

**IMPORTANCIA DE LA ADQUISICIÓN DE PERSONERÍA JURÍDICA COMO
SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA PARA LA INMOBILIARIA
PALMASECA Y SUS IMPLICACIONES CONTABLES, TRIBUTARIAS Y DE
REVISORIA FISCAL**

**AUTOR
JOHANNA MILENA REYES COMETA**

**UNIVERSIDAD DEL VALLE- SEDE PALMIRA
PRACTICA EMPRESARIAL
PALMIRA., JUNIO DE 2014**

**IMPORTANCIA DE LA ADQUISICIÓN DE PERSONERÍA JURÍDICA COMO
SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA PARA LA INMOBILIARIA
PALMASECA Y SUS IMPLICACIONES CONTABLES, TRIBUTARIAS Y DE
REVISORIA FISCAL**

AUTOR
JOHANNA MILENA REYES COMETA
CODIGO 200851546

DIRECTORA DE TRABAJO DE GRADO:
LIDA MARIA REYES
CONTADORA PÚBLICA

UNIVERSIDAD DE VALLE – SEDE PALMIRA
PRACTICA EMPRESARIAL
PALMIRA., JUNIO DE 2014

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION

1.0 ANTECEDENTES.....	1
2.0 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	5
2.1 Delimitación Del Problema.....	9
3. OBJETIVOS.....	11
3.1 Objetivo general.....	11
3.2 Objetivos específicos.....	11
4.0 JUSTIFICACION.....	12
4.1 Justificación Ante El Estado.....	12
4.2 Justificación Empresarial.....	13
4.3 Justificación Social.....	13
4.4 Justificación Personal.....	13
5.0 MARCO TEORICO.....	15
6.0 MARCO JURIDICO.....	19
6.1 Marco jurídico relativo a la Sociedad por Acciones Simplificada.....	19
6.2 Marco jurídico relativo a Impuesto de Renta y complementarios.....	21
6.3 Marco jurídico relativo a la Libertad de Empresa.....	22
6.4 Marco jurídico relativo a la Revisoría Fiscal.....	23
7.0 MARCO CONTEXTUAL.....	26
7.1 República De Colombia.....	26
7.2 Valle Del Cauca.....	27
7.3 Palmira.....	29
8.0 MARCO CONCEPTUAL.....	33
9.0 ESTRATEGIA METODOLÓGICA.....	36
9.1 Tipo de investigación.....	37
9.2 Estudio de caso.....	37

9.3 Investigación correlacional.....	38
9.4 Método.....	39
9.5 Fuentes Y Recolección De Datos.....	40
9.6 Técnicas de recolección de datos.....	42
10. CARACTERISTICAS LEGALES, TRIBUTARIAS, Y CONTABLES INHERENTES A LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA.....	43
10.1 Sociedad Unipersonal En El Mundo.....	43
10.1.1 Las Sociedades Unipersonales En América.....	46
10.1.2 Las Sociedades Unipersonales En Europa.....	48
10.2 Sociedad Unipersonal En Colombia.....	50
10.3 Sociedad Por Acciones Simplificada en Colombia.....	52
10.3.1 Características Legales y Contables De La Sociedad Por Acciones Simplificada.....	54
10.3.2 Características Tributarias de la Sociedad por Acciones Simplificada.....	63
11.0 CARACTERISTICAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA Y DE LA EMPRESA INMOBILIARIA PALMASECA.....	65
11.1 Sector Inmobiliario en el Mundo.....	65
11.2 Sector Inmobiliario En Colombia.....	68
11.2.1 Ventajas del Sector inmobiliario.....	71
11.2.2 Desventajas del sector inmobiliario.....	73
11.3 Caracterización De La Empresa Inmobiliaria Palmaseca.....	74
11.3.1 Entorno económico.....	74
11.3.2 Entorno Jurídico.....	76
11.3.3 Entorno Socio-cultural.....	79
11.3.4 Entorno Ecológico.....	82
11.3.5 Competidores.....	82
11.3.6 Número de socios.....	86

11.3.7 Funcionamiento.....	87
11.3.8 Sistema de información contable.....	86
11.3.9 Aspectos tributarios.....	88
12. DIAGNOSTICO DE LOS FACTORES CONTABLES, TRIBUTARIOS Y DE VIGILANCIA ESTATAL QUE AFECTAN A INMOBILIARIA PALMASECA COMO SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA.....	90
12.1 Transformación De Persona Natural A Sociedad Por Acciones Simplificada.....	90
12.2 Factores Contables, Tributarios y de Revisoría Fiscal Que Adquiere en su Transformación	95
12.2.1 Implicaciones Tributarias.....	95
12.2.2 Implicaciones Contables.....	102
12.2.3 Implicaciones de Revisoría Fiscal.....	104
13. RECOMENDACIONES.....	106
14. CONCLUSIONES.....	108
15. BIBLIOGRAFIA.....	110

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración No 1	Mapa de Colombia.....	27
Ilustración No 2	Mapa del Valle del Cauca.....	29
Ilustración No 3	Mapa de Palmira.....	31
Ilustración No 4	Ubicación Inmobiliaria Palmaseca.....	32
Ilustración No 5	Ventajas y Desventajas de las SAS.....	62
Ilustración No 6	Personas con NBI.....	80
Ilustración No 7	Personas que habitan en Vivienda inadecuada.....	81
Ilustración No 8	Personas que habitan en Viviendas con hacinamiento.....	82

Ilustración No 9	Microempresas de Palmira por actividad económica 2011....	83
Ilustración No 10	Empresa pequeñas de Palmira por actividad económica 2011.....	84
Ilustración No 11	Empresa medianas y grandes de Palmira por actividad económica 2011.....	85

INDICE DE CUADROS

Cuadro No 1	Constitución y Fundamento de las sociedades.....	56
Cuadro No 2	Administración de las Sociedades.....	58
Cuadro No 3	Régimen de Accionistas.....	60
Cuadro No 4	Impuesto sobre las Ventas IVA.....	93
Cuadro No 5	Hecho generador de IVA.....	96
Cuadro No 6	Impuesto de Renta y Complementarios.....	97
Cuadro No 7	Impuesto al Patrimonio.....	98
Cuadro No 8	Impuesto de Timbre Nacional.....	100

INDICE DE TABLAS

Tabla No 1	Información general de Colombia.....	27
Tabla No 2	Unidades vendidas en Palmira según estrato socioeconómico.....	79
Tabla No 3	Unidades en oferta de vivienda en Palmira según estrato.....	79
Tabla No 4	Necesidades insatisfechas básicas.....	80
Tabla No 5	Paralelo persona natural y S.A. S.....	94

0. INTRODUCCION

El trabajo de grado bajo la modalidad de práctica profesional se entiende como el proceso que cumple un estudiante dentro de una determinada organización para servir de apoyo en procesos significativos dentro del ente económico. Dicho proceso debe seguirse por parte del futuro profesional de tal forma que contribuya no solo a la organización en una serie de actividades, sino que también pueda observar, diagnosticar, registrar y evaluar aspectos importantes relativos a un trabajo de grado en la modalidad de práctica empresarial.

En el caso del presente estudio se entenderá que el trabajo a realizar por parte del alumno y futuro egresado, será el de apoyar el proceso de transición que afronta actualmente la empresa Inmobiliaria Palmaseca de persona natural a persona jurídica bajo la denominación S.A.S o sociedad por acciones simplificada, observando y registrando aspectos relacionados con el ejercicio contable, como son, la incidencia fiscal y de revisoría por parte del gobierno nacional, además de otros aspectos como las ventajas y desventajas que pueda presentar dicho proceso y mostrando a la vez su contribución personal en esta transición.

Para la realización de este documento se tuvieron en cuenta aspectos tales como la elaboración de un marco teórico, el cual fundamenta la existencia de paradigmas que no solo avalan los procesos de transición empresarial, sino también apoyan la intervención de la contabilidad dentro de dichos proceso.

De igual forma se presenta un marco conceptual con los conceptos relevantes en relación a los diferentes ejes de estudio, por otro lado se presenta un marco legal y contextual que garantizan la existencia del ente económico y su ubicación dentro

de Colombia, como la normatividad que reglamenta la existencia de personería jurídica simplificada y empresarial.

Por último para esta primera parte del estudio se presentó una la estrategia metodológica, la cual presenta los lineamientos científicos a tener en cuenta para esta práctica profesional.

1. ANTECEDENTES

Como antecedentes de este trabajo es preciso mencionar libros, artículos de revistas y trabajos de grado que involucran temas relativos a la transformación de una sociedad, sus implicaciones contables, de revisoría fiscal y auditoría, es por esto que se trae a colación los siguientes:

1. **“Derecho comparado: Capital social a nivel sudamericano. sociedades anónimas”¹**. Tesis propuesta por las egresadas de la Universidad Javeriana, Maria Andrea Berrio y Maria Camila Silva. Este trabajo de grado pretende realizar una distinción entre la conformación societaria y el capital social aportado por los socios al inicio de la sociedad, haciendo énfasis especial en la sociedad por acciones, por ser esta el tipo societario que permite una mayor proyección financiera y que al mismo tiempo presenta una mayor influencia sobre el interés público.
2. **“Apuntes sobre las SOCIEDADES ANÓNIMAS”²**. Tesis propuesta por Jorge Lamus Giron. Para optar al título de doctor en derecho y ciencias políticas. Este trabajo de grado trata sobre la sociedad como una actividad ligada al ser humano, la cual debe ser normatizada en ciertas instancias para delimitar derechos y obligaciones sobre ciertas actividades. La sociedad anónima es tal vez el tipo societario que permita una mayor vinculación de relaciones humanas en torno a un núcleo económico, por ende se le a de estudiar desde su tipología social, cultura, económica y normativa.

¹BERRIO, Maria Andrea y SILVA, Maria Camila. Derecho comparado: Capital social a nivel sudamericano. sociedades anónimas. Tesis de grado, Universidad Javeriana. Colombia.

²LAMUS, Jorge. Apuntes sobre las SOCIEDADES ANÓNIMAS. Tesis doctoral. Banco de la República. Colombia. 1922

3. **“Contabilidad de los fenómenos societarios. - 2 ed. (Libro)”**, **propuesto por el autor Calvalho B., Javier A en el año 2007**; en el presente documento el autor menciona: “en este texto se busca que los profesionales y estudiantes del área económica dispongan de un documento que contenga los principales conceptos, normas legales, jurisprudencia y doctrinas que sobre la contabilidad de los fenómenos societarios se han emitido”, así y debido a múltiples exigencia del entorno es preciso revisar este tipo de textos ya que en el se analizan, estudian y recogen casos sobre los fenómenos societarios de la disolución, liquidación, fusión, escisión, transformación y cuentas en participación que le son aplicables a las sociedades.³

1. **“Las personas naturales y jurídicas”**, **propuesto por el autor Tuhr, Andreas von, 1864-1925 en el año 2006**; expone conceptos y características claras de la personas naturales y jurídicas dedicando un capítulo para mayor entendimiento. Se divide en capítulos donde en el primer capítulo se describe la noción de la persona: concepción teórica, capacidad jurídica y capacidad de obrar. El segundo capítulo trata las personas naturales, su surgimiento y desaparición y caracteres distintivos. El siguiente capítulo hace referencia a las personas jurídicas, su clasificación y capacidad jurídica, las asociaciones, la fundación y las personas jurídicas del derecho público⁴

2. **Elementos jurídicos para la constitución de empresas en Colombia: generalidades y el caso especial de la Sociedad por Acciones Simplificada**, 1. propuesto por Correa García, Jaime Andrés; Pulgarín Arias, Andrés Felipe; Castaño Ríos, Carlos Eduardo; Ramírez Bedoya, Leidy Johana,

³CALVALHO B., Javier A., Contabilidad de los Fenómenos Societarios. Sello Editorial Universidad de Medellín.

⁴TUHR, Andreas Von, Las Personas Naturales y Jurídicas. Editorial, Leyer. Colombia

quienes en este Artículo de Revista explican los elementos básicos acerca de la creación de empresas para poder identificar las posibilidades que tienen los empresarios colombianos al momento de constituir o formalizar una sociedad, en el caso especial de la Sociedad por Acciones Simplificada (SAS) la reseñan como una nueva opción para la creación y formalización de Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MIPYMES) en Colombia básicamente es una herramienta jurídica que trae consigo algunos beneficios para los empresarios del país que puede permitir el incremento de la formalización y apoyar la creación de nuevas compañías.⁵

3. **Contabilidad nacional y contabilidad de empresa. - 2ed. (Libro)**, propuesto por el autor Meyer, Jean, en el año 1974; **Contabilidad de empresas (Libro)** por el autor Harper, W. M. en 1984, **Contabilidad de sociedades. - 2 ed. (Libro)** por el autor Morales Sánchez, María Elena en 2007 realiza la recopilación de estos textos donde básicamente enmarca la parte preponderante de este trabajo, y expone porque la contabilidad delimita lo que es la empresa, no por el hecho legal sino por la realidad económica que prima en el uso de esta herramienta, porque no solo sirve para presentar información para el estado sino tener un conocimiento y control entero de la organización para así poder tomar decisiones de una manera más acertada.⁶
4. **SAS: la sociedad por acciones simplificada**, propuesto por el Autor Reyes Villamizar, Francisco en el año 2009 quien su libro Derecho Societario: SAS,

⁵CORREA GARCIA, Jaime Andrés. Elementos jurídicos para la constitución de empresas en Colombia: generalidades y el caso especial de la Sociedad por Acciones Simplificada. Artículo de Revista. Medellín. Universidad de Antioquia. 2009.

⁶MEYER, Jean. Contabilidad nacional y contabilidad de empresa. - 2ed. Editorial. Hispano Europea. España. 1974.

La Sociedad por Acciones Simplificada, demuestra porque la adquisición de esta calidad conlleva al éxito en Colombia.⁷

5. **Patrimonio de las sociedades comerciales: tratamiento contable. - 2 ed. (Libro)**, propuesto por el autor Carvalho Betancur, Javier A. en el año 2009, en este libro se analiza la normatividad contable nacional e internacional, los conceptos emitidos por las distintas autoridades que ejercen funciones de inspección, vigilancia y control por parte del Estado como también se proponen igualmente ejercicios de demostración para clarificar los diferentes temas, se analiza el patrimonio de las sociedades de capital, de las sociedades de personas y otros aspectos del patrimonio.⁸
6. **Revisoría fiscal en las sociedades por acciones simplificadas**, esta cartilla propuesta por Legis en julio de 2009, donde explicita la reglamentación que deben cumplir las sociedades por acciones simplificadas en cuanto a la revisoría fiscal.⁹

⁷REYES VILLAMIZAR, Francisco. SAS: la sociedad por acciones simplificada. Editorial, Legis. Colombia. 2009.

⁸CARVALHO BETANCUR, Javier A. Patrimonio de las sociedades comerciales: tratamiento contable. - 2 ed. Editorial, Ecoe Ediciones. Colombia. 2009.

⁹Revisoría fiscal en las sociedades por acciones simplificadas. Editorial. Legis. Colombia. 2009. Pag. 1130-1131.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La Inmobiliaria Palmaseca, se encuentra ubicada en el municipio de Palmira Valle, su objeto social es la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, bajo la naturaleza jurídica de persona natural. Debido al crecimiento del mercado inmobiliario la empresa ha expandido sus servicios a otros municipios del Valle del Cauca, lo cual denota que las necesidades de la organización y su nivel de reconocimiento han crecido innegablemente, tal situación se puede percibir en la visión y misión del ente económico.

La misión de la empresa lleva implícitos los objetivos y políticas internos de la empresa, direccionado su actuar a la satisfacción de los clientes y la comunidad en general,

Misión

Satisfacer las necesidades de nuestros clientes en el sector inmobiliario, mediante la prestación de servicios de alta calidad, propiciando el desarrollo y bienestar, de nuestro recurso humano, generando un alto grado de motivación y contribuyendo al desarrollo y bienestar de la comunidad.

La visión está basada en las metas de la empresa en el mediano plazo, entre ellas la de ampliar su segmentación de mercado y generar valor agregado a sus productos.

Visión

Continuar con el mejoramiento de nuestros procesos, servicios y atención al cliente, fortalecer nuestra presencia en otros municipios.¹⁰

La empresa a pesar de tener una trayectoria sólida en el mercado inmobiliario requiere estructurar varios aspectos a fin de cumplir con la visión que se ha planteado, aunado a esto los requisitos legales y aumento de la competencia hacen que la empresa tenga en mira cambiar adquirir personería jurídica como Sociedad por acciones Simplificada.

Esta adquisición de personería se proyecta como benéfica en tanto que proporciona mayor credibilidad ante diferentes stakeholders de la entidad, como lo son, proveedores, clientes, estado y entidades financieras. La importancia de esta transición radica en la solidez y confianza que se trasmite a diferentes usuarios.

El hecho de poseer una personería jurídica, garantiza varias ventajas:

- a. Como proveedor, es la organización la que asume el crédito y la responsabilidad comercial, ante los mayoristas, mercados institucionales, cooperativos de distribución, etc, independientemente del funcionario responsable de la comercialización.
- b. La existencia de la personería jurídica evita que los fondos de la organización estén en cuentas de particulares a nombres de gerentes, agentes de mercadeo o tesoreros.

¹⁰INMOBILIARIA PALMASECA. Recurso online.{Consultado septiembre 23 de 2013}. En: <http://www.inmobiliariapalmaseca.com/index.php?option=com_content&view=article&id=4&Itemid=31>

- c. Sin personería jurídica es imposible manejar relaciones contractuales tanto con las instituciones estatales, como con los Mercados institucionales.¹¹

La adquisición de personería jurídica en la organización Inmobiliaria Palmaseca, no solo generara cambios es su nombre o tipo de sociedad, sino que además ocurrirán incidencias contables, tributarias y de revisoría fiscal que sin ellas sería imprescindible el buen funcionamiento de la compañía, es de trascendental importancia que ocurran este tipo cambios en las organizaciones ya que proveerá de información a la organización para saber si está en condiciones de acogerlos o si simplemente no, lo que dará como finalidad que su funcionamiento llegue hasta este momento.

Los cambios de una manera u otra impactan de manera positiva y negativa a las organizaciones porque el entorno así lo exige, el mundo cambiante y las competencias cada día más fuertes conllevan a que organizaciones que prestan servicios como el inmobiliario se posicionen de manera tal que puedan responder a las exigencias tanto de los inquilinos y más importante aún de los propietarios quienes son los que depositan toda su confianza en esta compañía para la excelente administración de sus inmuebles.

Tenemos experiencia en el campo inmobiliario desde el año 1982 año en el cual iniciamos labores y somos miembros de la Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca. El representante legal es el ingeniero Felipe Armando Cucalón Herrera, ofrecemos a nuestro cliente

¹¹Metodología para la Elaboración de Planes de Desarrollo a Nivel de Distrito. IICA Biblioteca Venezuela. Colombia.

comercialización ventas, avalúos, alquiler y administración de inmuebles. y contamos con el servicio de la póliza de seguro.¹²

Por lo anterior el problema se centra en que los cambios que afectan a inmobiliaria Palmaseca sean estudiados de manera tal que el resultado sea tal que pueda seguir funcionando de la mejor manera para brindar el mejor servicio, por esto la responsabilidad social que enmarca la incidencia contable que pueda tener este cambio es significativo porque los resultados que surjan de esta evolución afectan no solo el entorno económico interno sino además externo.

Así el cambio que debe afrontar la organización sujeta a estudio en este caso Inmobiliaria Palmaseca, es la Adquisición de una personería jurídica que le permita el prever y planear, como también el cubrimiento total de los siniestros de canon de arrendamiento para no incumplir a los propietarios de los inmuebles con su pago mensual, generando más solidez a terceros

Por esto la aseguradora quien es la entidad que cubre dichos siniestros y eventualidades expresa mediante escrito que esta organización en su RUT se denomina como persona natural por lo cual Inmobiliaria Palmaseca solo es un establecimiento de comercio abierto al público y que por este motivo en sus soportes contables y contratos elaborados, ya no puede aparecer con NIT como lo venía haciendo sino con cedula, de lo contrario se puede correr con el riesgo de que la misma no responda por aquellos siniestros.

Por esto surge la necesidad de realizar el cambio de persona natural a sociedad por acciones simplificada, ya que es un tipo de sociedad que contiene ventajas para sus propietarios, para lo que es trascendental el cargo de Auxiliar contable, el cual retoma día tras día más importancia ya que es la persona que se encuentra

¹²Ibid. INMOBILIARIA PALMASECA

mejor informada sobre los asuntos financieros y contables de la compañía y quien informa a los directivos sobre los lineamientos que se llevan a cabo en el transcurrir del objeto social, por esto los diagnósticos que se pretenden evaluar con esta practican serán mostrados a la gerencia junto con sus ventajas para promover una idea que pueda solucionar dicho problema con el ánimo de incentivar cambios positivos que enriquezcan el normal funcionamiento de la organización.

Sumado a esto hay que tener en cuenta que un auxiliar contable en Colombia por lo general es un profesional contable en formación capaz de generar valor agregado en su labor y en el ente económico donde se desempeñe.

Auxiliar contable:

“Persona con preparación técnica que apoya, ayuda o auxilia al contador público en el desempeño de sus actividades profesionales”.¹³

Resaltando el aspecto contable, tributario y de revisoría fiscal que atañen de ahora en adelante a la organización, ya que se debe en orden de ideas se debe cambiar el paradigma que poseen los dueños los cuales deben comprender que según la ley 590 del 2000 y la ley 905 del 2004 ya no se ubican como un pequeño establecimiento de negocios sino que más importante aún se clasifica como una microempresa ya que sus activos oscilan entre 280.000.000 y 300.000.000 millones de pesos es decir que sus activos son de hasta 500 SMLV (ley 590 del 2000).

¹³LÓPEZ LÓPEZ, José Isauro. Diccionario contable, administrativo y fiscal. Editorial THOMSON. México.2004.,p.18

2.1 Delimitación Del Problema

Este trabajo de grado se subscribe a una práctica profesional dentro de la empresa Inmobiliaria Palmaseca, la cual busca identificar la importancia de la transformación de una empresa en cabeza de una persona natural a una sociedad con personería jurídica en este caso una S.A.S. La delimitación del presente trabajo de grado esta dada pues, por las disposiciones administrativas y legales que se puedan presentar y que se interpongan dentro del correcto desarrollo de este trabajo de grado.

PASANTÍA O PRÁCTICA EMPRESARIAL. Tiene por objetivo complementar la formación académica del estudiante con la práctica administrativa dirigida a la elaboración y/o gestión de procesos, procedimientos, proyectos etc. para las áreas funcionales y demás unidades orgánicas de la empresa. Esto se registrará en el informe de trabajo de grado y se validará a partir del cumplimiento de los objetivos que se hayan formulado.¹⁴

¹⁴Modalidades de trabajo de grado. Universidad Del Valle, Facultad de ciencias de la administracion. santiago de Cali. 2006. Recurso en PDF., p 4

3.0 OBJETIVOS

3.1 Objetivo general

Establecer la incidencia de la adquisición de personería jurídica de la Inmobiliaria Palmaseca como sociedad por acciones simplificada y sus implicaciones contables, tributarias y de revisoría fiscal.

3.2 Objetivos específicos

- Identificar las características legales, tributarias y contables que son inherentes a las sociedades por acciones simplificadas (S.A.S).
- Describir las características actuales de del sector inmobiliario en Colombia y de la empresa INMOBILIARIA PALMASECA
- Realizar un diagnóstico sobre los factores contables, tributarios y de vigilancia estatal que pudieran afectar el desarrollo económico social y financieros de la empresa INMOBILIARIA PALMASECA al adquirir la personería jurídica como sociedad por acciones simplificada.

4.0 JUSTIFICACION

4.1 Justificación Ante El Estado

Son los Contadores Públicos uno de los profesionales que actualmente poseen la responsabilidad de brindar Fe pública en el país (Los notarios también poseen esta calidad).

Artículo 1o. Del Contador Público. Se entiende por Contador Público la persona natural que, mediante la inscripción que acredite su competencia profesional en los términos de la presente Ley, está facultada para dar fe pública de hechos propios del ámbito de su profesión, dictaminar sobre estados financieros, y realizar las demás actividades relacionadas con la ciencia contable en general. La relación de dependencia laboral inhabilita al Contador para dar fe pública sobre actos que interesen a su empleador. Esta inhabilidad no se aplica a los revisores fiscales, ni a los Contadores Públicos que presten sus servicios a sociedades que no estén obligadas, por la ley o por estatutos, a tener revisor fiscal.¹⁵

Por esto es de gran valor brindar al estado información que sirva para cuidar el patrimonio de la nación o bien común, es decir es responsabilidad de la Carrera de Contaduría Pública que las empresas realicen su trabajo de manera tal que la

¹⁵ LEY 43 DE 1990, Artículo 1. Del contador publico

realidad concuerde con la contabilidad y por ende que los aportes que dan a la nación correspondan a lo que realmente le pertenece a la empresa.

4.2 Justificación Empresarial

Actualmente y como ha sucedido al pasar de la historia las empresas, sociedad y/o establecimientos de comercio deben ceñirse a las actuaciones legales, contables y tributarias, principalmente, para que el funcionamiento de la misma no conlleve a consecuencias económicas a futuro desfavorables, por ende es importante realizarlo de manera tal que no haya lugar a dudas ante los organismos que regulan las mismas. Adicionalmente cabe destacar que al ser un deber ceñirse a dicha normatividad legal y económica será porque a futuro los beneficios comunes y sociales se darán ya que para que exista armonía o equilibrio social debemos aportar para recibir los beneficios como ciudadanos.

4.3 Justificación Social

La sociedad es el principal sujeto de funcionamiento de las organizaciones, ya que son para quienes funcionan las organizaciones y al mismo tiempo por quien se vela para brindar mejores servicios y soluciones, así que la comunidad es quien se sentirá satisfecha por la participación en el mercado de una empresa honesta, segura y confiable, en quien puedan depositar toda su confianza.

4.4 Justificación Personal

A nivel personal es relevante poder contribuir a la organización de la empresa en el ámbito contable porque no solo se satisface a una organización y sus dueños sino además a la sociedad, y más importante aún al estado quien es el principal regulador de la sociedad, ya que el fin último es ofrecer información a todos los beneficiarios de la empresa. Por esto al ser nuestra profesión de gran servicio

social por el aporte que realiza a la comunidad es preciso mencionar que no es una labor que se realiza sin lineamiento a seguir alguno, sino que existen normas y legislaciones que regulan nuestro trabajo realizado para confirmar que la empresa si este enmarcada dentro de los principales estándares exigidos para su buen y normal funcionamiento.

5.0 MARCO TEORICO

Las teorías a exponer en este anteproyecto se enmarcan dentro de los aspectos referentes a la adquisición de la personería jurídica, la contabilidad como instrumento formalizador y estructurador; como también la organización a nivel societario.

TEORÍA DEL CAMBIO KURT LEWIN

Lewin (1939) crea un modelo que trata de interpretar el comportamiento de las organizaciones a través de los conceptos que salen de la física: Los paradigmas fundamentales de su planteamiento teórico son el sistema de fuerzas, el espacio vital, la locomoción, el conflicto y la meta.

De este estudio define tres tipos de conflicto:

a) Aproximación - aproximación: Producido por dos fuerzas de igual magnitud que ejercen su fuerza en sentido opuesto. Dentro de una organización, surge cuando existen dos posturas totalmente contrapuestas que impide llegar a una acuerdo.

b) Aproximación _ evitación: situación provocada cuando se relacionan una fuerza de repulsión, hacia una misma localización. En organizaciones se da este conflicto por medio de la resistencia, donde una vez cifrado un objeto, no se esté dispuesto a producir el esfuerzo que se requiere para cumplirlo.

c) *Evitación _ evitación: Cuando una organización o individuo está expuesto a dos fuerzas opuestas de rechazo.*¹⁶

La teoría del cambio organizacional de kurt Lewin se refiere a como las organizaciones en alguna etapa de su existencia sienten la necesidad de un cambio debido a las exigencia económicas, legales, comerciales y ambientales que le propone el entorno, este tipo de necesidad se da cuando la organización debe seguir su visión y re enmarcarla en nuevos caminos para que el desempeño mejore.

TEORIA DE LA CONTINGENCIA

La Teoría Contingente o Situacional nace a finales de los años cincuenta, surge de investigaciones empíricas aisladas, realizadas con el objetivo de verificar los modelos de estructuras organizacionales más eficaces, derivando con ello una nueva concepción de empresa, que se adecue comenta (Guizar, 1999) a los cambios que presenta el medio ambiente, por medio de la identificación de las variables que producen mayor impacto, donde su estructura y funcionamiento dependen de la adaptación e interrelación con el entorno externo; explicando que existe una relación funcional entre las condiciones ambientales y las técnicas administrativas apropiadas para el alcance de los objetivos, manifestando que no existe una teoría única para la solución de los problemas organizacionales, rompiendo según (Soldevilla, 1972, p.412)

¹⁶GRUPO DE INVESTIGACIÓN ADGEO, Determinantes del Análisis y Diseño Organizacional, Consultado el 13 de octubre de 2013 en: <http://www.eumed.net/librosgratis/2010e/840/Teoria%20del%20Cambio%20Kurt%20Lewin.htm>

(...) "con los esquemas conceptuales de la de la administración" (...) tradicional.¹⁷

La teoría de la contingencia o situacional básicamente expone como los cambios externos a la sociedad influyen abriéndole nuevos caminos, generando un equilibrio entre lo interno y lo externo para que la organización tome lo mejor logrando beneficios, en este caso mencionamos que el factor principal es el tamaño.

TEORÍA DE LA AGENCIA

La teoría de la agencia es la más dominante desde los trabajos de Berle y Means (1932) sobre la separación entre la propiedad de los accionistas y el control de los administradores. Los costos de agencia resultan cuando los administradores persiguen sus propios intereses en detrimento de los intereses de los accionistas.

Los nuevos arreglos institucionales que dan origen a nuevas formas de gobernabilidad proporcionan beneficios que compensan ampliamente las inversiones que resuelven las relaciones contractuales, de acuerdo a la teoría de la agencia, entre el principal y el agente, mediante un conjunto de normas organizacionales e institucionales de tal forma que

¹⁷VALDA JUAN CARLOS, La importancia de la Teoría de la Contingencia, Consultado el 13 de octubre de 2013 en: <http://jcvalda.wordpress.com/2013/01/12/la-importancia-de-la-teoria-de-la-contingencia/>.

*determinan derechos y obligaciones de los empleados y reducen los comportamientos oportunistas a su mínima expresión.*¹⁸

La teoría de la agencia es de vital importancia para este estudio ya que enmarca la relación que existen entre el contador y el administrador; ya que expone como se expone en la misma los administradores siempre persiguen sus interés propios sin importar los intereses de los terceros; así la teoría de la agencia expone que la relación es importante porque sin el aporte y/o estudio de un profesional contable sería imposible tomar decisiones y más si es para terceros, ya que el pensar contable y económico de dicha profesión le enseña al administrador a no tomar decisiones que destruyan sino por el contrario construyan para el bien de la compañía.

¹⁸VARGAS HERNANDEZ JOSE GUADALUPE, Teoría de la Agencia, Consultado el 13 de octubre de 2013 en: <http://www.revista.unam.mx/vol.6/num8/art84/art84-3.htm>

6.0 MARCO JURIDICO

El tema de investigación “Incidencia de la adquisición de personería jurídica de la Inmobiliaria Palmaseca como sociedad por acciones simplificada y sus implicaciones contables, tributarias y de revisoría fiscal.”, se ciñe a la ley 1258 de 2008 donde se crea la Sociedad por Acciones Simplificada, la ley 1429 de 2010 donde se reglamente la progresividad de impuesto, Constitución Política de Colombia en cuanto se refiere a la libertad de empresa y la Ley 43 de 1990 específicamente lo que trata el tema de revisoría fiscal.

6.1 Marco jurídico relativo a la Sociedad por Acciones Simplificada.

La sociedad por acciones simplificada cuya sigla es SAS, puede con cualquier monto de capital y con cualquier número de empleados, con esta se pretende promover la innovación tanto tecnológica como empresarial, reducir las barreras de acceso al sistema financiero para aquellas nuevas empresas, promover el desarrollo económico en el país y la posibilidad de que con un bajo presupuesto se pueda dar inicio a un proyecto de empresa.

LEY 1258 DE 2008

La Ley 1258 de 2008, creó la Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.), la cual es una sociedad de capitales que siempre será de naturaleza comercial, independientemente de las actividades contempladas en su objeto social.

Para crear una S.A.S. se debe:

1. *Suscribir un escrito privado que contenga la información que se indica a continuación.*

2. *Autenticando ante un Notario Público, las firmas de quien o quienes lo suscriben.*

3. *Inscribiendo ese documento autenticado en el Registro Mercantil.*

El escrito privado comprende un acto unilateral (una sola persona natural o jurídica) o un contrato (acuerdo entre dos o más personas naturales o jurídicas).

En este documento debe indicarse como mínimo:

- Nombre, documento de identidad y domicilio de los accionistas*
- Razón social o denominación de la Sociedad*
- Domicilio principal de la sociedad y de sus sucursales.*
- El término de duración. Si no se dice nada, se entenderá por un tiempo indefinido.*
- Enunciar de manera clara y expresa las actividades que va a desarrollar la sociedad. También puede enunciarse que la sociedad puede realizar cualquier actividad civil o comercial lícita.*
- “El capital autorizado, suscrito y pagado, la clase, número y valor nominal de las acciones representativas del capital y la forma y términos en que éstas deberán pagarse”;*
- La forma de administración*

- La identificación y responsabilidades del administrador.
- Designación de al menos un representante legal.

La inscripción en el Registro Mercantil se adelanta ante la Cámara de Comercio donde se establezca el domicilio principal.¹⁹

6.2 Marco jurídico relativo a Impuesto de Renta y complementarios

LEY 1429 DE 2010

El artículo 4 de la ley 1429 de 2010, prevé la progresividad en el pago del impuesto de renta y complementarios para los primeros 5 años de funcionamiento de la empresa.

El párrafo 2 del artículo 4 de la ley 1429 dice: Los titulares de los beneficios consagrados en el presente artículo no serán objeto de retención en la fuente, en los cinco (5) primeros años gravables a partir del inicio de su actividad económica, y los diez (10) primeros años para los titulares del párrafo 10.

Para el efecto, deberán comprobar ante el agente retenedor la calidad de beneficiarios de esta ley, mediante el respectivo certificado de la Cámara de Comercio, en donde se pueda constatar la fecha de inicio de su actividad empresarial acorde con los términos de la presente ley,

¹⁹http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley/2008/ley_1258_2008.html (consultado el 4 de octubre de 2013).

y/o en su defecto con el respectivo certificado de inscripción en el RUT.²⁰

6.3 Marco jurídico relativo a la Libertad de Empresa.

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA

TITULO XII

DEL REGIMEN ECONOMICO Y DE LA HACIENDA PUBLICA

CAPITULO 1

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 333. La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley.

La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades.

La empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones. El Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial.

El Estado, por mandato de la ley, impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional.

²⁰ http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley/2010/ley_1429_2010.html (consultado el 4 de octubre de 2013).

*La ley delimitará el alcance de la libertad económica cuando así lo exijan el interés social, el ambiente y el patrimonio cultural de la Nación.*²¹

6.4 Marco jurídico relativo a la Revisoría Fiscal.

LEY 43 DE 1990

ARTICULO 13. *Además de lo exigido por las Leyes anteriores, se requiere tener la calidad de Contador Público en los siguientes casos:*

1. Por razón del cargo.

a) Para desempeñar las funciones de revisor fiscal, auditor externo, auditor interno en toda clase de sociedades, para las cuales la Ley o el contrato social así lo determinan.

b) En todos los nombramientos que se hagan a partir de la vigencia de la presente Ley para desempeñar el cargo de jefe de contabilidad, o su equivalente, auditor interno, en entidades privadas y el de visitadores en asuntos técnico-contables de la Superintendencia Bancaria, de Sociedades, Dancoop, subsidio familiar, lo mismo que de la Comisión Nacional de Valores y de la Dirección General de Impuestos Nacionales o de las entidades que la sustituyan.

c) Para actuar como perito en controversias de carácter técnico-contable, especialmente en diligencia sobre exhibición de libros, juicios

²¹ Constitución Política de Colombia, Artículo 333.

de rendición de cuentas, avalúo de intangibles patrimoniales, y costo de empresas en marcha.²²

d) para desempeñar el cargo de decano en facultades de Contaduría Pública.

e) Para dar asesoramiento técnico-contable ante las autoridades, por vía gubernativa, en todos los asuntos relacionados con aspectos tributarios, sin perjuicio de los derechos que la Ley otorga a los abogados.

2. Por la razón de la naturaleza del asunto.

a) Para certificar y dictaminar sobre los balances generales y otros estados financieros y atestar documentos de carácter técnico-contable destinados a ofrecer información sobre actos de transformación y función de sociedades, en los concordatos preventivos, potestativos y obligatorios y en las quiebras.

b) Para certificar y dictaminar sobre balances generales y otros estados financieros de personas jurídicas o entidades de creación legal, cuyos ingresos brutos durante el año inmediatamente anterior y/o cuyos activos brutos en 31 de diciembre de ese año sea o excedan al equivalente de 5.000 salarios mínimos. Así mismo para dictaminar sobre balances generales y otros estados financieros de personas naturales, jurídicas, de hecho o entidades de creación legal, solicitante de financiamiento superiores al equivalente de 3.000 salarios mínimos ante entidades crediticias de cualquier naturaleza y durante la vigencia de la obligación.

²²http://www.mineducacion.gov.co/1621/articles-104546_archivo_pdf.pdf (consultado el 3 de octubre de 2013).

- c) *Para certificar y dictaminar sobre los estados financieros de las empresas que realicen ofertas públicas de valores, las que tengan valores inscritos en bolsa y/o las que soliciten inscripción de sus acciones en bolsa.*
- d) *Para certificar y dictaminar sobre estados financieros e información adicional de carácter contable, incluida en los estudios de proyectos de inversión, superiores al equivalente a 10.000 salarios mínimos.*
- e) *Para certificar y dictaminar sobre los balances generales y otros estados financieros y atestar documentos contables que deban presentar los proponentes a intervenir en licitaciones públicas, abiertas por instituciones o entidades de creación legal, cuando el monto de la licitación sea superior al equivalente a dos mil salarios mínimos.*
- f) *Para todos los demás casos que señale la Ley.*

PARAGRAFO 1o. *Se entiende por activo bruto, el valor de los activos determinados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.*

PARAGRAFO 2o. *Será obligatorio tener revisor fiscal en todas las sociedades comerciales, de cualquier naturaleza, cuyos activos brutos al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior sean o excedan al equivalente de cinco mil salarios mínimos y/o cuyos ingresos brutos durante el año inmediatamente anterior sean o excedan al equivalente a tres mil salarios mínimos.*

7.0 MARCO CONTEXTUAL

7.1 República De Colombia

Oficialmente llamada **República de Colombia**, es una república unitaria de América situada en la región noroccidental de América del Sur.

Está constituida en un estado social y democrático de derecho cuya forma de gobierno es presidencialista. Está organizada políticamente en 32 departamentos descentralizados. La capital de la república es Bogotá.²³

La superficie de Colombia es de 2.129.748 km², de los cuales 1.141.748 km² corresponden a su territorio continental y los restantes 988.000 km² a su extensión marítima, de la cual mantiene un diferendo limítrofe con Venezuela y Nicaragua. Limita al este con Venezuela y Brasil, al sur con Perú y Ecuador y al noroeste con Panamá; en cuanto a límites marítimos, colinda con Panamá, Costa Rica, Nicaragua, Honduras, Jamaica, Haití, República Dominicana y Venezuela en el mar Caribe, y con Panamá, Costa Rica y Ecuador en el océano Pacífico

²³ Constitución política de Colombia



Ilustración No 1

Fuente, Presidencia de la Republica

7.2 Valle Del Cauca

INFORMACIÓN GENERAL

Ubicación Geográfica:	Longitud Norte: 4° 59"10" Longitud Oeste: 76°.
Descubrimiento:	Año 1.536.
Año de Creación:	Año 1.910.
Extensión:	21.195 Km2.
Temperatura Promedio :	24 Grados Centigrados.
Altura Promedio:	1.000 m.s.n.m.

INMOBILIARIA PALMASECA

Población Total:	
Proyectada al año 2002, según censo de 1993.	4"318.191 Habitantes.
Población Cabecera:	3"715.237 (86.036%).
Población Rural :	602.954 (13.91%).
Densidad de Población:	203. HA / Km 2.
Capital:	Santiago de Cali.
Población de la Capital:	2"264.256 Habitantes.
Principal Rio:	Rio Cauca.
Municipios:	42.
Margen Derecha :	20.
Margen Izquierda:	22.
Sub - Región Norte (16 Municipios):	Margen Derecha: Cartago, Ulloa, Alcalá, Obando, La Victoria, Zarzal. Margen Izquierda: Ansermanuevo, El Águila, El Cairo, Argelia, Toro, Versailles, La Unión, El Dovio, Bolívar, Roldanillo.
Sub - Región Centro (13 Municipios):	Margen Derecha: Tuluá, Bugalagrande, Andalucía, San Pedro, Buga, Guacarí, Ginebra, El Cerrito. Margen Izquierda: Restrepo, Trujillo, Rio Frio, Yotoco, Darien.
Sub - Región Sur (10 Municipios):	Margen Derecha: Palmira, Pradera, Florida, Candelaria. Margen Izquierda: Vijes, Dagua, La Cumbre, Yumbo, Cali, Jamundí.
Sub - Región Oriente (2 Municipios):	Sevilla y Caicedonia
Sub - Región Pacífico (1 Municipio):	Buenaventura

Tabla No 1



Ilustracion No 2

Fuente, Gobernacion del valle del cauca

7.3 Palmira

LÍMITES POLÍTICOS Y GEOGRÁFICOS

NORTE: con el Municipio de El Cerrito

ORIENTE: con el Departamento del Tolima

SUR: con los Municipios de Pradera y Candelaria

OCCIDENTE: con los Municipios de Cali, Yumbo y Vijes

De igual forma, la Ley 65 de 1909, modificada por Ordenanza 149 de 1961 dio los límites detallados del Municipio que se fijan así:

“Desde el punto de la Cordillera Central, frente a las fuentes del río Flores Amarillas, una línea recta hasta encontrar éstas, este río abajo hasta el río Aguaclara, este abajo hasta el río Bolo, este abajo hasta 100 metros hacia el occidente del puente sobre el río Bolo en la Carretera Central, de aquí el límite sigue por el Cauca Seco del Bolo Viejo hasta las bocas de Filipí en el Guachal, de donde partiendo hacia el sudoeste se sigue como límite el antiguo cauce de Cauca, llamado Cauca Seco, hasta encontrar el río Cauca, este abajo hasta las bocas del río Amaime, este arriba hasta su nacimiento en la Cordillera Central, por el perfil de esta hacia el sur hasta el punto de partida”.

POSICIÓN GEOGRÁFICA

Palmira se encuentra localizada en la región sur del Departamento del Valle del Cauca. Su cabecera está situada a 3°31'48" de latitud norte y 76°81'13" de longitud al oeste de Greenwich.

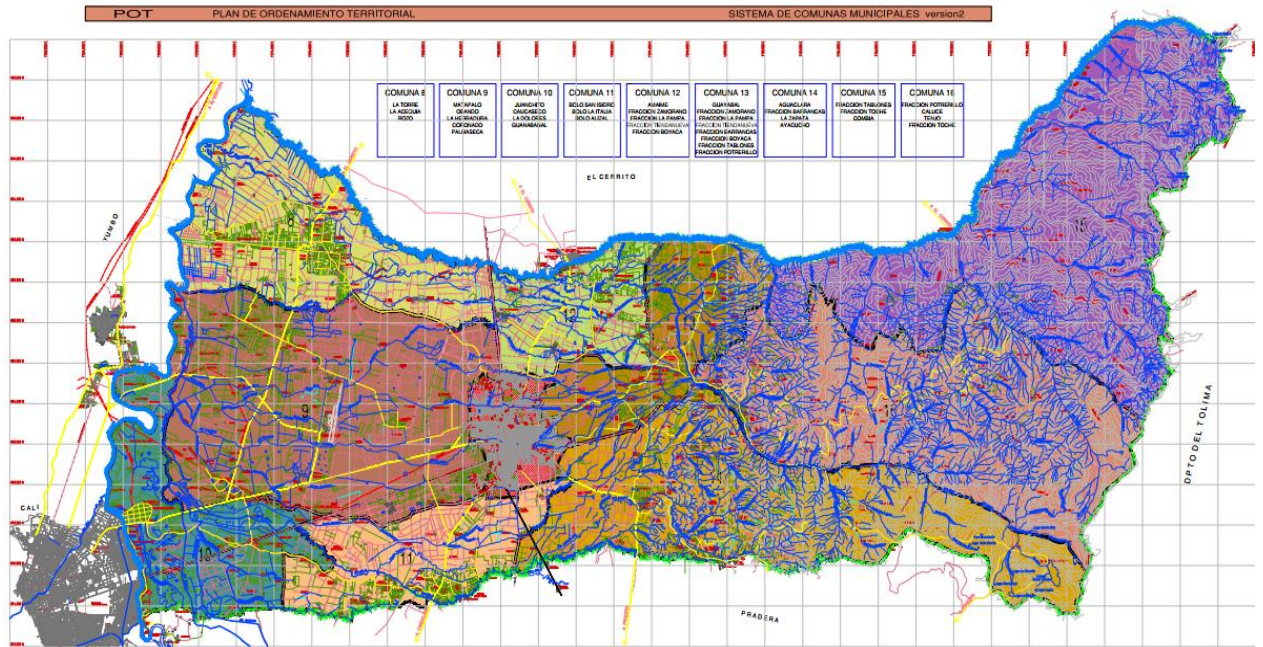


Ilustración No 3

Fuente, Alcaldía de Palmira

INMOBILIARIA PALMASECA

Se encuentra ubicado en la parte central de la ciudad de Palmira, específicamente en la Carrera 28 # 33-01.

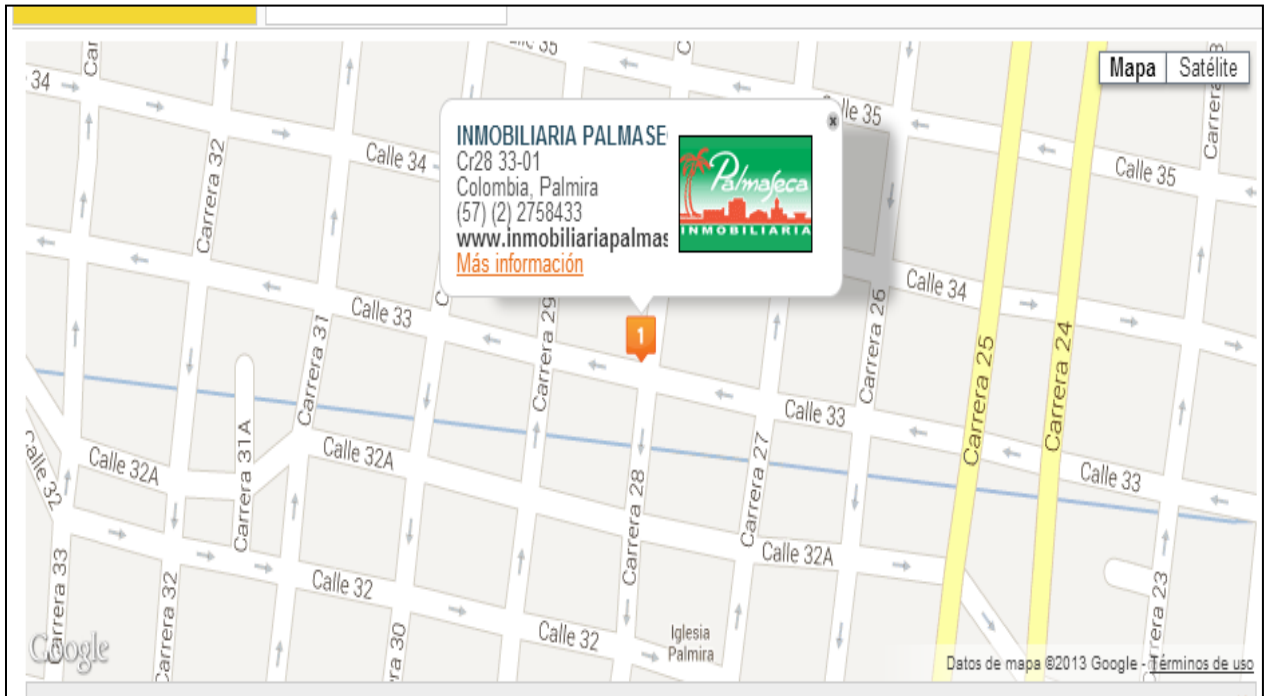


Ilustración No 4

Fuente, Mapa de Publicar S.A

8.0 MARCO CONCEPTUAL

EMPRESA

Entidad integrada por el capital y el trabajo, como factores de la producción, y dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos.²⁴

ESTADO

El Estado es la forma en la que se organiza la sociedad para poder funcionar mejor. Es la unión de nuestra población, las instituciones públicas que nos organizan y nuestra cultura. La Constitución establece dentro de los fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad, garantizar los derechos y deberes de los ciudadanos, facilitar la participación del pueblo en los asuntos de la Nación, defender la independencia y la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica así como un orden justo, entre otros.²⁵

SOCIEDAD

La sociedad es el conjunto de individuos que comparten fines, conductas y cultura, y que se relacionan interactuando entre sí, cooperativamente, para constituir un grupo o una comunidad.²⁶

SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA

²⁴ZAMBRANO, Alex.El concepto de Empresa, Consultado el 9 de octubre de 2013 en: <http://alexzambrano.webnode.es/products/el-concepto-de-empresa/>

²⁵SENADO DE LA REPUBLICA.Que es el Estado y como se conforma?, Consultado el 9 de octubre de 2013 en: <http://www.senado.gov.co/participacion-ciudadana/congreso-para-ninos/item/11158-que-es-el-estado-y-como-se-conforma>

²⁶AQUINO, Yolanda.Sociedad, arte y cultura, Consultado el 9 de octubre de 2013 en: <http://yolandaaquino.lacoctelera.net/post/2006/11/05/definicion-sociedad>

Es un nuevo tipo de sociedad brinda las ventajas de las sociedades anónimas y permite diseñar mecanismos de direccionamiento de sus empresas de acuerdo a las necesidades.²⁷

PERSONA NATURAL

Es todo ser humano o individuo que hace y obtiene la capacidad legal en la sociedad si importar edad, sexo o religión (Sócrates).

PERSONERIA JURIDICA

Es un sujeto de derechos y obligaciones que existe, pero no como individuo, sino como institución y que es creada por una o más personas físicas para cumplir un objetivo social que puede ser con o sin ánimo de lucro²⁸.

CONTABILIDAD

La contabilidad es un sistema de información integrado a la empresa cuyas funciones son: recolectar, clasificar, registrar, resumir, analizar e interpretar la información financiera de la organización.²⁹

CONTADOR PÚBLICO

Es el profesional dedicado a aplicar, manejar e interpretar la contabilidad de una organización o persona, con la finalidad de producir informes para la gerencia y

²⁷ LEY 1258 DE 2008. Consultado el 9 de octubre de 2013 en: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley/2008/ley_1258_2008.html

²⁸ VALVERDE CASTILLO, Alba. **Diferencias** entre Persona Física y Jurídica Consultado el 9 de octubre de 2013 en: <http://comerciocr.bligoo.es/diferencias-entre-persona-fisica-y-juridica>.

²⁹ PINILLA, Jhon Jairo. **Conceptos** de contabilidad. Consultado el 9 de octubre de 2013 en: <http://jhonjaiopinillacontabilidad2013.blogspot.com/2013/02/conceptos-de-contabilidad.html>

para terceros (tanto de manera independiente como dependiente) que sirvan a la toma de decisiones.³⁰

REVISOR FISCAL

Es un profesional de la Contaduría capaz de dar Fe Pública sobre la razonabilidad de los estados financieros, validar informes con destino a las entidades gubernamentales y juzgar sobre los actos de los administradores.³¹

CONTABILIDAD FISCAL

Es el sistema de información relacionado con las obligaciones tributarias, este sistema, está basado en las normativas fiscales de cada país, es decir, varía según la legislación pertinente.³²

³⁰LEY 43 DE 1990. Consultado el 9 de octubre de 2013 en:
http://www.mineduacion.gov.co/1621/articles-104546_archivo_pdf.pdf

³¹BETTER JIMENEZ Y ASOCIADOS. Revisoría Fiscal Consultado el 9 de octubre de 2013 en:
<http://www.betterjimenezysociados.com/betterjiemenez/wordpress/?p=38>

³²UGALDE RSENTERRA, **Adriana. Contabilidad Fiscal. Consultado** el 9 de octubre de 2013 en:
<http://www.pymerang.com/gestion-y-administracion-de-negocios/finanzas/328-contabilidad-fiscal>

9.0 ESTRATEGIA METODOLÓGICA

El conocimiento humano está estructurado desde la lógica científica, la cual cumple con una caracterización para cada parte del conocimiento, encontrando así, ciencias puras, naturales, biológicas, físicas y sociales.

Los trabajos de investigación científica por lo general llevan implícitos una participación inclusiva de las ciencias sociales, por ser estas las que acercan el conocimiento a la naturaleza humana y sus actividades de comunicación y crecimiento.

Para poder discernir cualquier tipo de conocimiento desde las ciencias sociales es necesario manejar métodos de investigación. Que ayuden a mantener la coherencia y lógica dentro de una línea de estudio y lograr los objetivos deseados., que en términos generales constituyen la observación de un fenómeno y la interpretación de este ya sea en la búsqueda de una solución un problema o en el diagnóstico y presentación del estado del arte de una situación específica, siendo este último el caso que concierne a este trabajo de grado bajo la modalidad de práctica empresarial.

*Si se parte de un concepto paradigmático y que el modelo es una concreción representativa o interpretativa de un la realidad, cabe entender que el enfoque metódico es una perspectiva para dirigir la acción, desde unos supuestos previos de intervención que pueden variar según el punto de focalización, de forma que se perciba o aclare las características de un fenómeno.*³³

³³MARTÍNEZ, Ángel J. Procedimientos y técnicas del diagnóstico en educación. Universidad de Alcalá. , p 4

9.1 Tipo de investigación

Los tipo de investigación propuestos para este trabajo de grado (bajo la modalidad de práctica profesional), difieren de los utilizados a menudo para trabajos monográficos, esto se debe a la característica que ya se ha nombrado de práctica empresarial o profesional. Se entenderá pues que este trabajo de grado **describirá** fenómenos económicos (susceptibles de ser registrados contablemente) dentro de la Inmobiliaria Palmaseca y le hará seguimiento continuo, mas no por esto el método descriptivo es el que más se identifique con este. Se presenta a continuación los tipos de investigación propuestos para este estudio:

9.2 Estudio de caso

Este tipo de investigación es inherente a aquellos estudios que busquen hacer un seguimiento específico a un fenómeno acaecido en un punto geográfico en particular y el cual sea importante exponer a fin de mostrar una serie de procedimientos e improntas que pudieran apoyar o estimular procesos similares. Por ende el caso a estudiar será la importancia de la transición de personería jurídica de la inmobiliaria Palmaseca.

*“Estudio de casos: Se utilizan cuando se requiere investigar una unidad o caso de un universo o población y cuyo propósito es realizar un análisis específico”.*³⁴

³⁴LASES, Franyutti Ma. Angélica. “Metodología de la Investigación: Un nuevo enfoque”. Ed. LasesPrint. Primera edición. Hidalgo, 2006

9.3 Investigación correlacional

Estudia la relación entre una constante y diversas variables ya sea cualitativa o cuantitativa. Este estudio es correlacional debido a que estudia tres diferentes ejes temáticos, el primero es el sector empresarial en específico el sector de compra y venta de inmuebles, el segundo es las características de una sociedad por acciones simplificada y el tercero la transición de una persona natural a persona jurídica y la importancia de este hecho en términos contables, impositivos y de vigilancia estatal.

Una investigación es correlacional, o tiene un componente correlacional, cuando tiene como propósito medir el grado de correlación que existe entre dos o más conceptos o variables en un problema o situación. Por hay que tener en cuenta así como el grado de relación entre ellas. Va más allá de la descriptiva, por cuanto su objetivo no es solo describir el problema o situación sino analizar sus causas teniendo en cuenta la relación entre las distintas variables. Esta investigación genera conocimiento nuevo, en cuanto establece relaciones no conocidas entre variables en una situación o problema definido, que puede ser aplicado en situaciones o problemas similares.³⁵

³⁵C. y G. L. Dankhe. La comunicación humana: ciencia social, McGraw-Hill, México, 1989)

9.4 Método

Los métodos de investigación deben estar implícitos dentro de los tipos de investigación, dentro del estudio de caso observamos el método de observación. Este método científico es considerado de orden primario pues de él depende identificar en primera instancia la viabilidad de un estudio científico. Su posterior aplicación es fundamental para identificar pasos, elementos esenciales y variables que afecten a ciertos fenómenos, de los cuales se espere sean expuestos al final del proceso de investigación.

Señala Tejedor (1985) que la observación para que sea científica tiene que ser sistemática, y esto ocurre cuando es intencional, estructurada y controlada. En primer lugar hay que precisar la unidad observacional, el qué observar, sobre qué hechos. Y he aquí una primera dificultad, ya que el hecho puede ser concreto e ideal, o que sea interpretado como signo (manifestación indirecta de alguna referencia interna al sujeto) o como muestra (tendencia a manifestarse igual en situaciones semejantes).³⁶

El segundo método a utilizar será el de diagnóstico el cual está unido a la investigación correlacional, este método permite realizar un primer diagnóstico del ente económico y realizar uno posterior al terminar la investigación del cual se puede desprender un estudio nuevo, el cual también sirve de apoyo al ente

³⁶ TEJEDOR, F. J.: "Observación sistemática" en A. de la Orden (ed), Investigación educativa, Madrid, Anaya, 1985.

económico para realizar procesos de planeación tributaria y presupuestario estratégica.

El diagnóstico es el primer paso antes de cualquier proceso de planificación. Cuando se lo construye de manera participativa, nos ayuda a tener consensos respecto a las áreas clave que necesitan modificación y mejora en el centro para educación de jóvenes y adultos. La participación y compromiso de los actores del Centro Educativo otorga legitimidad a las estrategias que definamos para transformar e innovar el Centro.³⁷

9.5 Fuentes Y Recolección De Datos

Las fuentes de información corresponden a la recolección de datos que llevan a que un estudio mantenga un contenido fiable y razonablemente científico.

Las fuentes primarias se identifican como información de primer nivel y proviene de los individuos y de investigaciones de tipo positivista personal, las cuales proveen información que sustenta un conocimiento reflexivo y metódico.

FUENTES PRIMARIAS

³⁷BALDA, Nelly. Métodos y técnicas de diagnóstico e investigación en educación de personas jóvenes y adultas. Asociación Alemana para la Educación de Adultos., p 57

Son aquellas que contienen información nueva y original, que no ha sido sometida a ningún tratamiento posterior (selección, interpretación...)

Son documentos primarios las monografías o libros, las publicaciones en serie (periódicos, revistas...), y la literatura gris (documentos que no siguen los canales habituales de difusión o comercialización: actas de congresos, tesis doctorales, trabajos finales de carrera, etc.)³⁸

Las fuentes secundarias se relacionan con procesos empíricos que buscan codificar información procedente del exterior dentro de un determinado grupo de conocimiento y que ayude a mantener una tendencia científica que contrasta dentro de una multiplicidad de conocimientos.

FUENTES SECUNDARIAS

Son el resultado de las operaciones que componen el análisis documental (descripción bibliográfica, catalogación, indización, y a veces, resumen). Es decir, alguien ha trabajado sobre el contenido de las mismas. Permiten el conocimiento de documentos primarios, a partir de diversos puntos de acceso (autor, título, materia...).

Son documentos secundarios los catálogos de bibliotecas, bibliografías comerciales, índices de publicaciones periódicas, índices de citas, boletines de sumarios, etc.³⁹

³⁸CABRERA, Margarita. Introducción a las fuentes de información. Universidad Politécnica de Valencia., p 3

³⁹Ibid

9.6 Técnicas de recolección de datos

La presente investigación es de tipo transversal ya que está delimitada por un periodo de tiempo determinado. La técnica de investigación se determinara pues por la recolección de datos procedente de fuentes primarias y secundarias, por medio de cuestionarios, textos, internet y cualquier otro medio que garantice el contenido de este estudio.

La investigación según el período de tiempo en que se desarrolla puede ser de tipo horizontal o longitudinal cuando se extiende a través del tiempo dando seguimiento a un fenómeno o puede ser vertical o transversal cuando apunta a un momento y tiempo definido. El en primer caso la investigación puede consistir en el seguimiento durante 35 años del desempeño intelectual de niños gemelos para identificar el impacto de factores hereditarios y de factores ambientales. En cambio una investigación transversal sería un estudio de grado de desarrollo intelectual según las teorías de Piaget, entre niños gemelos que tienen 9 años de edad.⁴⁰

⁴⁰GRAJALES, Tevni. TIPOS DE INVESTIGACION. 2000. Recurso en PDF.

10. CARACTERISTICAS LEGALES, TRIBUTARIAS, Y CONTABLES INHERENTES A LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA

Debido al surgimiento de la Ley 1258 de diciembre del 2008, con la cual se establece la sociedad por acciones simplificada se establece que las sociedades unipersonales creadas bajo los principios del artículo 22 de la ley 1014 de 2006 se deben transformar en SAS, con esta ley se culmina la formación de sociedades unipersonales, y para las ya existentes se solicita su transformación aclarando su exclusión en lo que a empresas unipersonales se refiere, establecido lo anterior en el artículo 46 de la ley ya mencionada y expuesto más adelante, es por ello imprescindible el estudio y análisis de la sociedad unipersonal y además para el desarrollo del estudio de este tipo de sociedad que tomo fuerza de manera rápida en nuestro sistema societario colombiano.

10.1 Sociedad Unipersonal En El Mundo

La Sociedad Unipersonal es un tipo de sociedad comercial que ha sido constituida o fundada por un solo socio quien ejerce el comercio para obtener lucro, o bien que por el pasar del tiempo ha quedado reducida a solo uno, o también que ha sido fundada por dos o más socios siempre y cuando todas las participaciones pasan a ser propiedad de solo uno de ellos, entendiendo así que la responsabilidad queda limitada solo y únicamente al socio al que pertenece su patrimonio, y por ende las obligaciones o derechos quedan limitadas al capital aportado por el mismo.

“La idea de limitar la responsabilidad del empresario individual, la planteó por primera vez el jurista Paul Carry en 1928, en la Universidad de Ginebra, siendo el primero en buscar una solución legislativa a este problema.

Siguiendo sus ideas, otro jurista, Pisko, buscaba establecer un modelo legislativo que permitiera la responsabilidad limitada de un solo socio, pues consideraba que:

El derecho debería ponerse de acuerdo con la realidad, único remedio para la seriedad de su función.⁴¹

Con las sociedades unipersonales se pretendió disminuir la pérdida de las participaciones o el patrimonio en pro de una responsabilidad contra terceros en cuanto a obligaciones y/o deudas, y al mismo tiempo asegurar que el patrimonio o bienes del socio o su familia no se involucraran al momento de responder ante los acreedores, así como también el surgimiento de sociedades que solo ayudaran a disimular actividades ilícitas según el modelo legislativo de Pisko.

Pisko mostró especial interés en las normas dirigidas a asegurar el patrimonio de la empresa individual, y consideraba que era indispensable que el capital social de ésta se encontrara completamente desembolsado y a disposición de ella, con la finalidad de evitar abusos del socio único en contra de terceros.

⁴¹LOPEZ Y PORRAS, Jaime G. Sociedades Unipersonales. Documento PDF. Asociación Nacional de Abogados de Empresa. México

Asimismo destacaba que los acreedores personales no tuvieran acceso a los bienes de la empresa, con lo que planteaba una completa separación de los bienes de la persona física y de la persona moral, existiendo una total indisponibilidad del patrimonio de la empresa individual por parte del titular, para fines ajenos a las finalidades de su gestión.⁴²

Según lo estudiado a medida del desarrollo de esta investigación los países que permiten la constitución de este tipo de sociedades con un solo socio lo hacen porque ellas generan empleo, inversión en sus países y se piensa que al ser solo un responsable de dicha económica el crecimiento económico será por ende estable.

Tomando como referencia el artículo del Abogado Jaime G. López Porras Miembro de la Asociación Nacional de Abogados de Empresa, de la ciudad de México, establezco un recorrido de las empresas unipersonales en los países en donde se usa este tipo de sociedad, así:

⁴²ibídem

10.1.1 Las Sociedades Unipersonales En América

Costa Rica

En países como Costa Rica la empresa individual de responsabilidad limitada tiene su propia autonomía y por supuesto tiene un solo dueño y las sociedades se limitan al patrimonio de la empresa, según lo expuesto en el artículo 9 Código de Comercio de 1961.

CAPÍTULO II

De la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada

ARTÍCULO 9.- La empresa individual de responsabilidad limitada es una entidad que tiene su propia autonomía como persona jurídica, independiente y separada de la persona física a quien pertenezca. Las personas jurídicas no podrán constituir ni adquirir empresas de esta índole. Para efectos del impuesto sobre la renta, el propietario de empresas individuales incluirá en su declaración personal el imponible proveniente de cada una de ellas⁴³.

⁴³ Ley N° 3284. Publicada en el Alcance N° 17 a La Gaceta N° 119 de 30 de abril de 1964.

Chile

En Chile a partir del año 2003 este tipo de sociedad fue una novedad ya que no existía una sociedad que le permitiera al propietario separar el patrimonio del negocio del patrimonio que destina para sus bienes o propiedades.

Artículo 2º.- La empresa individual de responsabilidad limitada es una persona jurídica con patrimonio propio distinto al del titular, es siempre comercial y está sometida al Código de Comercio cualquiera que sea su objeto; podrá realizar toda clase de operaciones civiles y comerciales, excepto las reservadas por la ley a las sociedades anónimas.⁴⁴

Argentina

En países como Argentina no está permitido que se constituyan sociedades de menos de dos socios y que llegado el caso queden reducidas a unipersonales contarán con el término máximo de tres meses para su disolución.

ARTICULO 94. — La sociedad se disuelve:

8) Por reducción a uno del número de socios, siempre que no se incorporen nuevos socios en el término de tres (3) meses. En este lapso el socio único será responsable ilimitada y solidariamente por las obligaciones sociales contraídas,⁴⁵

⁴⁴La ley 19.857, Publicada en el Diario Oficial el 11 de febrero del 2003.

⁴⁵La ley 19.550, Publicada en el Boletín Oficial del 25-abr-1972, Número: 224090, Página: 11.

En otros países como México la ley señala que las sociedades se disuelven cuando el número de socios se reduzca a uno, en Brasil cuando sucede este fenómeno la Empresa limita su responsabilidad a Subsidiaria Totalmente Integrada, en Estados Unidos las sociedades de un solo socio no tienen ninguna limitación por el contrario tienen validez para su funcionamiento.

10.1.2 Las Sociedades Unipersonales En Europa

En Francia solo a partir de 1977 fue admitida la sociedad unipersonal, en Alemania a partir del 1980 solo en el sector comercio y servicios y en España a partir del año 1989 para evitar el uso de la modalidad prestanombres.

En gran Bretaña son conocidas como “One Man Companies” o un solo hombre empresario a partir de 1987

En Italia, Bélgica, Portugal y Holanda también es admitido este tipo de sociedad las cuales han sido tipificados mediante leyes o decreto que le permiten su funcionamiento.

Noruega

En Noruega, la ley de 1967 no admitía a las sociedades unipersonales, salvo una excepción, que las acciones pertenecieran en su totalidad al Estado. Un caso muy similar al de nuestro país, en el cual han existido y existen, unidades unipersonales donde el socio único es el Estado, pero no permite que los particulares sean accionistas únicos de una sociedad.

En Luxemburgo, en 1987, el Parlamento permitió mediante las modificaciones al Código Civil y a su ley de sociedades, que las sociedades de responsabilidad limitada pudieran tener un socio único en el momento de su constitución, así como la tenencia de todas sus participaciones.

Lichtenstein

Por último, es importante destacar que el Principado de Liechtenstein fue el primer país en incorporar a su legislación la figura de las sociedades unipersonales; esto, en el año de 1925.

*El artículo 637 de la Einzelunternehmung establecía que toda persona jurídica puede ser constituida por una persona ya sea física o jurídica en la forma de un conjunto asociativo unipersonal.*⁴⁶

Como se puede observar en esta referencia que hace el abogado Lopez, en los países de América fue más traumática la adopción de las sociedades unipersonales ya que se podría prestar para entrever el uso de ellas para actividades donde los testaferros pueden ocultar o pasar su patrimonio a un socio al cual se le limitara su responsabilidad y así proteger de manera involuntaria patrimonios que provienen de actividades ilícitas, por el contrario en Europa fue más adaptable ya que exponían que no existía una ley u ordenanza que prohibiera las sociedades de un solo socio, como también se evidencia países donde se

⁴⁶ LOPEZ Y PORRAS, Jaime G. Sociedades Unipersonales. Documento PDF. Asociación Nacional de Abogados de Empresa. México.

prohíbe totalmente o donde aún no había sido posible su aplicación, en cada país por ser estados autónomos las sociedades unipersonales obtiene un nombre según su criterio y se acogen a una ley regida por el comercio donde deben adaptarse y seguir los requerimientos ahí establecidos desde su constitución hasta su liquidación o terminación.

10.2 Sociedad Unipersonal En Colombia

En la legislación Colombia el principal antecedente de la sociedad unipersonal es la empresa unipersonal, ya que el termino sociedad no era bien recibido por los estudiosos de la época ellos afirmaban que era ilógica una sociedad de un solo socio, por el contrario empresa era más aceptado, la introducción de este tipo de sociedad-empresa unipersonal- en el país se dio por la necesidad de reconocer las sociedades que estuvieran conformadas por un solo y único socio, para lo cual como primer paso para su establecimiento se definió el termino empresa en lugar de sociedad, en el artículo 25 del código de comercio:

*Artículo 25: Se entenderá por empresa toda actividad económica organizada para la producción, transformación circulación, administración o custodia de bienes, o para la prestación de servicios. Dicha actividad se realizará a través de uno o más establecimientos de comercio.*⁴⁷

⁴⁷ Decreto 410 de 1971, Por el cual se expide el Código de Comercio de Colombia.

Así este término, empresa, permitió que un comerciante constituyera una persona jurídica diferente a el mismo, obviamente legalmente inscrito ante la autoridad competente en este caso cámara y comercio mediante documento privado, así poco a poco la empresa unipersonal tuvo una gran aceptación en el medio y más de pequeñas y medianas empresas, Posteriormente el termino de sociedad unipersonal entra de nuevo a el entorno con la Ley de emprendimiento que favorecía a los jóvenes que deseaban incursionar en el medio, ya que los altos costos les impedían su iniciación empresarial y esta nueva sociedad no.

Fue así con la ley 1014 de 26 de enero del 2006, donde en su artículo 22 se expuso:

Artículo 22. Constitución nuevas empresas. Las nuevas sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley, cualquiera que fuere su especie o tipo, que de conformidad a lo establecido en el artículo 2° de la Ley 905 de 2004, tengan una planta de personal no superior a diez (10) trabajadores o activos totales por valor inferior a quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se constituirán con observancia de las normas propias de la Empresa Unipersonal, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VIII de la Ley 222 de 1995. Las reformas estatutarias que se realicen en estas sociedades se sujetarán a las mismas formalidades previstas en la Ley 222 de 1995 para las empresas unipersonales.

*Parágrafo. En todo caso, cuando se trate de Sociedades en Comandita se observará e requisito de pluralidad previsto en el artículo 323 del Código de Comercio.*⁴⁸

⁴⁸ Ley 1014 de 2006, De fomento a la cultura del emprendimiento.

Entonces la principal discusión en el momento se centró en que si para las microempresas que no fueran sociedades comanditarias, es decir anónimas o ilimitadas era posible que suprimieran el requisito de pluralidad de sociedades comerciales, discusión que dio inicio a las sociedades unipersonales.

Posteriormente y después de múltiples interpretaciones y discusiones el Presidente de la República mediante decreto 4463 de 2006 reglamento el artículo 22 de la ley 1014 del 26 de enero de 2006, con esto oficializando que los colombianos constituyeran sociedades unipersonales.

10.3 Sociedad Por Acciones Simplificada en Colombia

La Sociedad por Acciones Simplificada es una sociedad jurídica, creada en la legislación colombiana por la ley 1258 de 2008 que opera de manera independiente ya que no produce cambios en el Código de Comercio, es una sociedad que puede ser constituida por una o varias personas, de naturaleza comercial que se constituye mediante contrato o acto unilateral y que manifestará en documento privado que una vez constituida cuenta con múltiples ventajas que ayudan a los empresarios al desarrollo de su actividad comercial. El documento de constitución será objeto de autenticación de manera previa a la inscripción en el registro mercantil de la Cámara de Comercio, por quienes participen en su suscripción. Dicha autenticación deberá hacerse directamente o a través de apoderado.

Según lo expuesto por la cámara de comercio de Cali los requisitos para constituir una S.A.S son:

- Nombre, documento de identidad, domicilio de los accionistas (ciudad o municipio donde residen).
- Razón social o denominación de la sociedad, seguida de las palabras “sociedad por acciones simplificada”, o de las letras S.A.S.
- El domicilio principal de la sociedad y el de las distintas sucursales que se establezcan en el mismo acto de constitución.
- El término de duración, si éste no fuere indefinido. Si nada se expresa en el acto de constitución, se entenderá que la sociedad se ha constituido por término indefinido.
- Una enunciación clara y completa de las actividades principales, a menos que se exprese que la sociedad podrá realizar cualquier actividad comercial o civil, lícita. Si nada se expresa en el acto de constitución, se entenderá que la sociedad podrá realizar cualquier actividad lícita.
- El capital autorizado, suscrito y pagado, la clase, número y valor nominal de las acciones representativas del capital y la forma y términos en que éstas deberán pagarse.
- La forma de administración y el nombre, documento de identidad y las facultades de sus administradores. En todo caso, deberá designarse cuando menos un representante legal.⁴⁹

⁴⁹ Sociedad por Acciones Simplificada. Cámara de comercio de Cali. Consultado el 25 de febrero de 2014 en: <http://www.ccc.org.co/servicios/registros-publicos/mercantil/tramites/constituciones-reformas-y-nombramientos/sociedad-por-acciones-simplificada-sas>

En Colombia este tipo de sociedad se creó con el fin único de facilitar las negociaciones ya que esta crear empresa y hacerla crecer de manera rápida, además es de gran utilidad para los inversionistas ya que se ven atraídos por la reducción de costos que implica, característica que ha sido de gran utilidad para los nuevos jóvenes empresarios del país.

La reducción de costos y formalismos como trámites demorados ha hecho que la creación de SAS en el país crezca por que la supresión de escrituras públicas de constitución y otros trámites notariales que hacen más costosa la creación, de esta manera queda reducido a un simple documento privado que posteriormente se inscribe y que implica menos tiempo y por ende menos dinero, disminuyendo trámites antiguos como autenticaciones, formalidades y prohibiciones que ataban anteriormente a los comerciantes y los inversionistas extranjeros.

Cabe resaltar que Colombia ha sido el primer país de Latinoamérica en dar la iniciativa de modernizar el sistema societario colombiano lo cual ha sido de gran ayuda para el país ya que logra ocupar puestos importantes al comparar escenarios de negocios en América latina.

10.3.1 Características Legales y Contables De La Sociedad Por Acciones Simplificada

La sociedad por acciones simplificada le permite a los empresarios o socios fijar sus propias reglamentaciones para el buen funcionamiento de la sociedad, las cuales pueden ser adaptables a los requerimientos o sugerencias de cada sociedad, como también a sus necesidades particulares, es un tipo de sociedad que permite limitar la responsabilidad de los socios; en cuanto a las acciones,

puede idear diversas clases de ellas, ya que estas no se inscriben en Registro nacional de valores, así pues la negociación o repartición se realizara de manera interna y de acuerdo a los estatutos definidos previamente por los socios, como ventaja administrativa se reducen costos al momento de no tener que realizar reformas estatutarias cada vez que el termino de duración de la sociedad este próximo a vencer

Como su objeto social es indeterminado el sector comercial preferirá actividades comerciales con esta sociedad ya que no tendrán que estudiar de manera detallada la lista de actividades que puede realizar para saber si puede contratar o no con ella, esto teniendo en cuenta que la flexibilización que da el gobierno es en cuanto a actividades que se consideren lícitas.

La calidad de Sociedad por acciones simplificada no puede ser utilizado en sociedades donde la ley exija un determinado tipo societario como son las Entidades Financieras o Bancarias.

A continuación se trae a colación una comparación que realiza el Doctor Francisco Reyes Villamizar en su libro la Sociedad por Acciones Simplificada:

Constitución y fundamento				
	Sociedad de responsabilidad limitada	Sociedad anónima	Empresa unipersonal de responsabilidad limitada	Sociedad por acciones simplificada
Proceso de constitución	Escritura pública inscrita en el registro mercantil	Escritura pública inscrita en el registro mercantil	Documento privado, inscrito en el registro mercantil (si los aportes iniciales incluyen bienes inmuebles, se requiere escritura pública).	Documento privado, inscrito en el registro mercantil (si los aportes iniciales incluyen bienes inmuebles, se requiere escritura pública).
Pluralidad de socio	Mínimo: 2 socios Máximo: 25 socios	Mínimo: 5 accionistas Máximo: infinito	Máximo: 1 titular	Mínimo: 1 accionista Máximo: infinito
Responsabilidad de los asociados	Limitada al monto de los aportes, salvo en los siguientes casos: (a) Obligaciones laborales (b) Obligaciones tributarias (c) Capital social no ha sido integradamente pagado (d) La sociedad no se	Limitada al monto de los aportes, en los siguientes casos: (a) Responsabilidad por obligaciones insolutas de una filial concursada, si las actuaciones de la matriz dieron lugar a la insolvencia de la	Limitada, salvo en casos de fraude a la ley o abuso de la empresa unipersonal en perjuicio de terceros	Limitada, al monto de los aportes, salvo en casos de fraude a la ley o abuso de la SAS en perjuicio de terceros

	identifica con la sigla Ltda; y (e) Sobrevaloración de aportes en especie y (f) Ciertas hipótesis de concurso (ver anotación en la sección de la sociedad anónima)	filial, (b) Actuaciones dolos o culposas que desmejoren la prenda común de los acreedores (la acción solo puede intentarse en desarrollo de un proceso concursal) y (c) Sobrevaloración de valores en especie		
Régimen de aportes	Pago íntegro de los aportes debe efectuarse al momento de la constitución o al aumentarse el capital	Posibilidad de paga r1/3 del valor del aporte al momento de la suscripción; el remanente (2/3) del valor del aporte puede diferirse hasta por un año	Pago íntegro de los aportes debe efectuarse al momento de la constitución o al aumentarse el capital	Pago de los aportes puede diferirse hasta por un plazo máximo de dos años
Posibilidad de establecer montos máximos y mínimos de capital	No es posible	No es posible	No es posible	Es factible crear reglas en este sentido, así como las consecuencias previstas en caso de su incumplimiento.

Cuadro No 1⁵⁰

Administración				
Administración	Sociedad de responsabilidad limitada	Sociedad anónima	Empresa unipersonal de responsabilidad limitada	Sociedad por acciones simplificadas
	Directa por parte de los socios, pero delegable en terceros	Delegada obligatoriamente en una junta directiva y en un representante legal	Directa por parte del empresario, pero delegable en terceros	Libertad plena para diseñar la estructura de administración
Junta directiva	Aunque no existen órganos obligatorios de administración, puede crearse una junta directiva	La junta directiva debe contar con al menos tres miembros, junto con sus respectivos suplentes, todos elegidos mediante el sistema del cociente electoral. El representante legal y su suplente son elegidos en principio, por la junta directiva a menos que estatutariamente la	Aunque no existen órganos obligatorios de administración, puede crearse una junta directiva	Si no se crea un régimen estatutario de administración, la asamblea o el accionista único y el representante legal podrán ejercer todas las funciones direcciones y administración. Es factible crear junta directiva o cualquier otro órgano colegiado y designar a sus miembros mediante cualquier sistema de

INMOBILIARIA PALMASECA

		asamblea se hubiere reservado esa facultad		elección (mayoría simple, cociente electoral; etc.)
Revisor fiscal	Obligatoria si los activos brutos al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior exceden de cinco mil salarios mínimos o cuyos ingresos brutos durante ese mismo periodo excedan de tres mil salarios mínimos. Si no se exceden los criterios dimensionales señalados, podrán incluirse la revisoría fiscal en forma potestativa en las sociedades de responsabilidad limitada, en las empresas unipersonales y en las SAS	Siempre es obligatorio	Si no se exceden los criterios dimensionales señalados, podría incluirse la revisoría fiscal en forma potestativa en las sociedades de responsabilidad limitada, las empresas unipersonales y en las SAS	Si no se exceden los criterios dimensionales señalados, podría incluirse la revisoría fiscal en forma potestativa en las sociedades de responsabilidad limitada, las empresas unipersonales y en las SAS

Cuadro No 2 ⁵⁰

Régimen de accionistas				
Títulos de participación	Sociedad de responsabilidad limitada	Sociedad anónima	Empresa unipersonal de responsabilidad limitada	Sociedad por acciones simplificada
	Cuotas sociales	Solo es posible emitir las siguientes clases de acciones : (1) Acciones ordinarios, (2) Acciones con dividendo preferencial y sin derechos a voto (3) Acciones privilegiadas	N/A	Existe libertad para crear diversas clases y series de acciones, incluida las siguientes: (1) Acciones ordinarias (2) Acciones con dividendo preferencial y sin derechos a voto (3) Acciones privilegiadas (4) Acciones con voto múltiple (5) Acciones con dividendo fijo y (6) Acciones de pago
Acuerdos de accionistas	Solo son oponibles a la sociedad cuando se cumplan los requisitos del artículo 70 de la ley 222 de	Solo son oponibles a la sociedad cuando se cumplan los requisitos del artículo 70 de la ley 222 de 1995	N/A	Solo son oponibles a la sociedad sin importar el material sobre el cual versen. El representante legal no computa votos emitidos en

	1995			contra. Puede promoverse la ejecución específica de las obligaciones ante la superintendencia de sociedades
Conflicto entre accionistas	Arbitraje o Superintendencia de Sociedades con alcance limitado o jurisdicción ordinaria para todos los demás efectos.			

Cuadro No 3⁵⁰

⁵⁰REYES VILLAMIZAR, Francisco. SAS La Sociedad por Acciones Simplificada Editorial Legis. 2009. Colombia, consultado el 30 de Febrero de 2014 en: www.mincit.gov.co

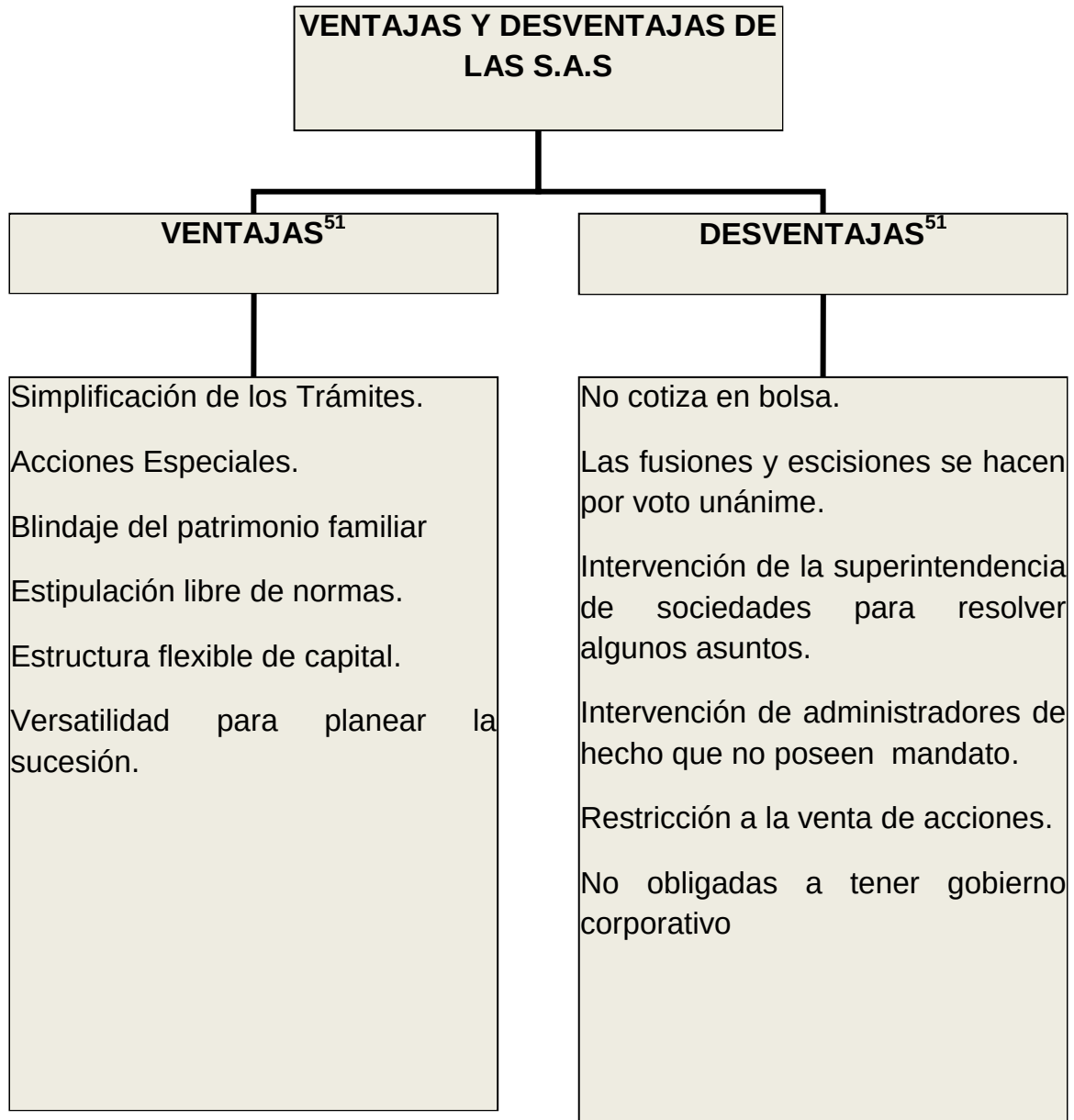


Ilustración No 5 ⁵¹

⁵¹BETANCOURT RAMIREZ, José Bernardo. Ventajas y desventajas de la Sociedad por Acciones Simplificada para la empresa familiar en Colombia. Estudio Explotario. Documento PDF. 2012.

10.3.2 Características Tributarias de la Sociedad por Acciones Simplificada

Ley 1450 de 2011

ARTÍCULO 252°. ATRIBUCIÓN DE FACULTADES JURISDICCIONALES. Las funciones jurisdiccionales otorgadas a la Superintendencia de Sociedades, por el artículo 44 de la ley 1258 de 2008, con fundamento en lo previsto en el artículo 116 de la Constitución Política, procederán respecto de todas las sociedades sujetas a su supervisión.⁵²

La ley por la cual se expide el plan nacional de desarrollo 2010-2014, expone que las facultades jurisdiccionales dadas a la superintendencia de sociedades en relación a la Sociedad por Acciones Simplificada se podrán empezar a aplicar con todas las demás sociedades sujetas revisión por esta sociedad.

Ley 1429 de 2010

Artículo 4 de la ley 1429 dice:

Los titulares de los beneficios consagrados en el presente artículo no serán objeto de retención en la fuente, en los cinco (5) primeros años gravables a partir del inicio de su actividad económica, y los diez (10) primeros años para los titulares del parágrafo 10.⁵³

⁵² Ley 1450 del 16 de Junio de 2011, Plan nacional de desarrollo 2010-2014.

⁵³ Ley 1429 del 29 de Diciembre de 2010, Por la cual se expide la ley de formalización y generación de empleo.

Para el efecto, deberán comprobar ante el agente retenedor la calidad de beneficiarios de esta ley, mediante el respectivo certificado de la Cámara de Comercio, en donde se pueda constatar la fecha de inicio de su actividad empresarial acorde con los términos de la presente ley, y/o en su defecto con el respectivo certificado de inscripción en el RUT.

11.0 CARACTERISTICAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA Y DE LA EMPRESA INMOBILIARIA PALMASECA

11.1 Sector Inmobiliario en el Mundo

El mercado inmobiliario hace referencia a la relación que surge cuando interviene un inmueble.

Se define como mercado inmobiliario al conjunto de operaciones de compraventa y arrendamiento de todas las clases de inmuebles que se realizan en un área determinada, así como los estudios sobre su evolución y predicción, que deben englobar al menos una análisis de la oferta (precios, tamaño y calidad de la misma) de la demanda (suficiencia y nivel de acceso) y de las expectativas futuras (relación oferta/demanda/ y revalorización).⁵⁴

Cabe resaltar que el término mercado inmobiliaria no solo cubre la relación donde se involucra el bien sino además los estudios que involucran el analizar el mercado.

El mercado inmobiliario se divide en sector residencial y sector terciario, siendo el primero lo relación con las viviendas y el segundo conformado por oficina, sector industrial, locales, centros comerciales, entre otros que implique relaciones comerciales de este tipo, respectivamente.

⁵⁴ AMARGANT ARNAU., Ramón., La inversión en productos inmobiliarios. Editorial Profit. Barcelona. 2008.

Este sector es importante en una economía y por ende en la sociedad, ya que promueve inversiones, estimula el bienestar, genera programas de renovación urbanística o expansión poblacional y más importante aún genera empleo. Entre las características más relevantes de este sector se encuentra que genera empleo, es dinámico con los demás sectores ya que se puede establecer que los otros dependen de él para su funcionamiento, y más importante aún que es un sector cíclico es decir no se produce estancamiento ya que la oferta y la demanda siempre van a estar vigentes porque las necesidades particulares son múltiples.

El mercado inmobiliario tiene características particulares que lo diferencian de otros mercados (Ocerin y Brañas, 1997):

- 1. La vivienda satisface una necesidad humana básica: el resguardo.*
- 2. Las viviendas son bienes heterogéneos, tienen un conjunto de atributos que diferencia una unidad respecto a otra.*
- 3. Los elevados costos de construcción posibilita un amplio mercado de alquileres, lo que a su vez hace que la vivienda se constituya como un atractivo instrumento de acumulación de riqueza.*
- 4. Existencia de asimetrías en la información, sobre todo por parte de los consumidores, que obligan a compradores y vendedores a gastar tiempo y dinero en la búsqueda de información, lo cual eleva los costos de transacción*

(Aranda et al, 2003)

- 5. Importantes costes de transacción, asociados a búsqueda y mudanza, así como a los de la propia negociación, que afectan, con distinta intensidad, tanto al mercado de venta como al de alquiler (Aranda et al, 2003).*

6. *Existencia de externalidades positivas y negativas difíciles de internalizar. Hay factores de difícil medición, como la demanda de calidad, y sobre todo cómo es su variación en el tiempo y en el espacio*
7. *Creciente intervención de la autoridad pública en este mercado en los últimos años.*⁵⁵

En el caso del sector inmobiliario español en el año 2008 se presentó una crisis donde cayó de manera ruda el precio de la vivienda, entre las consecuencias que se denotaron estuvo un aumento del desempleo y una reducción del consumo, por ende el sector de la construcción se vulnera cerrando hasta la mitad de las agencias inmobiliarias y llevando a la quiebra gran número de empresas constructoras, suponiendo también enormes dificultades para los consorcios inmobiliarios.

*Las empresas del sector inmobiliario en España podrían reducirse a la mitad si, en adelante, no mejoran las condiciones del mercado y las restricciones de acceso al crédito, según previó el gerente de la patronal Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria (Aegi), Javier Martínez.*⁵⁶

⁵⁵FLOREZ M., Sandra L. Evaluación del Mercado Inmobiliario con fines de Inversión. Artículo de Revista. Venezuela. Análisis de coyuntura.2008.

⁵⁶Consultado el 5 de Febrero de 2014 en:
<http://www.20minutos.es/noticia/368889/0/inmobiliarias/reduccion/espana/#xtor=AD-15&xts=467263>

En México el sector inmobiliaria decayó desde el 2008 ya que la disponibilidad de créditos hipotecarios por su crisis también disminuyó, se comenta que posiblemente se originó porque el crecimiento población se dio, pero, en lugares donde llegar a trabajar y/o estudiar se hizo cada vez más difícil, por lo que las personas preferían abandonar las viviendas, por lo tanto prevén que el crecimiento población de México sea como la experiencias de otros países es decir hacia arriba y no extenderse pensando mejor en el cuidado ecológico.

Un sector inmobiliario afectado se vuelve un potente detonante en detrimento de otros sectores y en una sinergia negativa para nuestra economía. Por eso, los legisladores priístas estamos atentos a estas señales de alerta y dispuestos a encauzar soluciones y redireccionar, con modificaciones legales consensuadas, los esfuerzos del sector inmobiliario en México⁵⁷

11.2 Sector Inmobiliario En Colombia

El sector inmobiliario es uno de los eslabones que sostiene la economía del país, pues el crecimiento que ha obtenido a lo largo de los años demuestra que la sostenibilidad ha sido una de sus características preponderantes, lo cual se ha logrado desde sus inicios con la promoción de diferentes entidades e instancias a lo largo de la historia, entre las cuales se mencionan las siguientes:

⁵⁷Consultado el 5 de Febrero de 2014 en: <http://cronicadelpoder.com/columnas/articulista-invitado/el-sector-inmobiliario-en-mexico>.

Años 30 – 60: Banco Central Hipotecario BCH.
Instituto de Crédito Territorial.

Años 70 – 90: Corporaciones de Ahorro y Vivienda.

Actualmente: Cajas de Compensación Familiar.
Entidades Fiduciarias.
Instituciones bancarias.
Empresas constructoras.
Administraciones municipales.

Sin los estímulos y la inversión de entidades públicas y privadas como las mencionadas anteriormente hubiese sido menor el crecimiento de la economía por parte de este sector, ya que las entidades fomentaron en la población colombiana acceder a planes para adquisición y mejora de vivienda, cabe destacar que este sector además de su fin único, promovió el sector laboral ya que género y sigue generando innumerables fuentes de empleo para cada época.

En Colombia este sector ha sido relevante ya que aún se conservan raíces familiares, a diferencia de otros países, todavía se constituyen hogares estables con más de dos integrantes de forma continua, lo cual hace que migren a otros inmuebles por su capacidad de instalación.

Ahora bien, desde el punto de vista del mercado de vivienda, Colombia es un país demandado, es decir, se producen menos viviendas que hogares por año. En la presente década, por año se están creando más de 250.000 hogares mientras que el año en el que más viviendas formales se han

*construido no alcanzó las 135.000 unidades. Por ello el déficit supera el millón y medio de viviendas, más otro millón no aptas por no ser susceptibles de mejoramiento o por carencia de servicios públicos o por estar en zonas de riesgo.*⁵⁸

Como lo expone el doctor Sergio Mutis Caballero el aumento de la demanda de viviendas ha generado en los colombianos la capacidad de ahorro para la obtención de la misma, como también créditos hipotecarios que han sido de gran utilidad para la adquisición de planes de vivienda que puedan ser pagados en cuotas de hasta 15 años.

Entre las características que se mencionan del sector inmobiliario se considera que por su calidad de suplir una necesidad primordial del ser humano supera a otras inversiones en otros sectores, y por esto es de vital importancia distinguir entre las ventajas y desventajas.

En Colombia precisamente es importante tener al alcance formación relevante como la variación en la tasa de interés, los precios de los inmuebles en el mercado, la rentabilidad y el riesgo en una inversión.

⁵⁸MUTIS CABALLERO., Sergio. El sector inmobiliario Colombiano. Artículo del Periodo la República. Colombia. 2013.

11.2.1 Ventajas del Sector inmobiliario

El sector inmobiliario cuenta con muchos más conceptos a favor que en contra ya que va función de la inversión, lo que genera o desencadena factores que aportan al patrimonio o bien de la sociedad como por ejemplo generación de empleo.

Una de ellas es la estabilidad que suelen tener los activos, que a diferencia de otros suelen tener un comportamiento regular, con propensión de tendencia al crecimiento moderado en el corto plazo, gracias a la valorización.

Las proyecciones de crecimiento suelen ser favorables. Según cifras de Camacol, en 2011 el área culminada de edificaciones tuvo un crecimiento 5.3%; el área aprobada alcanzó la cifra histórica de 23,7 millones de metros cuadrados y el PIB de edificaciones tuvo un crecimiento de 5.7%.⁵⁹

Un factor preponderante para que los inversionistas se sientan atraídos por este sector es la tasa de interés, ya que es un punto de partida a la hora de tomar decisiones en negocios donde interviene el dinero.

La estabilidad en la tasa de interés genera confianza en los inversionistas. De hecho, el Banco de la República anunció que la tasa de interés se mantendrá en 5.25% durante este año debido a las menores expectativas de inflación.

⁵⁹VILLADA., Daniella. La propiedad Raíz. Artículo de página web. Consultado el 1 de marzo de 2014 en: http://prezi.com/r3isjdx_gr5w/la-propiedad-raiz/

Hay un dinamismo importante en el mercado de inmuebles diferentes a la vivienda como las oficinas, los hoteles y los centros comerciales, que podrían ofrecer buenas utilidades sobre la inversión.

En la inversión inmobiliaria se reciben utilidades por dos rubros: la valorización de los inmuebles y los ingresos de las rentas anuales, que suelen permitir que haya un riesgo bajo asociado a la inversión.⁶⁰

Para muchos el negocio de la compra, venta o alquiler de inmuebles es fructífero ya que se puede sacar buena utilidad si se consigue un predio en un muy buen sector a un bajo precio y se vende por uno mejor, o mejor aún si se alquila como es de conocimiento contable sabemos que el único activo que no se deprecia sino que por el contrario se valoriza son los terrenos.

Según la Asociación Nacional de Instituciones Financieras, los rendimientos en el sector inmobiliario en Colombia 2013 muestran ventajas comparativas frente a los activos de renta variable, para obtener los mejores resultados en rentabilidad.

⁶⁰ ibídem

Al hacer una comparación, en el corto plazo las inversiones en finca raíz tuvieron mayor rentabilidad que los activos de renta variable. El Índice General de la Bolsa de Valores tuvo una rentabilidad negativa del 19,27% nominal, mientras que la finca raíz rentó positivo un 3,36%, según la investigación de ANIF. Lo mismo sucede con la rentabilidad nominal, que en los últimos 24 meses fue negativa en 16.49% para activos de renta variable, mientras que fue positiva en el 6.45% para vivienda.⁶¹

11.2.2 Desventajas del sector inmobiliario

La desventaja más representativa de este mercado es la escases de suelo para la construcción como veremos más adelante observaremos como en el sector donde se encuentra ubicado inmobiliaria Palmaseca la demanda de inmuebles es alta ya que hay más hogares que casas construidas

Otra desventaja es el aumento en los precios de materiales de construcción lo que provoca un alza inmediato en los precios de los inmuebles.

⁶¹ PARRA., Marlon. Entorno Ideológico. Trabajo investigativo. Consultado el 1 de marzo de 2014 en: <http://es.scribd.com/doc/208782414/Entorno-Ideologico>

11.3 Caracterización De La Empresa Inmobiliaria Palmaseca

La Inmobiliaria Palmaseca, se encuentra ubicada en el municipio de Palmira Valle, su objeto social es la compra y venta de bienes inmuebles, bajo la característica de persona natural

11.3.1 Entorno económico

Inmobiliaria Palmaseca ha tenido gran acogida a nivel municipal y departamental por su buen nombre ha dado credibilidad en el sector, su sostenimiento ha dependido de la demanda que presenta la población no solo de vivienda sino también de locales comerciales y propiedad horizontal. Su entorno económico lo rige principalmente el gobierno cuando anualmente define el incremento que para inmuebles aplicara ítem que es establecido de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor IPC.

*El IPC es un indicador que mide la variación de precios de una canasta de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país. Los resultados son analizados por grupos, subgrupos y clases de gastos, gastos básicos y niveles de ingreso.*⁶²

⁶²Consultado el 1 de marzo de 2014 en: <http://www.dane.gov.co/index.php/indices-de-precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

En sus inicios su entorno económico se vio flagelado ya que a los pocos años de iniciar labores, enfrentaron la crisis del financiamiento de vivienda, locales comerciales, bodegas, etc.; que afectó a constructores, corporaciones de ahorro y vivienda y más directamente, a los compradores del sector inmobiliario.

Al subir los intereses en el sector con el UPAC, las deudas se hicieron casi impagables para cancelar créditos hipotecarios y los bancos se saturaron con un inventario de inmuebles, que por mora en los pagos y reappropriación de los antiguos prestatarios, sin embargo esto les ofreció una excelente oportunidad para establecer alianzas con algunas entidades bancarias y comercializar dichos inmuebles. Paralelamente se robusteció en la compra y venta de inmuebles agrícolas y haciendas, en sectores tales como los Bolos, Rozo, Candelaria, Guacari, Cerrito, el norte del Cauca y algunos municipios del eje cafetero. Esto hablando 20 años atrás.

*La peor parte de la crisis se sintió entre los deudores del sistema Upac, que entró en crisis después de 27 años de existencia. El alza desmesurada de las tasas de interés hizo que las obligaciones de los deudores del Upac se disparan y muchos de ellos perdieron sus inmuebles.*⁶³

Actualmente es una empresa estable en el centro la cual tiene relaciones comerciales con entidades bancarias como Banco de occidente, afiliada al a Lonja de propiedad raíz y respaldo económico de la Aseguradora el Libertador quien cubre siniestros de arrendamientos.

⁶³Consultado el 1 de marzo de 2014 en:
<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1347546>

11.3.2 Entorno Jurídico

Ley 1673 de 2013

Artículo 36°. Intervención del Estado en el Sector Inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.⁶⁴

La aprobación de la ley 1673 de Julio de 2013 fue de vital importancia para el sector inmobiliario porque en ella se definieron las medidas para la venta y compra de vivienda como también para la administración de propiedad horizontal y arrendamiento, no solo por los estándares sino por avances normativos que le son inherentes al sector para su funcionamiento y credibilidad.

Ley 1258 de 2008

La ley de la Sociedad por Acciones Simplificada reglamenta la creación y las disposiciones que sobre la misma se requieran, inmobiliaria Palmaseca desea adoptar esta sociedad ya que hoy en día maneja alrededor de 400 arrendamientos

⁶⁴Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

lo cual evidencia que ya no es una empresa pequeña y que debe ampliar sus expectativas iniciando con su aspecto jurídico y legal, y como se ha mencionado en el capítulo anterior es un tipo de sociedad flexible y económica al momento de iniciar negocio porque sus tramitología es mínima.

*La ley 1258 de 2008 representa la innovación jurídica en materia societaria más importante de los últimos años. Establece una regulación flexible que permite a los asociados estipular condiciones bajo las cuales se regirán sus relaciones, para lo cual se requiere responsabilidad en la adopción de las cláusulas por parte de los contratantes.*⁶⁵

Reforma Tributaria

La reforma tributaria contiene normas en materia de impuestos a personas naturales, impuestos a las sociedades, reforma del Impuesto sobre las ventas – IVA, e impuesto al consumo, ganancias ocasionales, y normas anti evasión y anti elusión, A través de la ley 1607 del 26 de diciembre de 2012, el presidente Juan Manuel Santos firmó la nueva reforma tributaria que comenzaría a regir a partir del próximo primero de enero de 2013, lo cual es de vital importancia y aplicación en empresas como las denominadas S.A.S ya que como mencionamos en sus desventajas se prestan para que las personas realicen actividades ilícitas.

⁶⁵Ley 1258 de 2008.Consultado el 5 de Marzo de 2014 en :
<http://www.ccc.org.co/servicios/registros-publicos/mercantil/tramites/constituciones-reformas-y-nombramientos/sociedad-por-acciones-simplificada-sas>

Artículo 87°, Adiciónese el artículo 20-2 al Estatuto Tributario:

Artículo 20-2. Tributación de los establecimientos permanentes y sucursales. Las personas naturales no residentes y las personas jurídicas y entidades extranjeras que tengan un establecimiento permanente o una sucursal en el país, según el caso, .serán contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios con respecto a las rentas y ganancias ocasionales de fuente nacional que le sean atribuibles al establecimiento permanente o a la sucursal, según el caso, de acuerdo con lo consagrado en este artículo y con las disposiciones que lo reglamenten.

La determinación de dichas rentas y ganancias ocasionales se realizará con base en criterios de funciones, activos, riesgos y personal involucrados en la obtención de las mencionadas rentas y ganancias ocasionales.⁶⁶

Con la aparición de la reforma tributaria, se pronunció sobre que esta figura jurídica desaparecía pero el gobierno aclaró que en el caso específico de la S.A.S, la reforma tributaria intervendría no para desaparecerla sino por el contrario para mejorar los controles en cuanto a impuestos se refiera, por lo tanto siempre y cuando un contribuyente se encontrara al día con todas sus obligaciones no tendría motivos para culminar su actividad.

⁶⁶Ley 1607 de 2012. Reforma Tributaria. Consultado en: http://www.legis.com.co/BancoConocimiento/E/esta_es_la_nueva_reforma_tributaria_ley_1607_de_2012/esta_es_la_nueva_reforma_tributaria_ley_1607_de_2012.asp

11.3.3 Entorno Socio-cultural

Inmobiliaria Palmaseca se desenvuelve en la ciudad de Palmira donde la demanda de casas es alta sobretodo en inmuebles donde su canon de alquiler oscile entre \$ 300.000 y \$450.000 pesos; para el caso de inmuebles para la venta entre \$60.000.000 y \$100.000.000 millones de pesos, aproximadamente, sus clientes se encuentran distribuidos en todos los niveles sociales posibles, y

3.3.2 UNIDADES VENDIDAS EN PALMIRA SEGÚN ESTRATO SOCIOECONÓMICO - 2011

Estrato Palmira	ene-11	feb-11	mar-11	abr-11	may-11	jun-11	jul-11	ago-11	sep-11	oct-11	nov-11	dic-11	TOTAL
2	174	193	129	152	150	110	123	246	148	126	56	38	1.645
3	15	11	26	46	27	32	28	39	32	8	1	24	289
4	10	16	34	43	49	21	35	30	24	16	28	11	317
5	2	6	5	5	3	2	6	4	0	4	0	0	37
Total	201	226	194	246	229	165	192	319	204	154	85	73	2.288

FUENTE: SIG Coordinada urbana - CAMACOL - Valle

3.3.3 UNIDADES EN OFERTA DE VIVIENDA EN PALMIRA SEGÚN ESTRATO SOCIOECONÓMICO - 2011

Estrato Palmira	ene-11	feb-11	mar-11	abr-11	may-11	jun-11	jul-11	ago-11	sep-11	oct-11	nov-11	dic-11	TOTAL
2	706	565	713	564	429	343	470	1020	872	746	690	652	7.770
3	24	18	164	154	127	104	81	49	17	9	10	136	893
4	148	132	214	215	208	200	178	159	137	160	184	173	2.108
5	27	22	18	13	10	10	5	1	21	17	17	17	178
Total	905	737	1.109	946	774	657	734	1229	1047	932	901	978	10.949

FUENTE: SIG Coordinada urbana - CAMACOL - Valle

Tabla No 2 y 3

Fuente: Anuario Estadístico 2012 de la Alcaldía de Palmira

ubicados en todos los diferentes rangos de edad, por supuesto, mayores de edad con los cuales se puede contraer obligación contractual.

Este grafico recuperado de el Anuario estadistico de la alcaldia de palmira sutenta lo dicho anteriormente ya que como se puede observar en el extracto dos donde las casas no superan un valor de \$80.000.000 millones de pesos es donde mas unidades vendidas observamos.

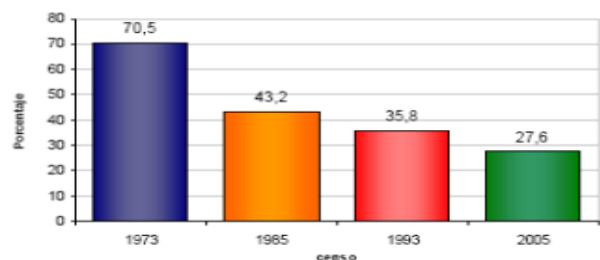
ANUARIO ESTADÍSTICO DE PALMIRA | 2012

I.6 NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS - NIVEL NACIONAL

Necesidades Básicas Insatisfechas NBI	Censo (%)			
	1973	1985	1993	2005
Personas con NBI	70,5	43,2	35,8	27,6
Dos o más NBI	44,9	21,4	14,9	10,6
Vivienda Inadecuada	31,2	12,9	11,6	10,4
Servicios Públicos Inadecuados	30,3	20,9	10,5	7,4
Hacinamiento Crítico	34,3	19,0	15,4	11,0
Inasistencia Escolar	31,0	11,2	8,0	3,6
Alta Dependencia Económica	29,0	13,3	12,8	11,2

FUENTE: DANE – Censo 2005.

Personas con NBI: Según los resultados del censo 2005, el 27,6% de la población del país presentó necesidades básicas insatisfechas, disminuyendo en 8,2 al censo de 1993 (35,8%)



FUENTE: DANE – Censo 2005.

Tabla No 4

Ilustración No 6

Fuente: Anuario Estadístico 2012 de la Alcaldía de Palmira

En el grafico anterior confirmamos que la demanda de casas en la poblacion es alta ya que como confirma el cendo realizado en el 2005, la vivienda se presenta como una de las necesidades basicas insatisfechas en el sector.

Personas que habitan en vivienda inadecuada: Este indicador expresa las características físicas de las viviendas consideradas impropias para el alojamiento humano. Son viviendas móviles o ubicadas en refugios naturales o bajo puentes, o sin paredes o con paredes de tela o de materiales de desecho o con pisos de tierra, en la zona rural. El piso de tierra debe estar asociado a paredes de material semi permanente o perecedero.

Por lo tanto, el 10,4% de la población de Colombia vive en una vivienda inadecuada para el alojamiento humano.

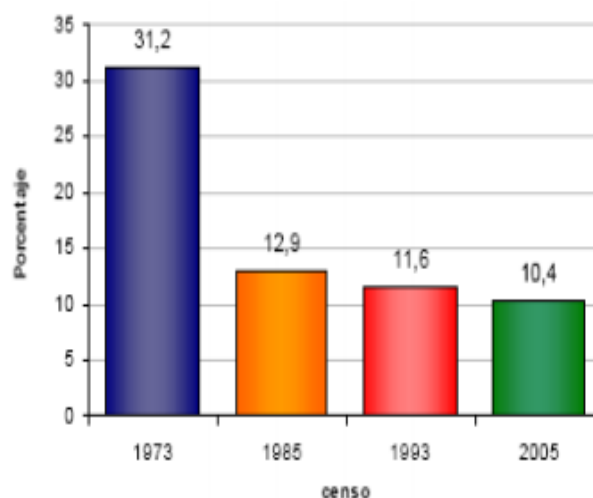
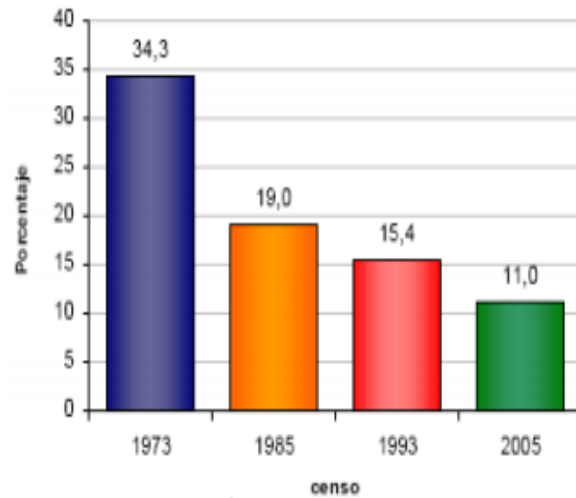


Ilustración No 7

Fuente: Anuario Estadístico 2012 de la Alcaldía de Palmira

Personas que habitan en viviendas con hacinamiento crítico: Se consideran en esta situación las viviendas con más de tres personas por cuarto (excluyendo cocina, baño y garaje)

Según los resultados del censo 2005, el 11% de la población vive en hacinamiento crítico, disminuyendo en 4,4 puntos frente a los resultados del censo de 1993 (15,4%).



FUENTE: DANE – Censo 2005.

Ilustración No 8

Fuente: Anuario Estadístico 2012 de la Alcaldía de Palmira

11.3.4 Entorno Ecológico

Las constructoras e inmobiliarias juegan un papel preponderante en este entorno ya que son las causantes de que las grandes hectáreas de medio ambiente sean cambiadas por edificaciones y zonas residenciales, inmobiliaria Palmaseca aunque no realiza ningún tipo de edificación o modificaciones de la naturaleza directamente se encuentra en ubicado en un eslabón de la cadena que participa en su comercialización, sin embargo internamente se contribuye con el ahorro de los recursos energéticos.

11.3.5 Competidores

Inmobiliaria Palmaseca cuenta con una alta competencia en el sector ya que según el registro mercantil a diciembre 31 de 2011 clasificadas como Actividades inmobiliarias y empresariales y divididas entre micros, pequeñas, medianas y grandes empresas se cuenta con alrededor de 427 en la ciudad.

3.5.4 EMPRESAS POR TAMAÑO SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA 2011

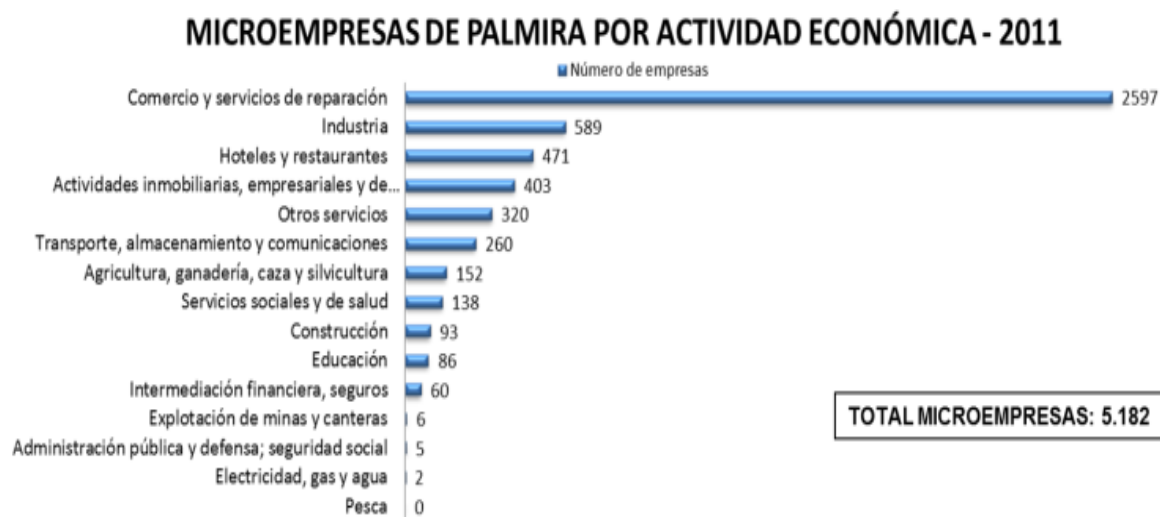


Ilustración No 9

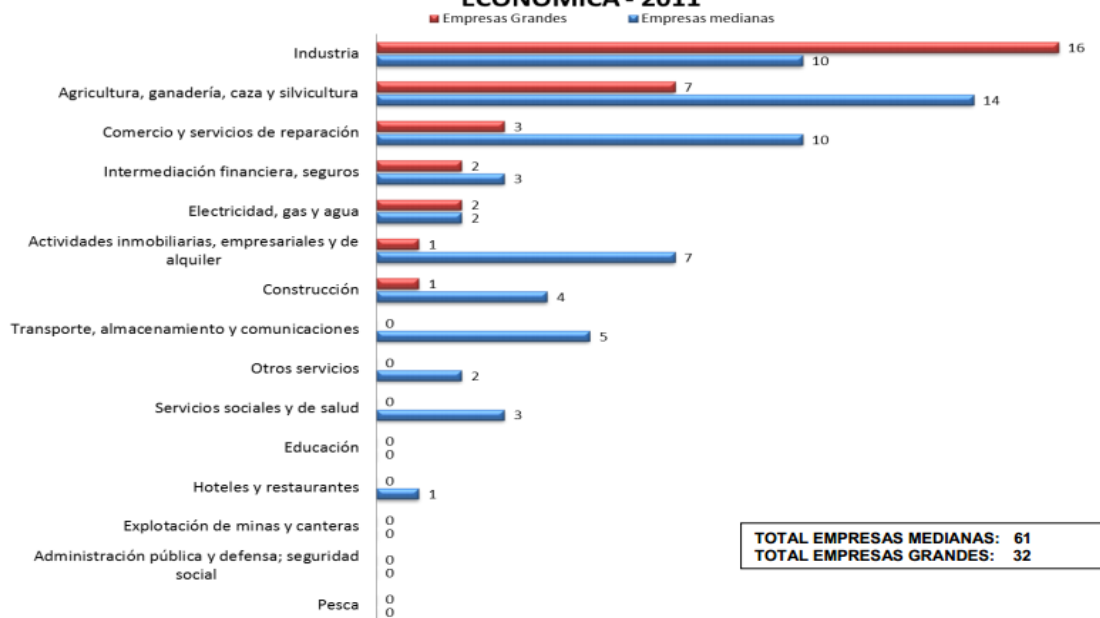
Fuente: Anuario Estadístico 2012 de la Alcaldía de Palmira



Ilustración No 10

Fuente: Anuario Estadístico 2012 de la Alcaldía de Palmira

EMPRESAS MEDIANAS Y GRANDES DE PALMIRA POR ACTIVIDAD ECONÓMICA - 2011



FUENTE: Registro Mercantil - Cámara de Comercio de Palmira - A Diciembre 31 de 2011.

Ilustración No 11

Fuente: Anuario Estadístico 2012 de la Alcaldía de Palmira

Cabe resaltar que la empresa cuenta con grandes ventajas ante otras del sector, ya que la inmobiliaria se encuentra afiliada a la Loja de Propiedad Raíz de Cali la cual es la entidad que genera credibilidad entre el gobierno y la población del servicio que se está brindando.

*La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca es una institución que interactúa con el gobierno y el sector privado en diversos temas. Velamos por los intereses del sector con un claro compromiso social, y tenemos la capacidad y los conocimientos para participar activamente en el análisis de aquellos tópicos de interés para nuestros afiliados y sus clientes.*⁶⁷

⁶⁷ Consultado el 3 de marzo de 2014 en: <http://www.lonjacali.org/web/site/index.php/quienes-somos>

Además es una de las pocas que en el sector le paga a sus propietarios por concepto de canon de arrendamiento dentro de los primeros 10 días de cada mes, ya que cuenta con el respaldo de la entidad Seguros Comerciales Bolívar- El Libertador, quienes desembolsan el día 18 de cada mes los siniestros por arrendamiento, lo que nos permite aplicar esta modalidad de pago anticipado porque siempre se tendrá el respaldo de la aseguradora.

*Como compañía del Grupo Empresarial Bolívar desde el año 1956, Estudiamos, investigamos y analizamos los documentos que demuestran la solvencia moral y económica de los posibles arrendatarios de las solicitudes que son presentadas por personas naturales o jurídicas cuya actividad formal es el arrendamiento de inmuebles propios o de terceros, así como las funciones de recuperación y salvamento de los siniestros indemnizados y la restitución de inmuebles en desarrollo del contrato de seguro.*⁶⁸

11.3.6 Número de socios

Inmobiliaria Palmaseca cuenta con un único dueño FELIPE ARMANDO CUCALON HERRERA quien es el representante legal del establecimiento comercial, a su Administración delego a su esposa Diana Fernanda García Isaacs quien es la persona que se encuentra a cargo de todas la situaciones que en la ejecución del objeto social de la empresa ocurran.

⁶⁸Consultado el 3 de Marzo de 2014 en:

http://www.ellibertador.co/wps/portal/ellibertador/home/conozca_nuestra_compana

11.3.7 Funcionamiento

Inmobiliaria Palmaseca fija su funcionamiento de acuerdo a las reglas que la ley determina, sirviendo de intermediario entre las personas que compran o alquilan y/o los que venden y arriendan, básicamente administra bienes que a su voluntad las personas entregan.

Como principal aspecto se tienen como medida interna contratos de administración, contratos de arrendamiento y promesas de compraventa, en los cuales se dispone el papel que cada una de las partes tomara para que así sea respetado por todas y cada una de los que formaran parte del formalismo, incluyendo clausulas sancionatorias por si ocurre incumplimiento de alguno, con el fin único de proteger los intereses de todos los clientes.

11.3.8 Sistema de información contable

Inmobiliaria Palmaseca cuenta con un sistema de información contable denominado ORBIS INMUEBLES el cual es de vital importancia para conservar la real y fidedigna información de la empresa.

Orbis es un producto software especialmente diseñado para soportar la función administrativa de empresas del sector inmobiliario. Desarrollado en ambiente Windows multiusuario, este software es el producto de nuestra experiencia de más de diez años asesorando empresas inmobiliarias en todo en el país. Basados en dicha experiencia hemos logrado integrar en el sistema, asistentes que guían paso a paso al usuario en los procesos básicos de toda inmobiliaria: consignaciones, ocupaciones,

*desocupaciones, reajustes, etc. Esto convierte a Orbis en el único sistema de información para inmobiliarias que tiene una clara orientación administrativa.*⁶⁹

Las empresas del Sector inmobiliario presentan diversos enfoques desde el aspecto contable ya que deben diferenciar diversos tipos de visión como lo son los terrenos y /o inmuebles destinados para la venta y los inmuebles destinados para el arrendamiento, por esto es de gran cuidado el momento de la incorporación de la venta en su contabilidad, como también los métodos de determinación e imputación de costos, y más relevante aún las relaciones tributarias con los arrendatarios y los propietarios, así entre otras que estudiaremos en este capítulo.

Teniendo en cuenta que las empresas del sector inmobiliario reciben ingresos para terceros, es decir, los llamados propietarios o mandantes quienes dejan a su consideración uno o varios inmuebles para que dicha empresa los Administre, en su contabilización lo refleja en un pasivo llamado INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS, donde contabilizara tanto el canon de arrendamiento que reciba por este inmueble como también ingresos para reparaciones o pagos.

⁶⁹Consultado el 3 de Marzo de 2014 en: <http://dgiorbis.com/orbis.html>

11.3.9 Aspectos tributarios

Felipe Armando Cucalón Herrera quien es el representante legal y que actúa como persona natural de establecimiento de comercio Inmobiliaria Palmaseca, tiene obligaciones tributarias que debe cumplir actualmente como ciudadano.

Artículo 95. La calidad de colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades. Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes. Son deberes de la persona y del ciudadano:

9. Contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad.⁷⁰

Así como lo dispone el numeral 9 de la constitución política de Colombia es responsable en materia tributaria, ya que presenta:

Impuesto de Renta	Autorretención del CREE
Impuesto sobre las ventas IVA	Impuesto Predial
Impuesto de Industria y Comercio	Impuesto de vehículos

Resaltando que en la medida que apliquen otros que el gobierno a futuro defina, deberán cumplirse por parte de la sociedad.

⁷⁰Constitución política de Colombia de 1991. Artículo 95

12. DIAGNOSTICO DE LOS FACTORES CONTABLES, TRIBUTARIOS Y DE VIGILANCIA ESTATAL QUE AFECTAN A INMOBILIARIA PALMASECA COMO SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA

12.1 Transformación De Persona Natural A Sociedad Por Acciones Simplificada

En cuanto al aspecto legal, Felipe Armando Cucalón Herrera, persona natural, quien desea transformar su empresa en Sociedad por Acciones Simplificada, realiza la Asamblea de Accionistas y de esta se deriva el "ACTA DE LA ASAMBLEA". Posteriormente con la constancia en el Acta de Asamblea, sobre la aprobación de constitución de la SAS, se elabora la Minuta de Constitución y estos dos documentos se registran en Cámara de Comercio, formalizando la creación de la empresa. Debe realizar documento privado mediante el cual se constituya la sociedad.

Acta de Asamblea para transformación de Persona Natural a SAS⁷¹

Asamblea de Accionistas
de la empresa _____ Persona Natural
Acta n. °

INMOBILIARIA PALMASECA

A los _____ del mes de _____ del año, siendo las _____, en las instalaciones de la empresa _____, en Asamblea (*ordinario o extraordinaria*), se reúne la totalidad de Accionistas que son:

Accionista:	Representado por o por sí mismo:	N.º de acciones:
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
Suma de acciones _____		

La totalidad de los accionistas y el número de acciones se corrobora con lo registrado en el Libro de Accionistas, por lo que se confirma que la totalidad está presente (*recuerde que la transformación a SAS debe ser aprobado por unanimidad por el 100% de accionistas*). También concurrió a la reunión el Revisor Fiscal _____ (*No es obligatorio*).

Tras verificar el quórum conformado por la totalidad de los accionistas, se da inicio a esta Asamblea en la que se tratará únicamente el tema referente a la transformación a un nuevo ente societario.

A continuación la Asamblea aprobó el siguiente orden del día según los motivos de la convocatoria:

ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quórum;
2. Elección de presidente y secretario de la asamblea;
3. Proposición del Gerente (*o quien vaya a exponer los motivos para la transformación*);
4. Deliberación y votación de la propuesta.
5. Delegación para los trámites pertinentes.
6. Lectura y aprobación del Acta de la Asamblea.

1º Verificación del quórum deliberatorio y decisorio. Como ya se anotó, se encuentra presente la totalidad de los accionistas de la sociedad.

2º Elección de presidente y secretario de la asamblea. Por unanimidad fueron elegidos el Sr. _____, como presidente y el Sr. _____ como secretario.

3º Proposición del Gerente. El Sr. _____ dio lectura al siguiente informe:

...En atención a la nueva Ley 1258 de 2008 y con ella la creación de la figura societaria conocida como Sociedad por Acciones Simplificadas –SAS-, se explica las ventajas, como los términos mínimos de convocatoria, las características que se le pueden dar a las acciones, etc., etc. _____...

4º Deliberación y votación. En este estado de la Asamblea, se hace un receso por 30 minutos para deliberar, reiniciada la Asamblea, **por decisión unánime** como establece el artículo 31 de la Ley 1258 de 2008, se aprueba la transformación societaria de Sociedad Anónima –S.A.- a Sociedad por Acciones Simplificadas –SAS-, conservando su nombre o Razón Social y simplemente cambiando la forma societaria. Esta decisión modifica tácitamente en los estatutos

la expresión Sociedad Anónima por Sociedad por Acciones Simplificada y la sigla S.A. por SAS.

5º Delegación. Se autoriza al Representante Legal para que inscriba esta Acta ante la Cámara de Comercio de _____ para que proceda a la respectiva modificación en el Registro Mercantil y dé publicidad a esta decisión, al igual que a los demás trámites que se deban hacer como actualización de papelería, facturas, avisos, etc.

6º Lectura y aprobación del Acta. En este estado de la Asamblea se da lectura y se aprueba por todos los Accionistas presentes.

Habiéndose agotado el orden del día y no habiendo otro asunto que tratar, el Presidente de la asamblea levantó la sesión siendo las _____ de _____

Presidente

Secretario

Seguidamente se procede al registro en la cámara de comercio de Palmira, el cual oscila entre \$573.000 y \$635.000 pesos según las tarifas del 2014.

A continuación se relaciona en un cuadro las incidencias del cambio, entre la persona natural y sociedad por acciones simplificada:

⁷¹Recuperado de: <http://actualicese.com/modelos-y-formatos/word-acta-de-asamblea-para-transformacion-de-s-a-a-sas/> y modificado a Persona natural.

INMOBILIARIA PALMASECA

PERSONA NATURAL	SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA S.A.S
Los propietarios deben estar de acuerdo con el cambio de personería natural a Jurídica	Conformar una junta directiva
Se deben tener aprobados estatutos y un balance general de apertura por lo menos un mes antes de la transformación final	Realizar acuerdo contractual para avalar la constitución de la SAS.
Los bienes muebles y muebles continúan siendo de la empresa ahora S.A.S sin detrimento de cambios en el patrimonio por este hecho	El patrimonio se debe dividir en capital accionario.
Se debe solicitar una nueva resolución de facturación ante la División de Impuestos Y Aduanas Nacionales, DIAN	Se debe generar facturación de forma obligatoria.
Se debe actualizar el Registro Único Tributario, RUT	
Se debe presentar el certificado de existencia donde se especifique la transformación a S.A.S	
Enviar comunicado informando de la transformación a, Superintendencia de Industria y Comercio (si tiene marcas de sus productos registradas o contratos de licencia de marca registrados), bancos, clientes y proveedores, juzgado en los cuales estén cursando procesos a favor o en contra, etc.	La Sociedad adquiere derechos y obligaciones en forma limitada y como ente individual.
Se debe ser consciente de:	
Adquiere responsabilidades jurídicas y fiscales, pero en forma progresiva	Adquiere obligaciones como ente jurídico y fiscal en pleno,
Ley 43 de 1990, art 13 Revisor fiscal:	Será obligatorio tener Revisor fiscal en todas las sociedades comerciales, de cualquier naturaleza, cuyos activos brutos a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior sean o excedan el equivalente de cinco mil salarios mínimos y/o cuyos ingresos brutos durante el año inmediatamente anterior sean o excedan al equivalente a tres mil salarios mínimos.

Tabla No 5

Fuente: BOTERO, Diana. Diario la República Online. Colombia, 2013

12.2 Factores Contables, Tributarios y de Revisoría Fiscal Que Adquiere en su Transformación

La sociedad por acciones simplificada se asimila a la Sociedad anónima ya que como se mencionó en capítulos anteriores no se realizó ninguna modificación al código de comercio.

12.2.1 Implicaciones Tributarias

Según lo estipulado en el Estatuto Tributario, es responsabilidad de los contribuyentes el pago de los tributos sobre quienes se realiza el hecho generador es por esto que la Sociedad por Acciones Simplificada no es la excepción.

Por esto Inmobiliaria Palmaseca realizando una actividad que se considera gravada será responsable de:

Impuesto sobre las ventas (IVA),	Impuesto al Patrimonio
Impuesto de Renta y	Autorretención del CREE
Complementarios	Impuesto Predial
Impuesto de Timbre,	Impuesto de vehículos

Resaltando que en la medida que apliquen otros que el gobierno a futuro defina, deberán cumplirse por parte de la sociedad.

Cabe aclarar que los accionistas de la Sociedad por acciones simplificada por poseer una responsabilidad limitada en el derecho comercial, responderán de manera solidaria por las deudas originadas de impuestos que origine la sociedad,

aclarando que así no tenga normas que la controlen de manera continua como le sucede a las otras sociedades no podrán ejercer actividades ilícitas y que los accionistas vayan a poder salvar su responsabilidad.

Impuesto sobre las Ventas (Iva)

Así como se menciona en el Artículo 420 del estatuto tributario, las sociedades serán responsables del impuesto a las ventas siempre y cuando:

Art. 420. Hechos sobre los que recae el impuesto.

El impuesto a las ventas se aplicará sobre:

- a. Las ventas de bienes corporales muebles que no hayan sido excluidas expresamente.*
- b. La prestación de servicios en el territorio nacional.*
- c. La importación de bienes corporales muebles que no hayan sido excluidos expresamente.⁷²*

⁷²Decreto 624 de 1989 marzo 30. Estatuto Tributario. Colombia.

El impuesto sobre las ventas conocido como “IVA”, es un impuesto al consumo de carácter nacional, indirecto, de naturaleza real, de causación instantánea, que recae en general sobre la venta de bienes corporales muebles gravados, la prestación de servicios gravados en Colombia y la importación de bienes corporales muebles, no excluidos expresamente por la ley.	Debe ser cobrado o liquidado por los responsables del Régimen Común, bien sea productores, importadores, comerciantes de bienes gravados y por quienes presten los servicios gravados. El hecho generador de esta obligación tributaria lo constituye, en norma general: la venta de bienes corporales muebles en el territorio nacional que no hayan sido expresamente excluidos;
---	---

Cuadro No 4

Para este hecho generador se debe tener en cuenta que existen bienes y servicios gravados, excluidos y exentos; estos dos últimos están expresamente enumerados en el Estatuto Tributario.⁷³	la prestación de servicios salvo los exentos o excluidos, la importación de bienes corporales muebles que no hayan sido excluidos expresamente, la producción de bienes exentos, y la circulación, venta u operación de juegos de suerte y azar con excepción de las loterías.⁷³
--	--

Cuadro No 5

⁷³FAJARDO, Constanza Loreth. Régimen Legal, Tributario, Contable y social de las Sociedades por Acciones Simplificadas. Artículo de Revista. Bogotá. Universidad Libre de Colombia.2009.

Es por lo anterior que al inmobiliaria Palmaseca transformarse en persona jurídica bajo la denominación de Sociedad por Acciones Simplificada se convertirá en ente recaudador y será el responsable de cobrar, facturar, liquidar y pagar el impuesto al ente competente si llegase a ocurrir lo contrario será sancionada.

Impuesto De Renta Y Complementarios

El impuesto de renta y complementarios también es aplicable a la Sociedad por acciones simplificada ya que las sociedades gravan ingresos ordinarios y extraordinarios realizados en el año.

Los ingresos deben ser depurados de tal forma que se determine la base gravable, conocida como renta líquida gravable. Para cumplir con este impuesto la SAS, contribuyente declarante, tiene la obligación de presentar una declaración tributaria anual, de acuerdo a las leyes que la regulan ante las entidades autorizadas por la DIAN y con ella determinar y cancelar el impuesto a cargo, sanciones e intereses que le correspondan según el caso.⁷⁴	Declaración de Renta y Complementarios como entidades o personas del régimen ordinario o del régimen especial (según el caso, si quien crea una SAS lo hace como entidad sin ánimo de lucro) (una vez al año), la cual puede ser en medio litográfico o como las denominadas “declaraciones electrónicas”⁷⁴
--	---

Cuadro No 6

⁷⁴Ibídem

Impuesto Al Patrimonio

El impuesto al patrimonio como su nombre lo indica se liquida sobre el impuesto líquido fiscal del contribuyente y a la fecha se exponen dos posiciones:

Antes del 2009: es un gravamen creado a cargo de las personas jurídicas y naturales, y declarantes contribuyentes del impuesto de renta, durante los años gravables 2007, 2008, 2009 y 2010, que al 1º de enero de 2007 posean un patrimonio líquido igual o superior a \$3.000.000.000; en este momento no afecta directamente las SAS, pero es un impuesto que está en reforma, y tal como se tiene establecido, las SAS pueden ser asimiladas a ser sujetos pasivos de este impuesto⁷⁵	Después del 2009: La Ley 1430 de 2010 estableció que las personas naturales o jurídicas que hubieran constituido sociedades por acciones simplificadas (SAS), durante el año gravable 2010, deben sumar los patrimonios líquidos poseídos a 1º de enero de 2011 por las personas naturales o jurídicas que las constituyeron y por las respectivas SAS. Así las cosas, si el resultado de la suma de los patrimonios líquidos es superior a 3'000.000.000 de pesos hasta los 5'.000.000.000, las personas naturales o jurídicas que las constituyeron y cada una de las SAS están obligadas a declarar y pagar el impuesto al patrimonio a la tarifa del 2,4 por ciento liquidado sobre su sus respectivas bases gravables. En el evento de que la sumatoria de los
---	---

	patrimonios líquidos sea igual o superior a 5'000.000.000 de pesos, las personas naturales o jurídicas que las constituyeron y cada una de las SAS están obligadas a declarar y pagar el impuesto al patrimonio a la tarifa del 4,8 por ciento, liquidado sobre sus respectivas bases gravables. Es de anotar que las personas naturales o jurídicas que constituyeron las SAS responden solidariamente por el impuesto al patrimonio, actualización e intereses a prorrata de sus aportes en estas compañías.⁷⁶
--	--

Cuadro No 7

Impuesto De Timbre Nacional

El impuesto de timbre es un impuesto que se grava sobre los documentos públicos y privados en los que se manifieste la constitución, existencia, modificación o extinción de obligaciones.

⁷⁵Ibídem

⁷⁶Consultado el 15 de Marzo de 2014 en: <http://www.portafolio.co/finanzas-personales/impuesto-al-patrimonio-una-sas>

INMOBILIARIA PALMASECA

Base gravable en el impuesto de timbre nacional. El impuesto de timbre nacional, se causará a la tarifa del uno punto cinco por ciento (1.5%) sobre los instrumentos públicos y documentos privados, incluidos los títulos valores, que se otorguen o acepten en el país, o que se otorguen fuera del país pero que se ejecuten en el territorio nacional	o generen obligaciones en el mismo, en los que se haga constar la constitución, existencia, modificación o extinción de obligaciones, al igual que su prórroga o cesión, cuya cuantía sea superior a seis mil (6.000) Unidades de Valor Tributario -UVT, en los cuales intervenga como otorgante, aceptante o suscriptor una entidad pública, una persona jurídica o asimilada, o una persona natural que tenga la calidad de comerciante, que en el año inmediatamente anterior tuviere unos ingresos brutos o un patrimonio bruto superior a treinta mil (30.000) Unidades de Valor Tributario -UVT. ⁷⁷
---	--

Cuadro No 8

⁷⁷ Consultado el 31 de Mayo de 2014 en: <http://www.gerencie.com/impuesto-de-timbre.html>

12.2.2 Implicaciones Contables

Desde el punto de vista de la contabilidad, la Sociedad por Acciones Simplificada está obligada a llevar contabilidad como todas las demás sociedades constituidas en el territorio en libros debidamente registrados ante la cámara de Comercio de la ciudad, presentar estados financieros, presentar informe de gestión y deberán regirse por los principios de contabilidad generalmente aceptados.

El no cumplir con la obligación de llevar contabilidad trae las siguientes consecuencias: no tener pruebas ante un litigio con la DIAN, no poder probar derechos ante un litigio con terceros, no poder deducir los costos y gastos correspondientes, exponerse a sanciones comerciales y tributarias, entre otras.⁷⁸

Los libros que debe registrar la sociedad por acciones simplificada son:

El libro diario,

El libro mayor y balances

El libro de registro de accionistas,

El libro de actas de asamblea de accionistas,

El libro de actas de junta de socios y juntas directivas

⁷⁸Ibídem.

En ellos deberá registrar la contabilidad de manera diaria y sin atrasos debidamente de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados, es decir que los libros no podrán llevar modificaciones, tachones rayones o enmendaduras ya que en ellos se debe reflejar la información fidedigna de cada uno de los asientos diarios en los que incurra la empresa, cualquier salvedad o modificación debe realizarse un asiento en el que se exprese dicha corrección.

Art. 57. En los libros de comercio se prohíbe:

- 1. Alterar en los asientos el orden o la fecha de las operaciones a que estos se refieren.*
- 2. Dejar espacios que faciliten intercalaciones o adiciones en el texto de los asientos o a continuación de los mismos.*
- 3. Hacer interlineaciones, raspaduras o correcciones en los asientos. Cualquier error u omisión se salvará con un nuevo asiento en la fecha en que se advirtiere.*
- 4. Borrar o tachar en todo o en parte los asientos.*
- 5. Arrancar hojas, alterar el orden de las mismas o mutilar los libros⁷⁹*

Cabe resaltar que es obligación de todas las sociedades conservar los libros y actas durante 10 años de manera física o en cualquier medio magnético y que pasado este lapso de tiempo podrán ser destruidos.

Como aspecto importante el artículo 657 del estatuto tributario exponer que quien incurra en hechos o actos denominados como doble contabilidad se hará acreedor del cierre del establecimiento.

⁷⁹Código de Comercio. Artículo 57

12.2.3 Implicaciones de Revisoría Fiscal

Por concepto emitido por la Superintendencia de Sociedades la Sociedad por Acciones Simplificada no está obligada a tener revisor fiscal siempre y cuando no supere los topes de Activos y de Ingresos estipulados en la ley 43 de 1990.

Art. 13, parágrafo 2 contempla:

Será obligatorio tener Revisor fiscal en todas las sociedades comerciales, de cualquier naturaleza, cuyos activos brutos a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior sean o excedan el equivalente de cinco mil salarios mínimos y/o cuyos ingresos brutos durante el año inmediatamente anterior sean o excedan al equivalente a tres mil salarios mínimos.⁸⁰

De esta forma inmobiliaria Palmaseca si Inmobiliaria Palmaseca como Sociedad por Acciones Simplificada estuviese en la obligación, tendría que cumplir con este requisito:

Artículo 28 de la ley 1258 de 2008:

“Artículo 28. Revisoría fiscal.- En caso de que por exigencia de la ley se tenga que proveer el cargo de revisor fiscal, la persona que ocupe dicho cargo deberá ser contador público titulado con tarjeta profesional vigente. En todo caso las utilidades se justificaran en estados financieros elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y dictaminados por un contador público independiente.”⁸¹

⁸⁰ Ley 43 de 1990. Artículo 13.

⁸¹ Ley 1258 de 2008. Artículo 28.

Sin embargo es conveniente precisar que por el hecho de que no superen dicho tope las sociedades por acciones simplificadas no requerirán servicios de este tipo o de auditores externos, ya que deberán contratar los servicios de un contador independiente para que dictamine si sus estados financieros reflejan la situación real de la sociedad o no.

13. RECOMENDACIONES

A la empresa INMOBILIARIA PALMASECA

Se sugiere que en conjunto con el contador público que se encuentra a cargo de la contabilidad del establecimiento, estudien plenamente si desde el ámbito tributario es pertinente el cambio, ya que como se observó en la investigación las personas naturales tributan desde un tope y las personas jurídicas desde \$1 peso.

Se recomienda la transformación a Sociedad por Acciones Simplificada ya que trae ventajas y puntos a favor para el socio ya que en caso de responder antes acreedores y terceros, su capital propio o su patrimonio no se verá afectado por que la responsabilidad de la sociedad es limitada.

Se sugiere la adquisición de la personería jurídica SAS porque es viable para nexos comerciales, ya que los empresarios prefieren contratar con empresas que tengan esta denominación ya que no requieren mucho trámite al momento de realizar negocios.

Se alienta a la transformación a SAS, porque el trámite para su iniciación es sencillo, lo cual es ventajoso para disminuir costos y tiempo.

Se recomienda además porque como otras sociedades no se encuentran en la obligación de especificar el objeto social para el cual se han constituido, lo cual implica podrán realizar cualquier actividad lícita que no vaya en contra de las normas colombianas.

Al estado

Pugnar por la formalización empresarial desde las Sociedades por Acciones Simplificadas, SAS, ya que esto dinamiza la economía, las fuentes de empleo y la relación de la comunidad con los entes productivos.

Aunado a esto el estado debe crear herramientas no solo de control y vigilancia para las SAS, sino también estímulos tributarios como la ley 1429 que fomenten la creación de SAS en forma lícita y para objetos también que no rayen en la económica subterránea, a fin de fomentar las exportaciones, aspecto privilegiado dentro de la balanza de pagos.

Las SAS son sociedades dinámicas, que por tener una semántica empresarial flexible interactúan fácilmente con otros entes económicos extranjeros. Por ende su creación debe ser apoyada a fin de que estas encabecen los Tratados de libre comercio con otros países y ayuden a proteger la economía nacional.

A la academia

La academia como acervo de conocimiento y formación debe inculcar en los estudiantes no solo de contaduría pública, sino de la mayoría de ciencias sociales el impulsar la creación y formalización de entes jurídicos de carácter societario que fomenten el crecimiento y desarrollo económico de las regiones y los países.

14. CONCLUSIONES

1. Se concluye que Inmobiliaria Palmaseca a pesar de tener una trayectoria sólida en el mercado inmobiliario requiere estructurar varios aspectos a fin de cumplir con la visión que se ha planteado, y que es imprescindible que tenga en mira cambiar y adquirir personería jurídica como Sociedad por acciones Simplificada.
2. La sociedad por acciones simplificada se puede constituir por uno o más socios ya que esta vino a substituir lo que era la sociedad unipersonal, aunque no hay un monto mínimo determinado se entenderá que como esta tipo de sociedad no es de personas sino de capital y por tanto debe existir un monto representativo en capital que avale la participación accionaria ya sea en disponible, inversiones, intangibles y otros bienes muebles e inmuebles que representen el activo fijo, respecto a estos últimos su presencia como capital inicial es mucho más benéfica ya que subsiste la obligación de establecer una escritura pública de traslado y el respectivo registro de esta, lo que le da un carácter más formal a la sociedad.
3. Según lo estipulado en el Estatuto Tributario, es responsabilidad de los contribuyentes el pago de los tributo para efectos de apoyar la administración pública. En Colombia existe una diferenciación entre obligados a tributar, en el caso de la transformación de personería jurídica de natural a un ente económico independiente de los socios cuya razón social está formada por el tipo de societario en este caso SAS, se debe establecer que la carga impositiva se asigna con mayor prelación hacia la sociedad, ya que esta se entiende como una entidad plural y solidaria, que funciona con el fin de crear valor y por ende usufructúa los bienes públicos en forma coligada, por ende su responsabilidad frente al estado es más representativa y se le hace responsable de una mayor carga tributaria.

4. Desde el punto de vista de la contabilidad, Inmobiliaria Palmaseca como Sociedad por Acciones Simplificada debe registrar y diligenciar por parte del representante legal de la empresa, el libro mayor, de diario y de inventarios, realizar políticas contables orientadas a mejorar el control interno de la empresa y aprovechar las ventajas competitivas que le da su nueva razón social. Sumado a esto debe establecer un sistema de información contable orientado a responder a su entorno económico, social y fiscal.

5. La incidencia que presenta la transformación de INMOBILIARIA PALMASECA a SAS, es claramente muy positiva, no solo por las ventajas competitivas que presenta este tipo de sociedad, sino también por que la formalización tiene un efecto benéfico sobre diferentes partes interesadas que prefieren tratar con una empresa desde el ámbito formal jurídico que desde el ámbito informal ya que esto les genera mayor garantía del cumplimiento de las obligaciones

15. BIBLIOGRAFIA

TEXTOS

- CALVALHO B., Javier A., Contabilidad de los Fenómenos Societarios. Sello Editorial Universidad de Medellín.
- TUHR, Andreas Von, Las Personas Naturales y Juridicas. Editorial, Leyer. Colombia
- GARCIA CASTELLVI, Antonio, La contabilidad de las Empresas Inmobiliaria y Constructoras. Editorial. Gestion 2000-1-2.España.
- MEYER, Jean. Contabilidad nacional y contabilidad de empresa. - 2ed. Editorial. Hispano Europea. España. 1974.
- REYES VILLAMIZAR, Francisco. SAS: la sociedad por acciones simplificada. Editorial, Legis. Colombia. 2009.
- CARVALHO BETANCUR, Javier A. Patrimonio de las sociedades comerciales: tratamiento contable. - 2 ed. Editorial, Ecoe Ediciones. Colombia. 2009.
- Revisoría fiscal en las sociedades por acciones simplificadas. Editorial. Legis. Colombia. 2009. Pag. 1130-1131.
- LOPEZ Y PORRAS, Jaime G. Sociedades Unipersonales. Documento PDF. Asociación Nacional de Abogados de Empresa. México
- REYES VILLAMIZAR, Francisco. SAS La Sociedad por Acciones simplificada Editorial Legis. 2009. Colombia.

- AMARGANT ARNAU., Ramón., La inversión en productos inmobiliarios. Editorial Profit. Barcelona. 2008.
- FAJARDO, Constanza Loreth. Régimen Legal, Tributario, Contable y social de las Sociedades por Acciones Simplificadas. Artículo de Revista. Bogotá. Universidad Libre de Colombia. 2009.

ARTICULOS DE REVISTA

- CORREA GARCIA, Jaime Andrés. Elementos jurídicos para la constitución de empresas en Colombia: generalidades y el caso especial de la Sociedad por Acciones Simplificada. Artículo de Revista. Medellín. Universidad de Antioquia. 2009.
- FLOREZ M., Sandra L. Evaluación del Mercado Inmobiliario con fines de Inversión. Artículo de Revista. Venezuela. Análisis de coyuntura. 2008.
- MUTIS CABALLERO., Sergio. El sector inmobiliario Colombiano. Artículo del Periodo la República. Colombia. 2013.
- VILLADA., Daniella. La propiedad Raíz. Artículo de página web. Consultado el 1 de marzo de 2014 en: http://prezi.com/r3isjdx_gr5w/la-propiedad-raiz/

DICCIONARIOS

- LÓPEZ LÓPEZ, José Isauro. Diccionario contable, administrativo y fiscal. Editorial THOMSON. México. 2004., p.18

LEYES

- LEY 43 DE 1990, ARTÍCULO 1. DEL CONTADOR PÚBLICO
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA, ARTICULO 333.

- LEY 1258 DE 2008
- LEY 1429 DE 2010
- LEY 590 DE 2000
- LEY 905 DE 2004
- LEY N° 3284.
- LA LEY 19.857,
- LA LEY 19.550
- DECRETO 410 DE 1971,
- LEY 1014 DE 2006,
- LEY 1450 DEL 16 DE JUNIO DE 2011,
- LEY 1429 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2010,
- LEY 1673 DEL 19 DE JULIO DE 2013.
- LEY 1258 DE 2008.
- LEY 1607 DE 2012.
- DECRETO 624 DE 1989 MARZO 30

TRABAJS DE GRADO

- BERRIO, María Andrea y SILVA, María Camila. Derecho comparado: Capital social a nivel sudamericano. sociedades anónimas. Tesis de grado, Universidad Javeriana. Colombia.
- LAMUS, Jorge. Apuntes sobre las SOCIEDADES ANÓNIMAS. Tesis doctoral. Banco de la República. Colombia. 1922
- PARRA., Marlon. Entorno Ideológico. Trabajo investigativo.

PAGINAS WEB

- <http://www.eumed.net/librosgratis/2010e/840/Teoria%20del%20Cambio%20Kurt%20Lewin.htm>
- [http://jcvalda.wordpress.com/2013/01/12/la-importancia-de-la-teoria-de-la-contingencia/.](http://jcvalda.wordpress.com/2013/01/12/la-importancia-de-la-teoria-de-la-contingencia/)
- <http://www.revista.unam.mx/vol.6/num8/art84/art84-3.htm>
- http://www.mineduacion.gov.co/1621/articles-104546_archivo_pdf.pdf
- <http://alexzambrano.webnode.es/products/el-concepto-de-empresa/>
- <http://www.senado.gov.co/participacion-ciudadana/congreso-para-ninos/item/11158-que-es-el-estado-y-como-se-conforma>
- <http://yolandaaquino.lacoctelera.net/post/2006/11/05/definicion-sociedad>
- [http://comerciocr.bligoo.es/diferencias-entre-persona-fisica-y-juridica.](http://comerciocr.bligoo.es/diferencias-entre-persona-fisica-y-juridica)
- <http://jhonjairopinillacontabilidad2013.blogspot.com/2013/02/conceptos-de-contabilidad.html>
- http://www.mineduacion.gov.co/1621/articles-104546_archivo_pdf.pdf
- <http://www.betterjimenezysociados.com/betterjiemenez/wordpress/?p=38>
- <http://www.ccc.org.co/servicios/registrospublicos/mercantil/tramites/constituciones-reformas-y-nombramientos/sociedad-por-acciones-simplificada-sas>
- <http://www.20minutos.es/noticia/368889/0/inmobiliarias/reduccion/espana/#xtor=AD-15&xts=467263>

- <http://cronicadelpoder.com/columnas/articulista-invitado/el-sector-inmobiliario-en-mexico>.
- <http://www.dane.gov.co/index.php/indices-de-precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>
- <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1347546>
- <http://www.ccc.org.co/servicios/registrospublicos/mercantil/tramites/constituciones-reformas-y-nombramientos/sociedad-por-acciones-simplificada-sas>
- <http://www.lonjacali.org/web/site/index.php/quienes-somos>

DOCUMENTOS EN PDF

- BETANCOURT RAMIREZ, José Bernardo. Ventajas y desventajas de la Sociedad por Acciones Simplificada para la empresa familiar en Colombia. Estudio Explotario. Documento PDF. 2012.