



# COMPRAVENTA

## De establecimientos de comercio

Los establecimientos de comercio son un conjunto de bienes materiales e inmateriales organizados por el comerciante o empresario para el desarrollo de su actividad económica.

Un comerciante puede ser el propietario de uno o varios establecimientos de comercio y a su vez, un solo establecimiento de comercio puede pertenecer a varias personas.

Recuerda portar tu documento de identificación original y vigente cuando nos visites, será necesario para radicar cualquier trámite.

(Circular Externa 100-000002 de abril 25 de 2022 de la Superintendencia de Sociedades)



### ¿En qué consiste?

El documento de compraventa es un acuerdo de voluntades por medio del cual se transfiere total o parcialmente, la propiedad de un establecimiento de comercio.

De conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 28 del Código de Comercio, se deben inscribir en el Registro Mercantil los actos que modifiquen la propiedad de los establecimientos de comercio entre los cuales se encuentra el de la compraventa.



### ¿Qué debe contener el documento?

- El documento de compraventa debe contener como mínimo la siguiente información:
- ✓ Nombre y documento de identidad de comprador y vendedor.
  - ✓ Identificación del establecimiento de comercio, indicando su nombre, dirección y actividad económica o número de matrícula mercantil.
  - ✓ Valor o precio de venta.
  - ✓ Indicar que la venta del establecimiento de comercio se hace como unidad económica.
  - ✓ Firma del comprador y vendedor.
  - ✓ Diligencia de reconocimiento de contenido y firma ante notario público o juez; o presentación personal ante el funcionario de la Cámara de Comercio, tanto de comprador como de vendedor (presentar el documento de identidad original).



## ¿Qué documento se debe presentar?

El trámite de compraventa puede presentarse por escritura pública o documento privado, que contenga los requisitos anteriormente mencionados.

En nuestra página web puedes encontrar un modelo de documento de compraventa, ingresando a <https://www.ccmpc.org.co/formatos-y-formularios/> Formato de enajenación.

Cuando el *vendedor* es una persona natural es necesario adjuntar el recibo de pago por concepto de retención en la fuente, correspondiente al 1% del valor de la venta y diligenciado a nombre del vendedor (artículo 398 y 606 del Estatuto Tributario, y artículo 9 del Decreto 2509 de 1985).

El formato para pago de retención en la fuente lo puedes encontrar en la página de la DIAN [www.dian.gov.co](http://www.dian.gov.co) o en cualquiera de nuestras sedes y lo puedes pagar en cualquier banco de la ciudad con el que la DIAN tenga este convenio, adjuntando copia del RUT.

Las **promesas de compraventa** no son objeto de inscripción en el Registro Mercantil, por lo tanto, se deben omitir expresiones como “promitente comprador o vendedor”, “promesa” o “compromiso” de compraventa.



## ¿Qué más se debe tener en cuenta?

La matrícula mercantil del establecimiento de comercio debe estar renovada hasta el año en que se presente para registro el documento de compraventa, salvo que la solicitud se radique dentro de los tres primeros meses del año, en este caso, basta con que esté renovado al año inmediatamente anterior.

Es importante validar que no exista gravamen alguno sobre el establecimiento de comercio, como medidas cautelares, embargos, procesos concursales, prendas, contratos de arrendamiento, fideicomisos, sociedad de hecho o trámites en proceso.

Para consultar si existen prendas sobre el establecimiento te recomendamos ingresar a <https://www.garantiasmobiliarias.com.co/>.

Si la parte adquirente aún no figura matriculado ante la Cámara de Comercio, te recomendamos verificar las páginas siguientes las cuales contienen información importante para éste registro y lo que se debe tener en cuenta para el buen funcionamiento del establecimiento de comercio.



## Qué debes tener presente para el desarrollo de la actividad?

De acuerdo con lo establecido en la ley 1801 de 2016, para el ejercicio de cualquier actividad comercial, industrial, de servicios, social, cultural, de recreación, de entretenimiento, de diversión; con o sin ánimo de lucro, o que siendo privadas, trasciendan a lo público; que se desarrolle o no a través de establecimientos abiertos o cerrados al público, además de los requisitos previstos en normas especiales, se debe cumplir previamente al inicio de la actividad económica los siguientes requisitos:

- 1 Las normas referentes al uso del suelo, destinación o finalidad para la que fue construida la edificación y su ubicación.
- 2 Mantener vigente la matrícula mercantil de la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción donde se desarrolle la actividad.
- 3 La comunicación de la apertura del establecimiento, al comandante de estación o subestación de policía del lugar donde funciona el mismo, por el medio más expedito o idóneo, que para tal efecto establezca la Policía Nacional.
- 4 Para la comercialización de equipos terminales móviles se deberá contar con el permiso o autorización expedido por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones o su delegado.

### Durante la ejecución de la actividad económica, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- ✓ Las normas referentes a los niveles de intensidad auditiva.
- ✓ Cumplir con los horarios establecidos para la actividad económica desarrollada.
- ✓ Las condiciones de seguridad, sanitarias y ambientales determinadas en el régimen de policía.
- ✓ El objeto registrado en la matrícula mercantil y no desarrollar otra actividad diferente.
- ✓ Para aquellos establecimientos donde se ejecuten públicamente obras musicales causantes de pago, protegidas por las disposiciones legales vigentes sobre derechos de autor; mantener y presentar el comprobante de pago al día.
- ✓ Tener vigente el Registro Nacional de Turismo (RNT), para aquellas actividades que lo requieran.
- ✓ Prestar el servicio de baño a niños, mujeres en evidente estado de embarazo y adultos de la tercera edad, cuando así lo soliciten, sin importar que los mismos sean sus clientes o no.

- ✓ Cumplir con los requisitos específicos para establecimientos de comercio con actividad económica de estacionamientos o parqueaderos.

Al final de estas páginas, encontrarás los anexos con los requisitos adicionales para **parqueaderos** y servicios de **fotocopiado** e **impresión**

Para el cumplimiento de los requisitos mínimos ante la DIAN deberás exhibir una copia del RUT actualizado, en un lugar visible de tu empresa y si no estás obligado a llevar contabilidad debes llevar un libro fiscal donde diariamente diligencias los ingresos y los egresos que tuviste por tu actividad comercial durante el año.



Este libro te ayudará a tener presente el valor de los ingresos anuales que debes reportar en las renovaciones del Registro Mercantil y las declaraciones de Industria y Comercio.

Para tu facilidad, en el siguiente enlace lo puedes encontrar de forma virtual:

<https://www.ccmpec.org.co/asesorias-empresariales/>

En consulta de herramientas:  
clic en "**Contabilidad y finanzas**"  
Clic en "**Libro fiscal**"



**S**i deseas conocer más información referente a la normatividad de las actividades comerciales, puedes consultar el Título VIII de la ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia).

El ejercicio profesional del comercio sin la matrícula en el Registro Mercantil, trae como consecuencia la imposición de una multa pecuniaria por parte de la entidad que ejerza control y vigilancia a las Cámaras de Comercio, conforme a lo establecido en el artículo 37 del Código de Comercio.



## Para estar pendiente:

Mientras tengas vigente tu matrícula mercantil, debes estar pendiente de algunos trámites y requisitos que debes cumplir, como:

- ✓ Antes del 31 de marzo de cada año, renovar tu matrícula mercantil y la de tu o tus establecimientos de comercio.
- ✓ Presentar la declaración privada de Industria y Comercio de acuerdo con el calendario establecido por la Administración Municipal cada año.
- ✓ Reportar siempre información veraz.
- ✓ Cumplir con las obligaciones tributarias de orden nacional como la DIAN y las de orden laboral.
- ✓ Registrar en la Cámara de Comercio cualquier cambio en los datos reportados en el Registro Mercantil (dirección, teléfonos, correo electrónico, nombre de establecimiento, actividad económica o finalización de la actividad económica).
- ✓ Actualizar el certificado de uso de suelos principalmente cuando se presenta cambio de actividad económica o de dirección del establecimiento, especialmente cuando se trate de actividades de alto impacto.
- ✓ Consultar si para el desarrollo de tu actividad económica requieres de otros registros o permisos, y cada cuánto se deben actualizar (INVIMA, derechos de autor, RNT, SuperFinanciera, de transporte etc).
- ✓ Ten al día tu certificado de la Secretaría de Salud y Medio Ambiente y el del Cuerpo Oficial de Bomberos.



## Requisitos para la matrícula de Persona Natural

### 1. Consulta de homonimia

Para verificar que aún no estás inscrito (a) en alguna de las Cámaras de Comercio del país, ingresa a la página web <https://www.rues.org.co/RM> y consulta por número de identificación o por nombre.

Si al consultar identificas que ya tienes matrícula en la jurisdicción de tu domicilio, verifica si tienes información por actualizar y haz el trámite correspondiente.



Si encuentras que tienes matrícula en una cámara de comercio diferente a la jurisdicción donde está tu domicilio, puedes solicitar el correspondiente “**cambio de domicilio**”.

Si aún no tienes inscripción, puedes continuar con los pasos siguientes.

## 2. RUT y documento de **identidad**

Si ya tienes RUT, adjunta a la solicitud de matrícula una copia legible de éste y de tu documento de identidad.

Ten en cuenta que aunque no es requisito para este trámite tener el RUT actualizado, sí lo deberás actualizar posterior a la obtención de tu matrícula mercantil, ya que la DIAN solicita que sea exhibido en un lugar visible de tu empresa.

En caso de requerir una copia, puedes gestionarla a través de la página de la DIAN <https://www.dian.gov.co/> en la sección transaccional. Si conservas el mismo correo electrónico que tienes reportado ante la DIAN, a éste te llegará una copia del RUT ingresando al enlace <https://www.vue.gov.co/servicios-a-la-ciudadania/tramites-y-consultas/consulta-de-estado-del-rut>.

Si nunca has tramitado el RUT, con nosotros lo puedes obtener al momento de legalizar la matrícula mercantil, sólo debes diligenciar el formulario de inscripción en el Registro Mercantil con la información correcta y actualizada, donde además de los códigos CIU del DANE referentes a la actividad comercial, debes indicar las responsabilidades ante la DIAN.

## 3. Diligenciamiento de **formularios**

La solicitud de matrícula en el Registro Mercantil se realiza a través del formulario del Registro Único Empresarial y Social – RUES, el cual debes diligenciar en la página web <https://www.ccmpe.org.co/servicios-en-linea/> seleccionando la opción **Matrícula mercantil**, o <https://www.vue.gov.co/> si tú y tu empresa se encuentran domiciliados en **Manizales**. (Para esta última página no necesitas cargar copia del RUT ni del documento de identificación).

Allí el sistema te liquidará el valor de la tarifa según el monto de los activos que reportes, valor que puedes pagar en línea, descargando el volante de pago en el cual se indican los sitios autorizados para el recaudo, o directamente en alguna de nuestras sedes.

Las tarifas pueden ser consultadas también en el enlace <https://www.ccmpe.org.co/registros/> botón “Tarifas”.

Ten en cuenta que el formulario debe estar firmado por el comerciante o por su apoderado debidamente acreditado.

Para el diligenciamiento del formulario, visita nuestros paso a paso donde encontrarás detalladamente y con imágenes, la forma como debes hacerlo:  
<https://www.ccmpc.org.co/tramites-virtuales-y-presenciales/>

### Importante!

✓ Si cumples con los siguientes requisitos, podrás acceder a tu matrícula mercantil sin costo alguno según lo establecido en la Ley 1780 de 2006:

- Tener entre 18 y 35 años de edad al momento de solicitar tu matrícula mercantil.
- Tener máximo 50 trabajadores y activos que no superen los 5.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- Indicar nombre e identificación de los trabajadores vinculados directamente con la empresa, si los tienes.

**También puedes acceder a tu primera renovación, sin costo, manteniendo el cumplimiento de los anteriores requisitos, lo cual debes demostrar de la siguiente forma:**

- Presentando copia de los estados financieros firmados por contador o revisor fiscal según el caso, y el comerciante.
- Renovando la matrícula mercantil dentro de los tres (3) primeros meses del año.
- Certificando el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y demás contribuciones de nómina de la empresa. Cumplir con las obligaciones tributarias.

Ten presente que lo anterior, solamente aplica para tu matrícula, no para establecimientos de comercio.

✓ Una vez hayas diligenciado el formulario verifica que la información esté correcta, especialmente el campo de municipio y si es el caso ingresa a realizar la corrección antes de efectuar el pago, de lo contrario deberás solicitar una mutación (actualización de información) asumiendo el costo de los derechos autorizados por la ley.

✓ Según el artículo 183 de la ley 1801 de 2016, si transcurridos 6 meses desde la fecha de imposición de multas enmarcadas en esta ley, no han sido pagadas con sus respectivos intereses, el comerciante no podrá obtener la matrícula mercantil. Esta información puede ser consultada en el enlace <https://www.vue.gov.co/servicios-a-la-ciudadania/tramites-y-consultas/consulta-de-medidas-correctivas> o en la página de consulta de medidas correctivas de la Policía Nacional.

✓ De acuerdo con el artículo 38 del Código de Comercio, la falsedad de los datos que se suministran al Registro Mercantil será sancionada conforme al Código Penal. La ley obliga a las Cámaras de Comercio a formular denuncias ante la autoridad competente; para tu tranquilidad reporta información veraz, ello te evitará futuros inconvenientes.

- ✓ En caso de haber tenido un requerimiento y no desear el reingreso de tu trámite, por favor radica la respectiva **cuenta de cobro** a través del correo electrónico [contactenos@ccm.org.co](mailto:contactenos@ccm.org.co). El modelo de cuenta de cobro puedes encontrarlo en el enlace <https://www.ccmopc.org.co/formatos-y-formularios/> “Formato de cuenta de cobro”.
- ✓ Si el trámite lo está adelantando un apoderado, se debe adjuntar copia del poder reconocido ante notario público.
- ✓ El proceso de matrícula puede realizarse también de forma presencial en cualquiera de nuestras sedes.



### Consulta el estado de tu trámite:

Ingresa a la página web <https://www.ccmopc.org.co/servicios-en-línea/> selecciona opción “Estado de trámites Registro Mercantil y ESAL” y selecciona cualquiera de las opciones de búsqueda.

También lo puedes consultar de forma presencial en cualquiera de nuestras sedes presentando el recibo de pago.

Si luego de revisar la solicitud de registro radicada, la Cámara de Comercio de Manizales por Caldas advierte que faltan requisitos o gestiones que pueden ser resueltas por parte del peticionario, y hace un requerimiento para que se cumplan y continuar con la inscripción, el interesado contará con el término de un (1) mes contado a partir de la fecha de la comunicación, para cumplir con lo solicitado. Si vencido el plazo no se cumplen los requerimientos, se entenderá que el interesado ha DESISTIDO de su petición de registro y la Cámara de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, emitirá resolución que declara el abandono de la solicitud y ordena el archivo del trámite.

### Contactos:

 +57(606)8962121

 [contactenos@ccm.org.co](mailto:contactenos@ccm.org.co)

## REQUISITOS ADICIONALES PARA SERVICIO DE PARQUEADERO

Para el funcionamiento y administración de los estacionamientos o parqueaderos abiertos al público, debe tenerse en cuenta los siguientes requisitos específicos según lo establecido en el artículo 90 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia):

- ✓ Constitución de póliza de responsabilidad civil extracontractual, para la protección de los bienes depositados y las personas.  
En el recibo de depósito del vehículo se informará el número de la póliza, compañía aseguradora y el procedimiento de reclamación.
- ✓ Expedir recibo de depósito del vehículo al momento del ingreso, en el que se consigne el número de placa del vehículo y la hora de ingreso.
- ✓ Ofrecer al conductor del vehículo la opción de relacionar bienes adicionales al que deja en depósito.
- ✓ Cumplir con las tarifas establecidas por la autoridad distrital o municipal.
- ✓ Cumplir los requisitos de carácter sanitario, ambiental y de tránsito.
- ✓ Contar con seguridad permanente, y de acuerdo con la clasificación del estacionamiento o parqueadero, con acomodadores uniformados con licencia de conducción y con credenciales que faciliten su identificación por parte de los usuarios.
- ✓ Señalizar debidamente la entrada y la salida de vehículos y demarcar el espacio que ocupa cada vehículo y los corredores de giro y movilidad.
- ✓ Cumplir las exigencias para el desarrollo de actividades económicas.
- ✓ Adecuar o habilitar plazas para el estacionamiento de bicicletas.



## REQUISITOS ADICIONALES PARA SERVICIO DE FOTOCOPIADO E IMPRESIÓN

Los establecimientos que prestan el servicio de fotocopiado deberán obtener la licencia reprográfica que otorga el Centro Colombiano de Derechos Reprográficos CDR.

A continuación, describimos orientaciones para el cumplimiento de normas de derechos de autor, en centros de copiado, en las universidades, colegios, bibliotecas, empresas del sector público, privado y centros de copiado abiertos al público en general:

### 1. Consideraciones generales

El derecho de autor se traduce en una serie de facultades otorgadas por la ley al autor, que le permiten controlar las distintas utilidades de su obra.

En este orden de ideas, una de las facultades exclusivas que tiene el autor y los demás titulares de derechos de autor, consiste en autorizar previa y expresamente la reproducción de su obra.

Tal derecho, consiste en *la fijación de la obra en un medio que permita su comunicación o la obtención de copias de parte de ella, por cualquier medio o procedimiento* (Decisión Andina 351 de 1993, artículo 14), la cual, cuando es realizada por medios mecánicos, como la fotocopiadora, se conoce como reproducción reprográfica.

En tal sentido, la Ley 98 de 1993 en su Artículo 26, establece *que todo establecimiento que ponga a disposición de cualquier usuario aparatos para la reproducción de las obras literarias o que efectúe copias que serán objeto de utilización colectiva y/o lucrativa, deberá obtener autorización previa de los titulares de los derechos correspondientes a tales obras, bien sea directamente o bien, mediante licencia otorgada por la entidad de gestión colectiva CDR.*

Por lo anterior, la autorización, que al ser concedida se conoce como licencia reprográfica, deberá obtenerse a través de la sociedad de gestión colectiva organizada para tal fin.

Por otro lado, se hace indispensable que las entidades privadas y públicas, especialmente las universidades, colegios, bibliotecas, archivos y centros de documentación, hemerotecas, o cualquier otra que ofrezca servicios de reproducción reprográfica de obras protegidas por el derecho de autor, obtengan la respectiva licencia expedida por la sociedad de gestión colectiva.

Así mismo, siempre que una entidad privada o pública facilite en sus instalaciones a través de terceros el servicio de reproducción reprográfica, estos últimos deberán acreditar ante la administración que cuentan con la licencia otorgada por la sociedad de gestión, ya que la institución que dispone de alguno de sus espacios para este servicio es solidariamente responsable del cumplimiento de la norma.

### 2. Centro Colombiano de Derechos Reprográficos - CDR

La reproducción reprográfica es gestionada por **Centro Colombiano de Derechos Reprográficos**, sociedad de gestión colectiva de derechos de autor, persona jurídica de derecho privado, sin ánimo de lucro, de carácter permanente y duración indefinida, con personería jurídica expedida por la Dirección Nacional de Derecho de Autor, Resolución No 088 del 14 Julio 2000 y con autorización de funcionamiento, mediante la Resolución No 035 del 18 Febrero 2002, quien ejerce un mandato de sus asociados de conformidad con la Ley y sus estatutos.

En este sentido, el **Centro Colombiano de Derechos Reprográficos**, actualmente cuenta con una representación de obras literarias, científicas, técnicas y de interés general del 94% del repertorio mundial teniendo en cuenta sus socios nacionales y los convenios de reciprocidad firmados con entidades colegas de varios países, nuestro repertorio que se está actualizando constantemente puede consultarse en nuestra página web: [www.cdr.com.co](http://www.cdr.com.co).

En los últimos años, CDR formalizó contratos de reciprocidad para la gestión<sup>1</sup> colectiva de otras obras de otros países con el Centro Español de Derechos Reprográficos CEDRO, Centro de Administración de derechos reprográficos de argentina CADRA y el Centro Mexicano de Protección y Fomento de los derechos de Autor CEMPRO, Copyright Clearance Center CCC de Estados Unidos, entre otros.

### 3. Trámites para la obtención de la **Licencia**

- 1) Se debe diligenciar una solicitud de la licencia que se encuentra en la página web <https://cdr.com.co/>, allí despliega en la opción “Licenciamiento” e ingresa a la opción “Solicitud de licencia”. A este formulario debes adjuntar:
  - La relación de las maquinas fotocopadoras, con marca y número de serial;
  - Copia de la cédula de ciudadanía del Representante Legal de la persona jurídica o de la persona natural en calidad de arrendatario en los puntos de copiado ubicados en la institución;
  - Certificado de Existencia y Representación Legal en caso de ser persona jurídica o Certificado de Registro Mercantil en caso de ser un establecimiento de comercio o comerciante inscrito;
  - Registro Único Tributario.
- 2) Esta documentación se debe enviar por correo o correo certificado al CDR, a fin de que se adelante la liquidación del valor de la licencia. Encuentra mayor información en la página web <https://cdr.com.co/> sección “Licenciamiento”.



Tomado de <https://cdr.com.co/solicitud-de-licencia-formatos/>

1 La labor que realizan las entidades de Gestión Colectiva de Derecho de Autor y Derecho Conexos (término utilizado para indicar a los artistas intérpretes o ejecutantes, productores de fonogramas, organismos de radiodifusión) en representación de los asociados de las mismas va encaminada a administrar y recaudar las remuneraciones económicas que provienen de la utilización de las obras o prestaciones. Concepto de la Dirección Nacional de Derecho de Autor, rad 2005893 del 5 de agosto de 2002.