



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2

## **COSTUMBRE REGIONAL EN MATERIA DE REMUNERACIÓN DEL CORRETAJE EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES**

### **Objetivo**

Investigar y verificar si en todo el departamento de Antioquia es costumbre entre los comerciantes que la remuneración que recibe el corredor en la compraventa de bienes inmuebles es equivalente a un porcentaje que varía entre el 3% y el 5% sobre el valor de la compraventa del inmueble.

### **Trabajo de campo**

#### **I. Planificación:**

- Se determinó el nicho del sector comercial en el cual se ejecuta la práctica objeto de estudio. El grupo escogido es el de los comerciantes del departamento de Antioquia vinculados a esta actividad desde su matrícula y reporte de actividad comercial ante las cámaras de comercio del departamento.
- Método de investigación: muestreo obtenido mediante encuesta telefónica, la cual se realizó intermedio de una empresa de amplia trayectoria en el medio<sup>1</sup>. La recolección de los datos se hizo teniendo en cuenta lo siguiente:
  - Naturaleza, actividad u objeto de la empresa.
  - Calidad de la persona que respondió la encuesta, pues se habló en todas las ocasiones con el encargado directo de las negociaciones de inmuebles y sus respectivas comisiones.
- La formulación de las preguntas fue hecha de manera asimilable para el comerciante pero que, al mismo tiempo, estuviera orientada a probar los cinco (5) elementos que catalogan la práctica como costumbre, tanto los elementos de índole externa como el elemento interno.

Como herramienta para obtener certeza en la recopilación y manejo de la información se empleó el software Microsoft Office Excel versión 2010.

---

<sup>1</sup> En esta ocasión la empresa EMTELCO realizó la operación de telemercadeo.



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2

## II. Ejecución:

- Se contrataron personas capacitadas para realizar las encuestas por parte de la entidad contratista para conformar un equipo de tres (3) personas.
- Las encuestas se llevaron a cabo durante los meses de Agosto y Septiembre, y una verificación final en Octubre de 2016.
- Una vez obtenida la información arrojada por las encuestas, se dio inicio a la tabulación de los datos recogidos, esto es, se procedió con la verificación de la práctica, para determinar si la misma goza de los elementos necesarios para entenderla y asimilarla en el ordenamiento jurídico como costumbre mercantil.

### **Ficha técnica de la Encuesta**

Metodología utilizada: Telemercadeo

Período de recolección: Julio, Agosto y Septiembre de 2016

Sistema de selección de la muestra: Aleatorio simple

Población: comerciantes

Universo: finito

Tamaño de la muestra: 428

Nivel de confianza: 95%

Margen de error: 5%

### **Resultados arrojados por la encuesta:**

Los resultados emanan del conteo y tabulación de respuestas que se dieron con ocasión de la encuesta que se mencionó.

#### **PREGUNTA 1. (Definición de la práctica)**

¿Realiza actividades relacionadas al corretaje de bienes inmuebles, esto es poner en contacto a vendedores y compradores de bienes inmuebles urbanos o rurales?

1.1. SI 75%

1.2. NO 25%

#### **PREGUNTA 2. (definición y delimitación de la costumbre)**



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2

¿Existe diferenciación entre la gestión de corretaje realizada para bienes inmuebles urbanos o rurales?

- 2.1. SI 69.6%
- 2.2. NO 30.4%

**PREGUNTA 3.** (Identificación de la práctica)

¿Cuándo se realiza la actividad de corretaje de bienes inmuebles urbanos o rurales recibe algún tipo de remuneración por dicha actividad?

- 3.1. SI 97.4%
- 3.2. NO 2.6%

**PREGUNTA 4.** (Identificación de la práctica)

¿El porcentaje de comisión que se cobra por la labor de intermediación es independiente del valor del negocio?

- 4.1. SI 89%
- 4.2. NO 11%

**PREGUNTA 5** (identificación de la práctica)

¿Quién asume el pago de los honorarios del comisionista?

- 5.1. El comprador del inmueble. 2,4%
- 5.2. El vendedor del inmueble. 94,5%
- 5.3. Ambas partes. 3,1%

**PREGUNTA 6** (Reiteración)

¿Desde hace cuánto conoce o recibe remuneración por la realización de la labor de corretaje de bienes inmuebles rurales o urbanos?

- 6.1. ¿Menos de 3 años? 21,6%
- 6.2. ¿Entre 3 y 5 años? 19,9%
- 6.3. ¿Más de 5 años? 58,6%

**PREGUNTA 7.** (Publicidad)



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2

¿Considera que el pago de la remuneración al corredor de bienes inmuebles rurales y urbanos es una práctica pública y conocida por la comunidad?

7.1.SI	97,9%
7.2.NO	2,1%

#### **PREGUNTA 8.** (Identificación de la práctica)

¿El porcentaje que se cobra sobre el valor del negocio celebrado, por la gestión de corretaje en los bienes inmuebles **urbanos** es del?

8.1. 3%	91.4%
8.2. 4%	1,4%
8.3. 5%	0,0%

#### **PREGUNTA 9.** (Identificación de la práctica)

¿El porcentaje que se cobra sobre el valor del negocio celebrado, por la gestión de corretaje en los bienes inmuebles **rurales** es del?

9.1. 5%	16,4%
9.2. 6%	0,3%
9.3. 7%	0,0%
9.4 Otro? Cuál: 4%	66,4%

#### **PREGUNTA 10.** (Uniformidad)

¿Considera que el pago que se hace al corredor de bienes inmuebles rurales y urbanos es similar en todos los casos?

10.1. SI	80,5%
10.2. NO	19,5%

#### **PREGUNTA 11.** (Conciencia de obligatoriedad)

¿El pago de la remuneración al corredor de bienes inmuebles urbanos y rurales cuando efectivamente se realiza el negocio entre el comprador y vendedor se considera obligatoria para las partes?

11.1. SI	94,5%
11.2. NO	5,5%

#### **Conclusión**

CALLE 51 No. 1-34 PBX 8332281 PUERTO BERRIO, ANTIOQUIA  
EMAIL: [juridica@cmmna.org.co](mailto:juridica@cmmna.org.co)  
AFILIADA A CONFECAMARAS



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2

En el departamento de Antioquia existe una práctica uniforme y generalizada sobre la remuneración que recibe el corredor de bienes inmuebles urbanos y rurales consistente en el pago que este recibe por la gestión realizada, la cual varía entre el 3% para bienes inmuebles urbanos y el 4% para bienes inmuebles rurales. En tal sentido, las cámaras de comercio de Aburrá Sur, Oriente Antioqueño, Magdalena Medio, Urabá y Medellín para Antioquia certifican que:

Es costumbre en el departamento de Antioquia que el corredor de bienes inmuebles reciba por parte del vendedor de estos una remuneración consistente en el 3% del valor de la venta en bienes inmuebles urbanos y del 4% del valor de la venta en bienes inmuebles rurales.

### Observaciones

- 1. Las preguntas 8 y 9, debido a la múltiple posibilidad de repuesta que tuvo se tomó en cuenta el valor más representativo para efectos de calcular el grado de representatividad de la muestra en relación con esta respuesta.

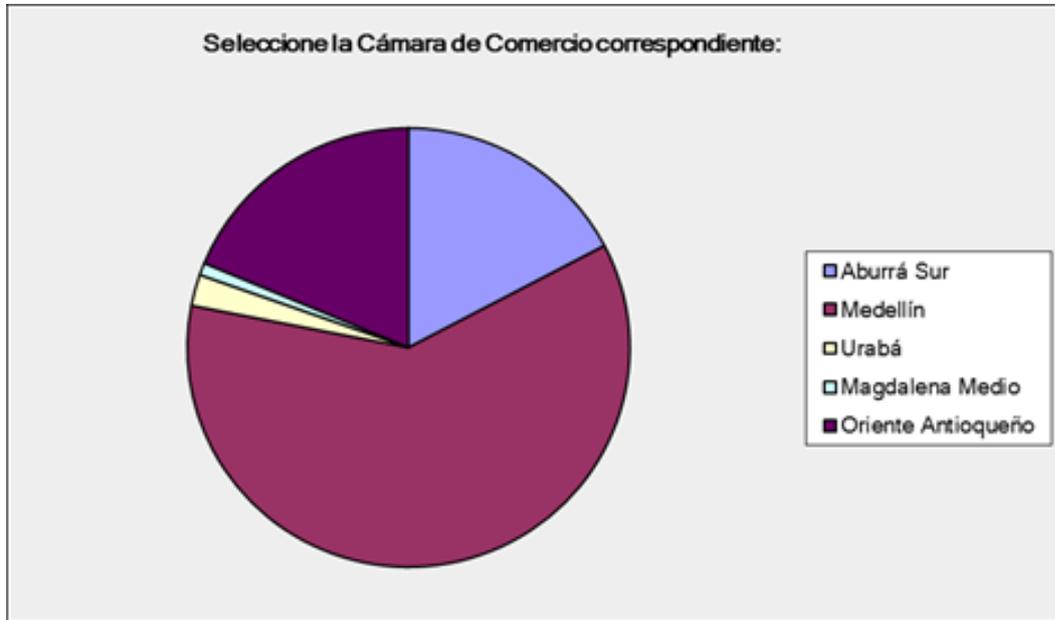
### CUESTIONARIO PARA INVESTIGACIÓN DE COSTUMBRE REGIONAL EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA SOBRE EL CORRETAJE EN BIENES INMUEBLES

Seleccione la Cámara de Comercio correspondiente:

Opciones	Porcentaje	Respuesta Total
Aburrá Sur	17,3%	74
Medellín	60,7%	260
Urabá	2,3%	10
Magdalena Medio	0,9%	4
Oriente Antioqueño	18,7%	80
<b>Respuesta</b>		<b>428</b>
<b>No respuesta</b>		<b>0</b>



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2



**¿Realiza actividades relacionadas al corretaje de bienes inmuebles, esto es poner en contacto a vendedores y compradores de bienes inmuebles urbanos o rurales?**

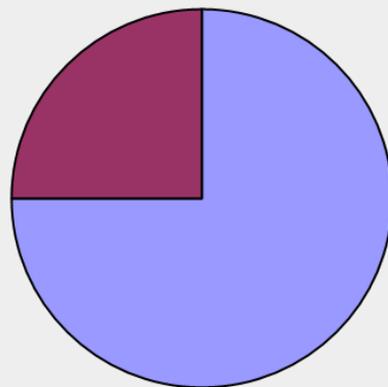
Opciones	Porcentaje	Respuesta Total
Sí	75,0%	321



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2

No	25,0%	107
<b>Respuesta</b>		<b>428</b>
<b>No respuesta</b>		<b>0</b>

¿Realiza actividades relacionadas al corretaje de bienes inmuebles, esto es poner en contacto a vendedores y compradores de bienes inmuebles urbanos o rurales?



■ Sí  
■ No

¿Existe diferenciación entre la gestión de corretaje realizada para bienes inmuebles urbanos o rurales?

Opciones	Porcentaje	Respuesta Total
Sí	69,6%	218
No	30,4%	95



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2



¿Cuándo se realiza la actividad de corretaje de bienes inmuebles urbanos o rurales recibe algún tipo de remuneración por dicha actividad?

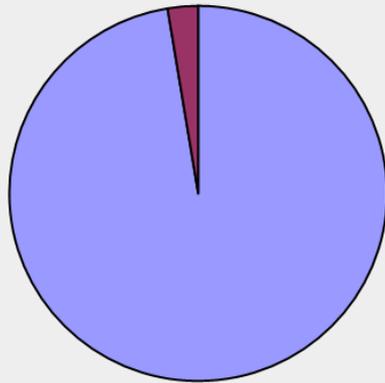
Pregunta	Porcentaje	Respuesta Total
Sí	97,4%	305
No	2,6%	8



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2

<i>Respuesta</i>	<b>313</b>
<i>No respuesta</i>	<b>115</b>

¿Cuando se realiza la actividad de corretaje de bienes inmuebles urbanos o rurales recibe algún tipo de remuneración por dicha actividad?



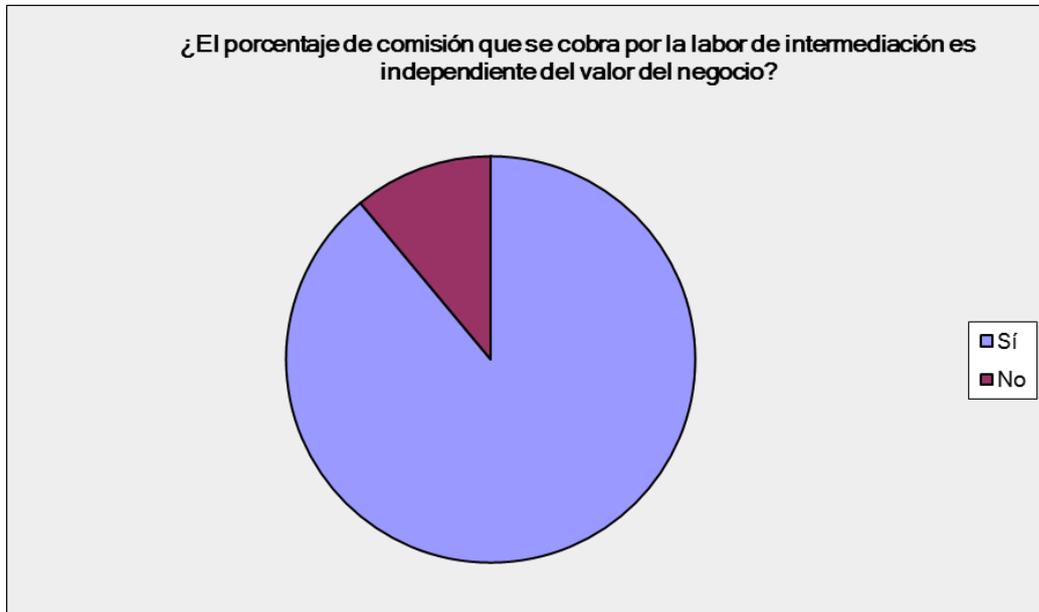
Sí  
 No

¿El porcentaje de comisión que se cobra por la labor de intermediación es independiente del valor del negocio?

Pregunta	Porcentaje	Respuesta Total
Sí	89,0%	260
No	11,0%	32
<i>Respuesta</i>		<b>292</b>
<i>No respuesta</i>		<b>136</b>



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2



#### ¿Quién asume el pago de los honorarios del comisionista?

Opciones	Porcentaje	Respuesta Total
El comprador del inmueble	2,4%	7
El vendedor del inmueble	94,5%	276
Ambas partes	3,1%	9
	<b>Respuesta</b>	<b>292</b>
	<b>No respuesta</b>	<b>136</b>



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2



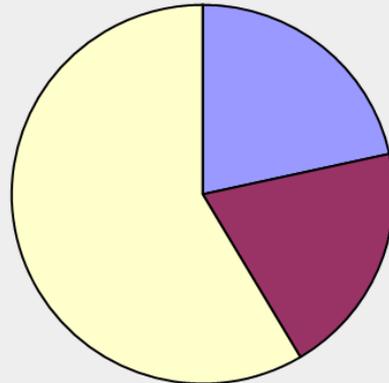
¿Desde hace cuánto conoce o recibe remuneración por la realización de la labor de corretaje de bienes inmuebles rurales o urbanos?

Opciones	Porcentaje	Respuesta Total
Menos de 3 años	21,6%	63
Entre 3 y 5 años	19,9%	58
Más de 5 años	58,6%	171
	<b>Respuesta</b>	<b>292</b>
	<b>No respuesta</b>	<b>136</b>



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2

¿Desde hace cuanto conoce o recibe remuneración por la realización de la labor de corretaje de bienes inmuebles rurales o urbanos?



■ Menos de 3 años  
■ Entre 3 y 5 años  
■ Más de 5 años

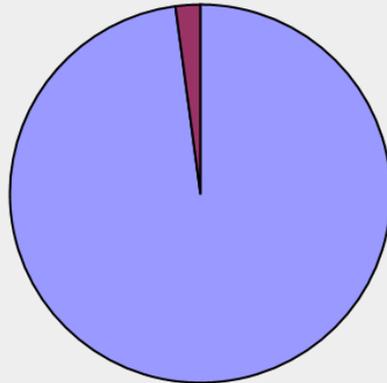
¿Considera que el pago de la remuneración al corredor de bienes inmuebles rurales y urbanos es una práctica pública y conocida por la comunidad?

Opciones	Porcentaje	Respuesta Total
Sí	97,9%	286
No	2,1%	6
	<b>Respuesta</b>	<b>292</b>
	<b>No respuesta</b>	<b>136</b>



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2

¿Considera que el pago de la remuneración al corredor de bienes inmuebles rurales y urbanos es una práctica pública y conocida por la comunidad?



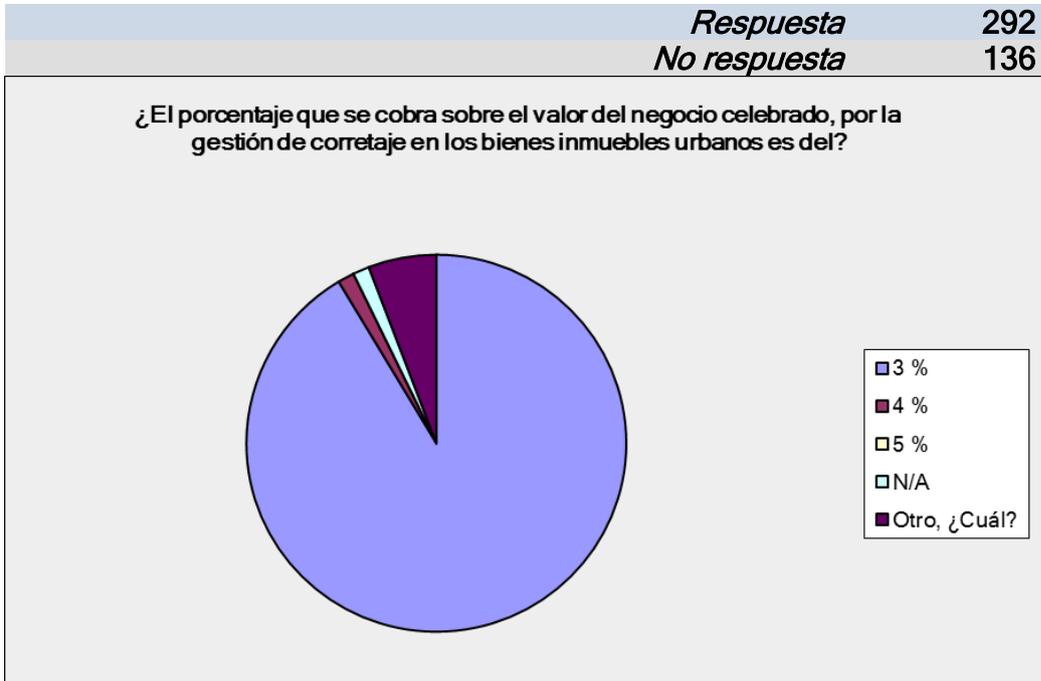
■ Sí  
■ No

¿El porcentaje que se cobra sobre el valor del negocio celebrado, por la gestión de corretaje en los bienes inmuebles urbanos es del?

Opciones	Porcentaje	Respuesta Total
3 %	91,4%	267
4 %	1,4%	4
5 %	0,0%	0
N/A	1,4%	4
Otro, ¿Cuál?	5,8%	17



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2



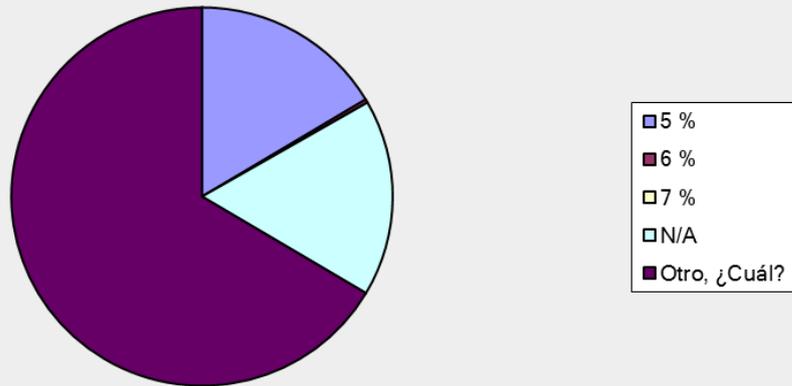
<b>¿El porcentaje que se cobra sobre el valor del negocio celebrado, por la gestión de corretaje en los bienes inmuebles rurales es del?</b>		
Opciones	Porcentaje	Respuesta Total
5 %	16,4%	48
6 %	0,3%	1
7 %	0,0%	0
N/A	16,8%	49
Otro, ¿Cuál?	66,4%	194
<b>Respuesta</b>		<b>292</b>



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2

**No respuesta** 136

¿El porcentaje que se cobra sobre el valor del negocio celebrado, por la gestión de corretaje en los bienes inmuebles rurales es del?

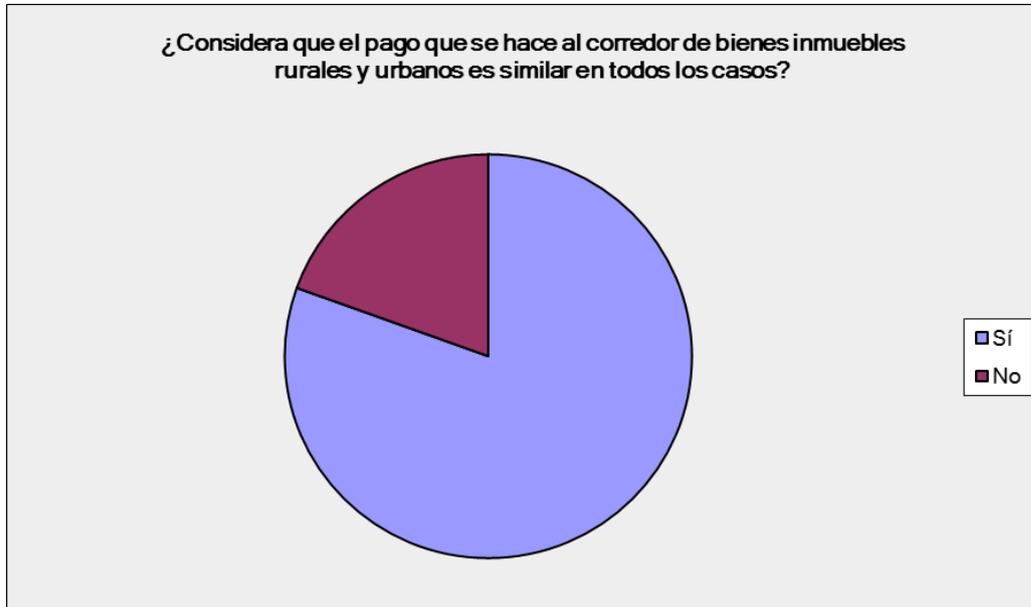


¿Considera que el pago que se hace al corredor de bienes inmuebles rurales y urbanos es similar en todos los casos?

Opciones	Porcentaje	Respuesta Total
Sí	80,5%	235
No	19,5%	57
<b>Respuesta</b>		<b>292</b>
<b>No respuesta</b>		<b>136</b>



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2

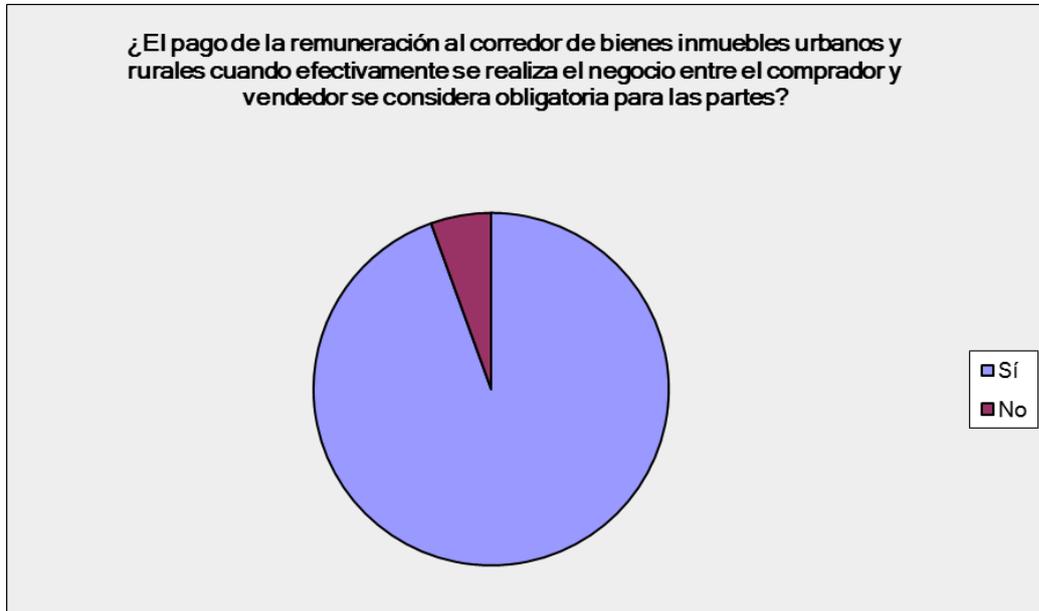


¿El pago de la remuneración al corredor de bienes inmuebles urbanos y rurales cuando efectivamente se realiza el negocio entre el comprador y vendedor se considera obligatoria para las partes?

Opciones	Porcentaje	Respuesta Total
Sí	94,5%	276
No	5,5%	16
<b>Respuesta</b>		<b>292</b>
<b>No respuesta</b>		<b>136</b>



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2



En cuestión de tarifas de los registros públicos la Cámara de Comercio del Magdalena Medio y Nordeste Antioqueño se rige por los conceptos que el Gobierno Nacional estableció en el Decreto 393 de 2002 referentes a los derechos de registro y renovación de la matrícula mercantil, establecimientos de comercio, sucursales o agencias, derechos de cancelaciones y mutaciones y derechos por inscripción de libros y documentos así como los formularios y certificados expedidos por las cámaras de comercio por lo tanto no existen conceptos diferentes que generen un cobro adicional a los usuarios.

A nivel interno la Directora Jurídica de Registro Mercantil recalco la importancia de la renovación de la matrícula mercantil y la sanción establecida en la ley 1727 de 2014 todos los auxiliares de registro para continuar dándola a conocer a los diferentes usuarios que se acercaban a nuestras instalaciones.

En cuanto a las capacitaciones en el área de Registro Públicos que se les brindó a los Auxiliares de registro mercantil y a la Directora Jurídica, asistieron al 14º Seminario-Taller de Registros Públicos realizado en la ciudad de Santa Rosa de Cabal, también la Directora Jurídica asistió a los diferentes comités jurídicos programados por confecamaras.

Lo mencionado anteriormente se ha cumplido siguiendo los lineamientos dados por la Superintendencia de Industria y Comercio



CÁMARA DE COMERCIO DEL MAGDALENA MEDIO Y  
NORDESTE ANTIOQUEÑO  
Nit 800.029.972-2

CALLE 51 No. 1-34 PBX 8332281 PUERTO BERRIO, ANTIOQUIA  
EMAIL: [juridica@ccmma.org.co](mailto:juridica@ccmma.org.co)  
AFILIADA A CONFECAMARAS