cdot 245}{(245 - 1) \cdot 0,05^2 + 1,96^2 \cdot 0,5 \cdot 0,5} = 150$$

Los datos fueron obtenidos mediante entrevista telefónica debido a que esta herramienta permitiría abarcar todas las empresas inmobiliarias localizadas en la Jurisdicción de la Cámara de Comercio de Villavicencio. Los respectivos resultados se mostrarán más adelante en este documento.

6. Cronograma de actividades

Actividades	Meses			
	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4
Identificación de la normatividad existente acerca de la actividad inmobiliaria en Colombia y en Villavicencio	X			
Analizar los registros de las actividades económicas realizadas por las inmobiliarias en Villavicencio	X			
Establecer los indicadores que definen la línea base con las cuales podrá construirse la encuesta a realizar		X		
Realización de la encuesta		X	X	
Tabulación de la información obtenida con su respectivo análisis		X	X	
Entrega de los resultados a la Cámara de Comercio de Villavicencio			X	X
Realización y entrega de documento exigido por la Cámara de Comercio de Villavicencio que será publicado en la página web de la entidad acerca del tema estudiado				X

Tabla 1. Cronograma de actividades

Fuente: Elaboración propia

7. Presupuesto

PRESUPUESTO DEL TRABAJO DE GRADO

Organización comprometida: Cámara de Comercio de Villavicencio

	Valor Unitario/ pesos	Cantidad mensual	Total pesos
1. BIBLIOGRAFÍA			
a) Textos.	0	0	
b) Fotocopias.	100	20	2000
c) Internet.	50.000	1	50.000
e) Otros.	10.000	2	20.000
2. VIAJES Y VIÁTICOS			
a) Pasajes.	1.700	60	102.000
b) Viáticos	100.000	1	100.000
c) Seguros.	0	0	0
d) alojamiento	300.000	1	300.000
4. ANÁLISIS Y MANEJO DE INFORMACIÓN			
a) Computador.	0	0	0
b) Digitación.	0	0	0
c) Software especializado.	0	0	0
d) Asesoría especializada.	0	0	0
5. DOCUMENTO FINAL			
a) Digitación.	0	0	0
b) Software especializado.	0	0	0
c) Impresión.	5000	1	5000
d) Empastes.	1500	1	1500
Otros... (Planos, Fotografías...).	3000	1	3000
6. COSTOS PERSONAL			
a) Director.	0	0	0
b) Codirector.	0	0	0
c) Asesoría.	0	0	0
d) Elaboración.	0	0	0
Evaluación (Propuesta, Proyecto terminado).	0	0	0
g) Otros.	0	0	0
Total mensual en pesos			493.500

Tabla 2. Presupuesto

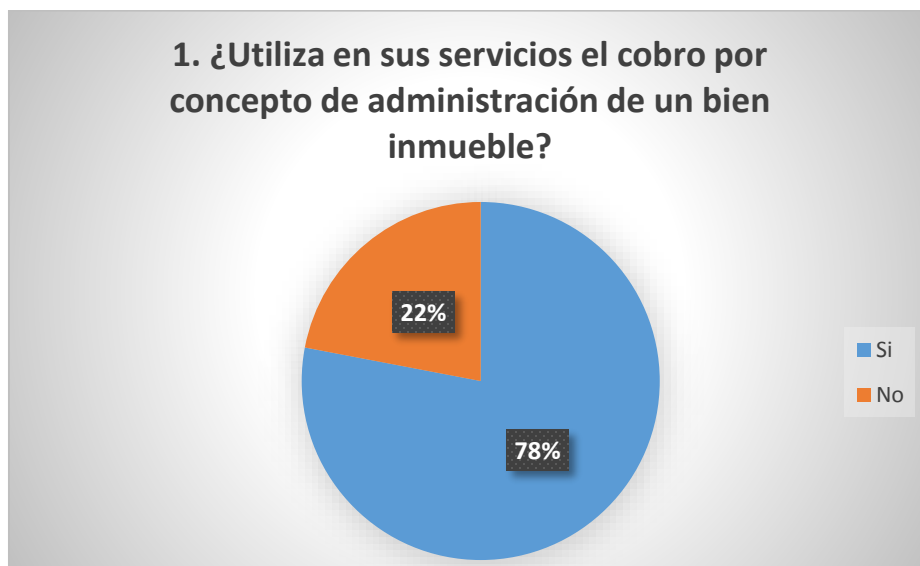
Fuente: Elaboración propia

8. Productos a entregar

8.1 Resultados y análisis de resultados

El siguiente informe se muestra los resultados obtenidos a través de la encuesta llevada a cabo vía telefónica a las personas naturales y establecimientos de comercio ubicadas dentro de la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Villavicencio y cuya actividad principal son el desarrollo de actividades inmobiliarias. La encuesta fue construida con base en los elementos establecidos en el artículo 3 del Código de Comercio, la cual menciona que una costumbre mercantil sea considerada como tal debe cumplir con ciertos requisitos que serán mencionados con detalle más adelante (reiteración, publicidad, entre otros). A partir de lo anterior cabe destacar a los municipios de Villavicencio, San Carlos de Guaroa, Acacias, Cumaral, Barranca de Upía, Mitú, Puerto López, Granada, Puerto Carreño y Restrepo.

1. Introductoria

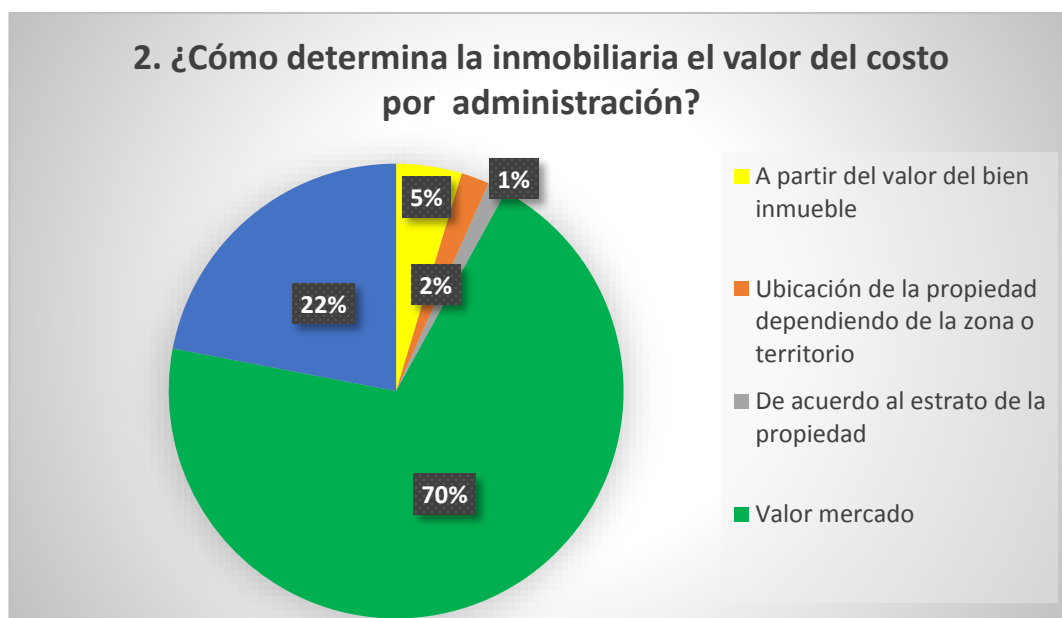


Pregunta 1. Introdutoria		
	Sujetos	Porcentaje
SI	117	78%
NO	33	22%
TOTAL	150	100%

Los datos obtenidos describen que el 78% de los encuestados (117 empresas inmobiliarias) llevan a cabo el cobro por concepto de administración de bienes inmuebles, no obstante el 22% no lleva a cabo esta práctica debido a que las actividades inmobiliarias son realizadas con bienes propios o solo se dedican a la compra-venta.

2. Uniformidad

Consiste en que las prácticas deben ser iguales y tener la misma forma de presentación en el lugar o sitio donde se realicen.



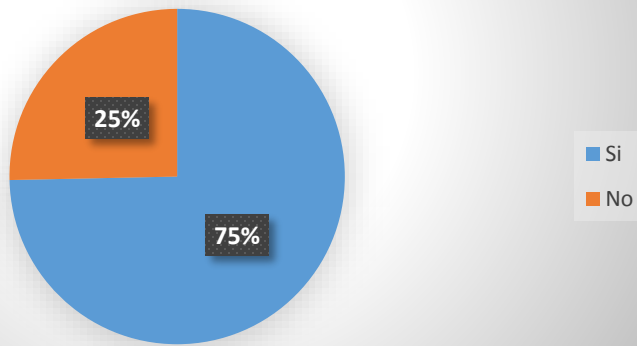
Pregunta 2. Uniformidad		
	Sujetos	Porcentaje
A partir del valor del bien inmueble	7	5%
Ubicación de la propiedad dependiendo de la zona o territorio	3	2%
De acuerdo al estrato de la propiedad	1	1%
Valor mercado	105	70%
No aplica	33	22%
TOTAL	150	100%

El costo por administración de bienes inmuebles es determinado en un 70 % por el valor que existe en el mercado (oferta y demanda de bienes inmuebles y la capacidad económica de los interesados), de los cuales se tuvo registro de valores que van desde un 2% hasta 13%, siendo el 10% el valor más representativo del mercado inmobiliario. En menor medida se evidencia que la determinación del costo por administración se lleva a cabo teniendo en cuenta el valor del bien inmueble, la ubicación del mismo (zona rural o urbana), o de acuerdo a su estrato, mostrando porcentajes de 5%; 2%; y 1% respectivamente. Cabe añadir que el 22% de la población encuestada no aplica este costo debido a que sus actividades inmobiliarias son dirigidas a la compra, venta, o arrendamiento de bienes propios.

3. Publicidad

La actividad comercial debe ser conocida lo suficiente por las personas o comerciantes involucrados en dicha actividad, debe ser continua y estar comprometida a cumplir las exigencias establecidas de acuerdo al derecho comercial, es decir, no debe ser contraria a ningún caso de la ley.

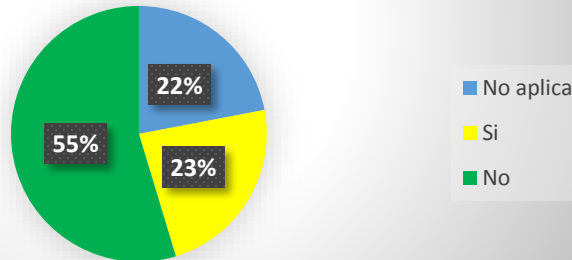
3. ¿Tiene usted conocimiento de que el costo establecido por administración es cobrado por todas las empresas inmobiliarias ubicadas en la región?



Pregunta 3. Publicidad		
	Sujetos	Porcentaje
SI	112	75%
NO	37	25%
TOTAL	150	100%

El 75% de los encuestados tiene conocimiento de que el costo por administración es realizado por las inmobiliarias ubicadas en su territorio, esto se debe a que algunas empresas dedicadas a esta actividad comercial realizan reuniones y capacitaciones para mantenerse al tanto del mercado inmobiliario. Por otro lado, el porcentaje restante desconoce los servicios inmobiliarios que su competencia maneja ante el público acerca de este costo.

4. ¿Utiliza herramientas publicitarias a través de los diferentes medios de comunicación para dar a conocer a los posibles usuarios el costo por concepto de administración?



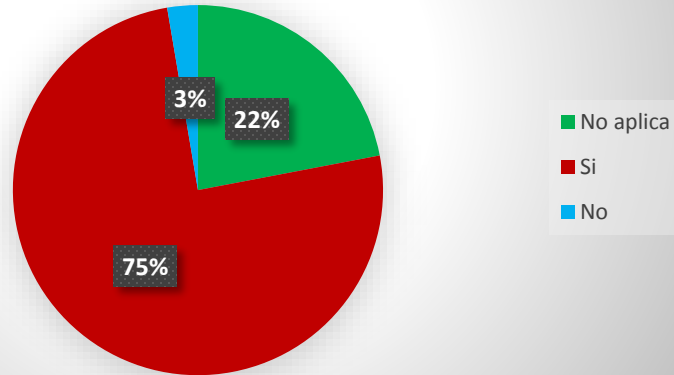
Pregunta 4. Publicidad		
	sujetos	Porcentaje
SI	34	23%
NO	82	55%
NO APLICA	33	22%
TOTAL	150	100%

Según la encuesta, el 55% de las inmobiliarias no utilizan herramientas publicitarias para dar a conocer al público el costo por administración que ellos manejan. El 23% restante da a conocer a sus posibles usuarios el costo por administración a través de circulares, periódicos, páginas web, volantes, internet entre otros medios y el 22% restante son inmobiliarias dedicadas a la compra y venta o manejan bienes propios.

4. Reiteración.

Hace referencia a que el hábito mercantil debe repetirse en un tiempo continuo para poder determinar la aceptación social de dicha práctica mercantil, en un lugar y actividad comercial específica.

5. ¿La organización siempre ha llevado a cabo la misma forma para determinar el valor del costo por administración?



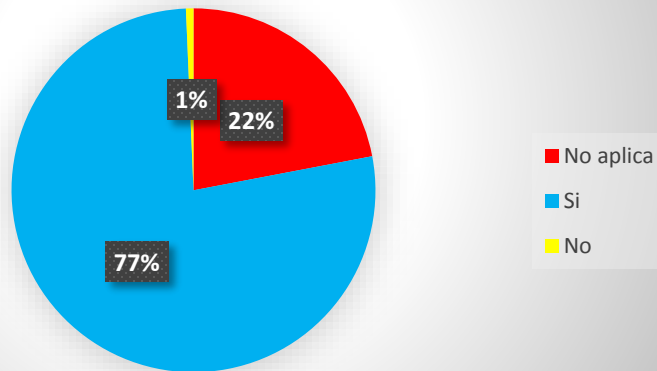
Pregunta 5. Reiteración		
	sujetos	Porcentaje
SI	112	75%
NO	4	3%
NO APLICA	33	22%
TOTAL	150	100%

El 75% de los individuos encuestados manifestaron que desde que iniciaron su actividad económica han llevado a cabo el mismo instrumento para determinar el costo por administración de finca raíz. Por otra parte, el 3% de las inmobiliarias ha variado el método para calcular el costo por administración y el 22% de las personas naturales o establecimiento de comercio encuestados no aplican.

5. Obligatoriedad

Consiste en que la práctica comercial se debe aplicar teniendo en cuenta que es de carácter obligatorio para las personas que realizan la actividad como tal

6. ¿La inmobiliaria lleva a cabo el cobro por concepto de administración sin importar el tipo de inmueble?

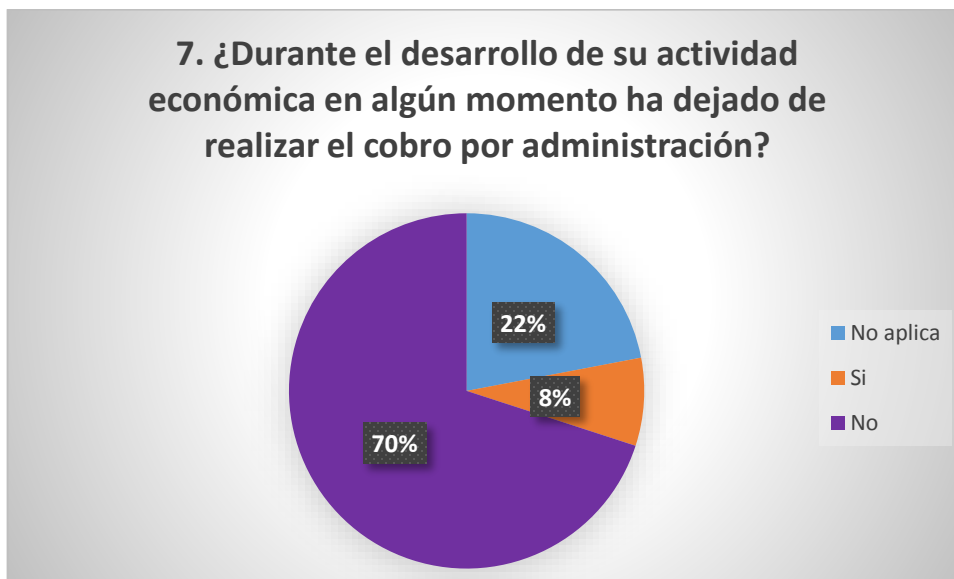


Pregunta 6. Obligatoriedad		
	Sujetos	Porcentaje
SI	115	77%
NO	1	1%
NO APLICA	33	22%
TOTAL	150	100%

El 77% respondió que siempre han llevado a cabo este tipo de cobro sin importar el bien inmueble que tuviese por administración, sin embargo el 22% restante no aplica ya que está conformado por personas naturales o establecimientos de comercio que realizan actividades inmobiliarias que no incluyen esta práctica.

6. Vigencia

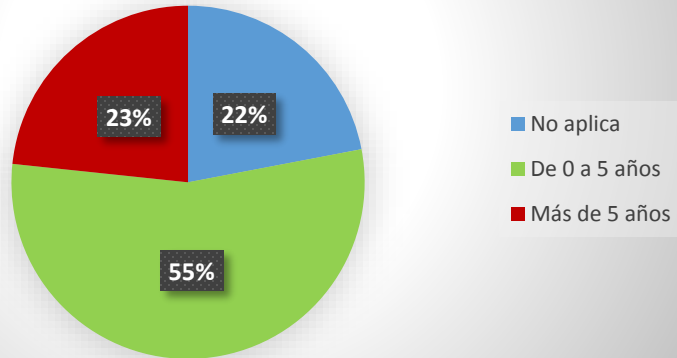
Es la permanencia en el tiempo de una práctica comercial, por lo que debe demostrar que se trata de una verdadera costumbre y no de una conducta ocasional utilizada como una solución transitoria.



Pregunta 7. Vigencia		
	Sujetos	Porcentaje
SI	12	8%
NO	105	70%
NO APLICA	33	22%
TOTAL	150	100%

El 70% de los encuestados contemplaron que el cobro por concepto de administración se ha llevado a cabo sin ningún tipo de interrupción, no obstante un 8% de las personas naturales y establecimientos encuestados afirmaron que en algún momento han dejado de realizar esta práctica. El 22% restante no aplica a esta pregunta.

8. ¿Desde hace cuánto viene implementando el cobro por la administración de un bien inmueble?



Pregunta 8. Vigencia		
	Sujetos	Porcentaje
De 0 a 5 años	82	55%
Más de 5 años	34	23%
NO APLICA	33	22%
TOTAL	150	100%

El 23% de los encuestados han llevado a cabo el costo por administración en un periodo superior a 5 años, adicionalmente se observa en un 55% que las personas naturales o establecimientos de comercio que realizan esta práctica la han implementado en un periodo menor a 5 años. El 22% restante de la población encuestada no aplica a la solución de esta pregunta puesto que no llevan a cabo esta práctica dentro de su actividad mercantil.

7. Verificación de requisitos de la costumbre mercantil

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos, se procede a verificar cada uno de los requisitos de la costumbre mercantil, teniendo en cuenta que las respuestas del estudio deben arrojar un porcentaje mínimo del 70% de respuestas afirmativas.

Requisitos Costumbre Mercantil	% Requerido para aprobación	% Obtenido
Uniformidad	70%	70%
Publicidad		75%
Reiteración		75%
Obligatoriedad		77%
Vigencia		70%

Por medio de los resultados obtenidos en la encuesta realizada a las 150 empresas inmobiliarias que se encuentran en la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Villavicencio, podemos evidenciar que la práctica realizada “costo por administración de bienes inmuebles” cumple con el porcentaje requerido para ser aprobado como Costumbre Mercantil en todos los requisitos.

9. Referencias Bibliográficas

- Cámara de Comercio de Villavicencio. (19 de 05 de 2017). *CCV*. Recuperado de <http://www.ccv.org.co/site/la-camara/quienes-somos/>
- Alcaldía de Paratebuena. (2017). *paratebuena-cundinamarca.gov.co*. Recuperado de <http://www.paratebuena-cundinamarca.gov.co/index.shtml>
- Alcaldía de Paratebuena. (2011). *paratebuena-cundinamarca.gov.co*. Recuperado de http://paratebuena-cundinamarca.gov.co/apc-aa-files/39303633613231643436393664353162/DR_21_DIVISION_POLITICO_ADministrativa_2011.pdf
- Calleja, M. (1982). *La costumbre mercantil en Colombia como fuente de derecho definitivo*. Obtenido de *La costumbre como fuente del derecho*. Argentina: Universidad Nacional de Lomas de Zamora: Recuperado de <http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/14012/4/LA%20COSTUMBRE%20MERCANTIL%20EN%20COLOMBIA%20COMO%20FUENTE%20DE%20DERECHO%20%28DEFINITIVO%29.pdf>
- Cámara de Comercio de Bogotá. (2017). <http://www.ccb.org.co>. Recuperado de <http://www.ccb.org.co/Transformar-Bogota/Costumbre-Mercantil>
- Cámara de Comercio de Cali. (2014). www.ccc.org.co. Recuperado de <http://www.ccc.org.co/minisite-costumbre/para-que-sirve-certificar-una-costumbre-mercantil/>
- Cámara de Comercio de Putumayo. (2017). *CCputumayo.org.co*. Recuperado de <http://ccputumayo.org.co/site/costumbre-mercantil/>
- CCV. (2017). [ccv.org.co](http://www.ccv.org.co). Recuperado de <http://www.ccv.org.co/site/la-camara/historia/>
- Celado, B. (2009). *La costumbre mercantil en Colombia como fuente de derecho definitivo*. Recuperado de *Dos estudios sobre la costumbre*. México: Ediciones Fontamara: <http://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/14012/4/LA%20COSTUMBRE%20MERCANTIL%20EN%20COLOMBIA%20COMO%20FUENTE%20DE%20DERECHO%20%28DEFINITIVO%29.pdf>
- Chiavenato, I. (2004). *Introducción a la Teoría General de la Administración* (Séptima Edición ed.). McGraw-Hill Interamericana.
- Código Civil art. 1602. (s.f.). encolombia.com. Recuperado de *Del Efecto de las Obligaciones*: <https://encolombia.com/derecho/codigos/civil-colombiano/codcivillibro4-t12y13/>

- Código Civil. (2017). *www.oas.org*. Recuperado de https://www.oas.org/dil/esp/codigo_Civil_Colombia.pdf
- Código Civil art. 653. (s.f.). *encolombia.com*. Recuperado de <https://encolombia.com/derecho/codigos/civil-colombiano/codcivillibro2-t1/>
- Código Civil art. 656. (s.f.). *En Colombia*. Recuperado de Cap. I. De las Cosas Corporales: <https://encolombia.com/derecho/codigos/civil-colombiano/codcivillibro2-t1/>
- Código Civil art.8. (s.f.). *secretariasenado.gov.co*. Recuperado de Fuerza de la Costumbre: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html
- Código Civil Colombiano. (2017). *XXVI art. 1973*. Recuperado de <https://encolombia.com/derecho/codigos/civil-colombiano/codcivillibro4-t26/>
- Código de Comercio. (2017). *alcaldiabogota.gov.co*. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=41102>
- Código de Comercio art.3. (s.f.). *encolombia.com*. Recuperado de Autoridad de la Costumbre mercantil-Costumbre local- Costumbre general: <https://encolombia.com/derecho/codigos/comercio-colombiano/codcomerciotitulopreliminar/>
- Código de Comercio Decreto 410. (1971). *www.supersociedades.gov.co*. Recuperado de art.4:<http://www.supersociedades.gov.co/superintendencia/normatividad/leyes/Leyes/C3%B3digo%20de%20Comercio%20Decreto%20410%20de%201971.pdf>
- Código general del proceso. (2012). *alcaldiabogota.gov.co*. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=48425>
- Decreto 1520 art. 5. (26 de Julio de 1978). *Cámara de Comercio de Bogotá*. Recuperado de <http://bibliotecadigital.ccb.org.co/bitstream/handle/11520/13610/Decreto%201520%20de%201978.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Decreto 2042. (2014). *Sistema Único de Información Normativa*. Recuperado de <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1390070>
- Decreto 2223. (1983). *Sistema Único de Información Normativa*. Recuperado de [http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Decretos/1421134?fn=document-frame.htm\\$f=templates\\$3.0](http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Decretos/1421134?fn=document-frame.htm$f=templates$3.0)
- Decreto 306. (10 de Febrero de 1962). *Sistema Único de Información Normativa*. Recuperado de [http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Decretos/1070190?fn=document-frame.htm\\$f=templates\\$3.0](http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Decretos/1070190?fn=document-frame.htm$f=templates$3.0)

- Decreto 3817. (1982). *Sistema Único de Información Normativa*. Recuperado de <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1537583>
- Decreto 410. (27 de Marzo de 1971). *alcaldiabogota.gov.co*. Recuperado de Código de Comercio: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=41102>
- Decreto 622. (2000). <http://www.supersociedades.gov.co>. Recuperado de http://www.mincit.gov.co/publicaciones/36018/capitulo_45_jurisdiccion_de_las_camaras_de_comercio
- Decreto 907 .art. 1. (2000). *Ministerio de Desarrollo Económico*. Recuperado de <http://www.camarasai.org/images/documentos/normatividad/9DECRETO-907-DE-2000.pdf>
- FEDELONJAS. (2017). <http://www.fedelonjas.org.co>. Recuperado de <http://www.fedelonjas.org.co/sector-inmobiliario-en-2017-crecera-por-encima-de-la-economia-nacional/>
- Gobernación del Guainía. (2012). *guainia.gov.co*. Recuperado de http://www.guainia.gov.co/mapas_municipio.shtml?apc=bcxx-1-&x=1365272
- Gobernación del Guainía. (2017). *guainia.gov.co*. Recuperado de http://www.guainia.gov.co/informacion_general.shtml
- Gobernación del Meta. (2015). *meta.gov.co*. Recuperado de <http://www.meta.gov.co/web/content/nuestro-departamento>
- Gobernación del Vaupés. (2017). *vaupes.gov.co*. Recuperado de http://www.vaupes.gov.co/informacion_general.shtml
- Gobernación del Vaupés. (2017). *vaupes.gov.co*. Recuperado de http://www.vaupes.gov.co/informacion_general.shtml#geografia
- Gobernación del Vichada. (2017). *vichada.gov.co*. Recuperado de http://www.vichada.gov.co/mapas_municipio.shtml?apc=bcxx-1-&x=1370701
- Gobernación del Vichada. (2017). *vichada.gov.co*. Recuperado de http://www.vichada.gov.co/informacion_general.shtml#economia
- Grupo Wolters Kluwer. (2007). <http://www.wolterskluwer.es>. Recuperado de Código Derecho de la Información y Publicitario. : <http://www.wolterskluwer.es/nuestras-marcas/la-ley.html>
- Harold, K., & Weihrich Heinz. (2004). *Administración una Perspectiva Global* (12a. Edición, ed.). De McGraw-Hill Interamericana

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2003). *IGAC*. Recuperado de <http://www.gifex.com/fullsize2-en/2009-09-17-5891/Meta-Department-2003.html>
- Ley 153. (1887). *www.alcaldiabogota.gov.c*. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15805>
- Ley 820. (2003). *Confederación Colombiana de Consumidores*. Recuperado de <http://www.ccconsumidores.org.co/index.php/legislacion/19-legislacion/43-ley-820-de-2003-arrendamiento-de-inmuebles>
- Michael, H., Stewart, B., & Porter. (2006). *Administración* (Novena Edición ed.). Pearson Educación.
- Modelo de Convenio de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos*. (s.f.). Recuperado de <http://www.pgrweb.go.cr/DOCS/NORMAS/1/VIGENTE/L/2010-2019/2010-2014/2010/10E4D/D5CBF.HTML>
- Ochoa, F. N. (2008). *Contrato de arrendamiento. Proceso de restitución del inmueble* (Décima tercera ed.). (L. J. Sánchez, Ed.) Medellín, Colombia: Librería Jurídica Sánchez. Recuperado de http://odin.ces.edu.co/Contenidos_Web/41027675.pdf
- Perspectivas del Sector Inmobiliario. (2017). *Fincaraíz.com.co*. Recuperado de <https://www.fincaraiz.com.co/perspectivas-del-sector-inmobiliario-para-2017-noticia-718.aspx>
- Servicio de noticias del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2017). <http://noticias.igac.gov.co>. Recuperado de <http://noticias.igac.gov.co/dinamica-inmobiliaria-riohacha-fue-la-segunda-mas-significativa-pais-2016/>