



## Reformas tributarias y sector vivienda: un análisis al caso colombiano

Elaborado por:

Jessika Alejandra Acevedo Vanegas  
Sandra Liliana Montoya Montoya

Asesor: Leonel Arango Vásquez

Contaduría Pública

Tecnológico de Antioquia Institución Universitaria

Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas

Medellín

2019

Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas. **Tecnológico de Antioquia Institución Universitaria**

*Trabajo de Grado. Ciclos Profesionales*

Reformas tributarias y sector vivienda: un análisis al caso colombiano

**Sandra Liliana Montoya Montoya**

*Estudiante de décimo semestre Contaduría Pública*

montoyasandra061@gmail.com

**Jessika Alejandra Acevedo Vanegas**

*Estudiante de décimo semestre Contaduría Pública*

jessi-acevedo16@hotmail.com

**Asesor: Leonel Arango Vásquez**

leonel.arango@tdea.edu.co

profesión

*Recibido (Fecha recepción)*

*Revisado (Fecha recepción revisión)*

*Aceptado (Fecha de aceptación)*

## **Resumen**

Las reformas tributarias tienen efectos en la economía, en algunos casos son positivos y en otros son negativos. Sus consecuencias afectan a todos: gobierno, personas naturales, personas jurídicas, grupos de interés, inversores nacionales y extranjeros, por mencionar algunos. En el caso particular del sector vivienda los impactos de las reformas tributarias, cuando son negativos, suelen afectar de manera directa a los estratos más bajos, lo que hace que las personas al momento de adquirir una vivienda encuentren distintos obstáculos. Adicionalmente, Colombia tiene todavía algunas tareas pendientes en cuanto a la administración de su déficit público, y es por ello que en ocasiones propone reformas tributarias que tienen como objetivo sanear un poco las finanzas del Estado. No obstante, cada nueva reforma que se propone desde el gobierno nacional tiene aciertos y desaciertos.

**Palabras clave:** plusvalías, crédito, construcción

## **Abstract**

Tax reforms have effects on the economy, in some cases, they are positive and in others negative. Its consequences affect everyone: government, individuals, enterprises, stakeholders, national and foreign investors, to name a few. In the particular case of the housing sector, the impacts of tax reforms, when they are negative, usually affect directly the lower strata, which means that people at the time of buying a home find different obstacles. Additionally, Colombia still has some pending tasks regarding the administration of its public deficit, and that is why it, sometimes, proposes tax reforms that aim to clean up state finances a bit. However, each new reform proposed by the national government has successes and mistakes.

**Keywords:** capital gains, credit, construction

## **Introducción**

En este artículo se presenta un análisis sobre las reformas tributarias en Colombia y se plantean algunas reflexiones sobre cómo dichas reformas han afectado al sector vivienda.

Desde la década del 90 del siglo pasado Colombia ha tenido que realizar varios ajustes y cambios tributarios con el fin de responder ante las cargas económicas propias de la administración del Estado. En esa medida, puede decirse que las reformas tributarias se han transformado para ajustarse a las necesidades puntuales del país.

Este artículo tiene la siguiente estructura. A continuación, se presentan el planteamiento del problema, los objetivos de investigación y la justificación. Posteriormente se presentan el marco conceptual, la metodología y las limitaciones de la investigación. Luego se presentan algunas características de la tributación del sector vivienda en Colombia. Se plantea después una discusión sobre la relación entre sector vivienda y reformas tributarias. Luego se presentan las principales conclusiones. Finalmente se muestran las respectivas referencias bibliográficas.

## **CAPÍTULO I**

### **1.1. Problema de investigación**

Una de las últimas reformas que ha sufrido la estructura impositiva nacional ha sido la Ley de Financiamiento (Ley 1943 del 28 de diciembre del 2018). Cabe resaltar que un aspecto importante con respecto a esta ley es que en su articulado se hace referencia al impuesto nacional al consumo de bienes, el cual está dirigido a la compra o venta de viviendas nuevas o usadas, lotes o fincas. Ese impuesto, cuya causación es instantánea, no será deducible como gasto deducible en la declaración, sino que hará parte del costo del inmueble. Así mismo, esta reforma dio lugar a un cambio en el valor pagadero por las escrituras, el cual se debe hacer ahora sobre el valor comercial y no sobre el valor catastral, como se venía haciendo. Además, el pago de dicha operación comercial se realizará a través de transacciones bancarias.

Por otra parte, para calcular la ganancia ocasional se determinará la diferencia entre el valor de venta y el valor fiscal, sobre el que se deberá pagar un 10% al Estado. El valor de venta es el valor de mercado de los bienes inmuebles, mientras que el valor fiscal es el precio de adquisición de ese bien más los costos atribuibles, como mejoras y reparaciones locativas,

que deberán ser capitalizadas de conformidad a las normas contables hasta que el activo esté disponible para su uso o venta.

En Colombia desde 1991 la construcción de vivienda en el país ha sido dinámica. Además, se han posibilitado modalidades y opciones para la aplicación del recurso del subsidio familiar, así como para la construcción o adquisición de vivienda. En este sentido, la actuación pública nacional se ha concentrado por años en el instrumento del subsidio familiar de vivienda, aunque parece que ha demostrado poca efectividad aún actuando en conjunto con el ahorro familiar y el crédito. Sumado a esto, y sin desconocer algunos logros alcanzados, sigue siendo insuficiente la oferta de vivienda de bajo costo.

Considerando lo expuesto, este trabajo tiene como finalidad contribuir al debate actual en Colombia sobre la relación entre el sector vivienda y las reformas tributarias, toda vez que es necesario tener una mayor comprensión sobre la incidencia de los impuestos en los sectores de la población que aspiran acceder a una vivienda propia. Por lo tanto, la pregunta que guía la construcción de este artículo de investigación puede ser formulada en los siguientes términos: ¿cómo se relacionan el sector vivienda y las reformas tributarias en Colombia?

## **1.2. Objetivos**

### ***1.2.1. Objetivo General***

Comprender la relación entre las reformas tributarias y el sector vivienda en Colombia.

### ***1.2.2. Objetivos específicos***

Identificar los principales impactos sociales y económicos asociados a las reformas tributarias en Colombia.

Establecer las características sociales y económicas del sector vivienda en Colombia.

Determinar las principales incidencias de las reformas tributarias en el sector vivienda en Colombia.

### **1.3. Justificación**

Colombia se ha caracterizado en las últimas décadas por llevar a cabo varias reformas tributarias, las cuales tienen impactos sociales y económicos a nivel nacional. Adicionalmente, gran parte de la población colombiana pertenece a una clase económica que presenta dificultades para acceder a vivienda propia. Por estas razones es pertinente comprender la relación entre las reformas tributarias y el sector vivienda en Colombia, prestando especial interés a sus impactos en la población menos favorecida.

Aunado a lo anterior, Colombia ha sido admitida recientemente a la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) y por lo tanto, una de las tareas primordiales del país es reducir los niveles de desigualdad y la brecha de pobreza en el territorio nacional. De esta manera, se hace necesario estudiar cómo las últimas reformas tributarias en el país apuntan a dicho logro.

Por otra parte, desde lo académico y considerando que este trabajo de grado hace parte de la carrera de Contaduría Pública, debe reconocerse la importancia de que los nuevos profesionales que egresan de las instituciones educativas de educación superior manifiesten una viva preocupación por los aspectos sociales del país, como por ejemplo, el acceso a vivienda propia, el cual es una de las principales prioridades de los gobiernos, tanto nacionales como departamentales y locales.

## **CAPÍTULO II**

### **2. Marco conceptual**

#### ***2.1. Reformas tributarias***

La tributación hace referencia a los impuestos que se le pagan al Estado por distintos rubros, y que son asumidos tanto por las personas naturales como por las personas jurídicas. Ejemplos de ello son el uso de un producto o servicio, ser propietario de una empresa, ser dueño de un vehículo o de una vivienda. Esos impuestos hacen parte de los recaudos que usa

el Estado para cubrir sus necesidades de gasto público y constituyen, además, la principal fuente de inversión social.

En los países existe una distribución de impuestos que diferencia a quienes son tributantes y a quienes no lo son, y distingue también las bases y las tarifas. En cada país esa distribución puede ser modificada. A dicha modificación se le denomina reforma tributaria. Así, para González y Corredor (2016) una reforma tributaria puede cambiar uno o varios aspectos de la estructura tributaria, buscando con ello aumentar o disminuir la cantidad de ingresos que recibe el Estado por concepto de impuestos.

Según lo señalan García y Gómez (2005), si un Estado tiene unas finanzas públicas sanas y una administración pública eficiente se esperaría que su población tuviese un nivel de vida aceptable, que la economía tuviese un desempeño sobresaliente y, posiblemente ese Estado pudiera llevar a cabo una reforma tributaria que disminuya la cantidad de impuestos.

En otros casos las reformas tributarias buscan aumentar el volumen de ingresos que el Estado recibe por concepto de impuestos. Esto implica, por ejemplo, que determinadas personas naturales y empresas que no pagaban impuestos, debido a que tenían algún tipo de beneficio o tratamiento preferencial, ahora si deban pagarlos, o incluso, que deban pagar más (García y Gómez, 2005).

Por otra parte, cada Estado tiene el poder de manejar sus recursos de forma autónoma y responsable. En el caso de una buena administración estatal la tributación podría ser mínima, y ello implicaría, además, mejor inversión pública y un menor sacrificio tributario por parte de los hogares, una menor diferenciación de estratos y bajos impuestos asociados a la adquisición de bienes y servicios (García y Gómez, 2005). Así, una adecuada administración generaría una buena economía, una sana inversión (vías, hospitales, colegios, etc.), servicios de salud efectivos, educación de alta calidad y una baja tasa de desempleo, por citar sólo algunos posibles beneficios.

Los incentivos fiscales, tales como las reducciones de tasas, exoneraciones de tributos, zonas con procedimientos privilegiados en los impuestos, entre otros, pueden generar un impacto

positivo al lograr grandes cambios en la inversión y una asignación de recursos más eficaz. En general, las exenciones, es decir, la liberación de una persona natural o jurídica de contribuir con el Estado, no son tan recomendadas dado que el costo fiscal puede ser mucho mayor al de las inversiones realizadas y por su difícil percepción en ocasiones no puede conocerse de manera real el nivel de renta aprobada (Hernández, Soto, Prada y Ramírez, 2000).

Por su parte, García y Gómez (2005) resaltan un elemento importante que debe ser considerado con respecto a la eficacia de la gestión tributaria de un país:

Casanegra y Bird (1992) sostienen que el nivel de recaudo no es una medida tan sofisticada de la eficacia de la administración tributaria como la “brecha de conformidad”, es decir, la relación entre el recaudo total y real, y la variación de la brecha entre los diferentes grupos de la economía (p. 45).

Además, García y Gómez (2005) señalan que cuando el objetivo manifiesto de una reforma es aumentar el recaudo tiene sentido verificar si ese objetivo se cumplió o no, y en consecuencia, la reforma será efectiva si cumple su objetivo explícito.

A propósito de lo anterior, al momento de plantearse una nueva reforma se debería tomar en consideración que quien paga impuestos puede ver afectado el presupuesto del hogar o, en el caso de las empresas, el flujo de caja debido al incremento del recaudo. Esta situación tiene una importante implicación en materia económica puesto que ese es un factor clave para el surgimiento de la informalidad (Halla y Schneider, 2008), la cual agrupa a los “trabajadores que no tienen seguridad social ni en salud, ni en pensiones, ni tienen un contrato laboral formal” (Guataquí, García & Rodríguez, 2010).

Lo anterior parece sugerir que a consecuencia del incremento de los impuestos una persona puede preferir tener un trabajo informal para no rendirle cuentas al Estado y no declarar. Así mismo, la informalidad se ha concretado en Colombia de diversas maneras, como por ejemplo en algunas actividades ilícitas como el narcotráfico, micro tráfico, contrabando, prácticas de evasión de impuestos, entre otras. Además, la existencia de la doble contabilidad y la presencia de especialistas tributarios sugieren que los individuos y las empresas actúan



de forma consciente para minimizar sus ingresos gravables, lo cual resulta coherente con el principio de racionalidad económica. Este principio, según Mankiw (2012), implica que los agentes económicos buscan satisfacer en la mayoría de las ocasiones su interés propio, su bienestar individual, y no el bien común.

Por otra parte, las reformas tributarias son útiles para subsanar los desequilibrios en el gasto público y las deficiencias del gobierno en periodos de crisis económica. Es de resaltar en este punto, para el caso colombiano, los impuestos temporales como el 4 por 1000<sup>1</sup>. Este impuesto fue creado por el gobierno de Belisario Betancur para subsanar las dificultades de una crisis económica con la idea de que durara un año, pero a la fecha (año 2019) dicho impuesto sigue vigente.

Así mismo, resulta válido preguntar cuál ha sido el efecto sobre el recaudo de las reformas tributarias en Colombia desde el 1991 que han modificado bases, exenciones o tasas, toda vez que el objetivo de las reformas es la reducción de la pobreza, la generación de empleo y la disminución de la desigualdad. Además, esta pregunta resulta pertinente porque el recaudo es el principal objetivo de las reformas y es por medio de éste que se financian las principales crisis económicas (Clavijo y Vera, 2010).

Finalmente, en Colombia los cambios tributarios de los últimos diez años han sido motivados en gran medida con la pretensión de disminuir la tasa de desempleo y desigualdad, pero no necesariamente garantizaron la generación de empleo, la disminución de la pobreza y la reducción de la desigualdad (García y Gómez, 2005). Por tal razón, esta nueva reforma tributaria (Ley 1819 de 2016) busca lograr un sistema tributario progresivo y que propenda por la formalidad laboral mediante el fortalecimiento de la prevención en contra de la evasión fiscal (García y Gómez, 2005).

## ***2.2. Reformas tributarias y sector vivienda: algunas generalidades***

### *2.2.1. Tarifas en el mundo*

---

<sup>1</sup> El cobro de \$4 por cada \$1000 que sean usados para la realización de algunas transacciones financieras.

Las tarifas más altas de impuesto a la renta se encuentran en algunos países desarrollados. Algunos otros países tienen tarifas muy bajas como Malasia y en Chile, este último con una tarifa tan sólo del 16%, casi la mitad de la mayoría de los demás países. Las tarifas de IVA también varían alrededor del mundo, desde un 20% en promedio para varios países hasta Japón, cuyo impuesto al valor agregado es del 5%. Colombia se ubica en un puesto intermedio con una tarifa de 19%. Lo que es preciso resaltar de estas cifras es que con frecuencia se evidencia, como lo señalan Sánchez y Espinosa (2005), que países desarrollados con tarifas medias cuentan con una excelente productividad.

Por su parte, los países en desarrollo, y en particular los de América Latina, se caracterizan por tener tarifas promedio, pero una baja productividad. La excepción es Chile. Colombia tiene una tarifa de 33% y una productividad relativamente baja, de 0.12%; Brasil de 0.14% y Perú de 0.10%. Estos países tienen productividades similares, pero son menores comparadas con otros países como Reino Unido (0.48%) o Indonesia (0.35%), las cuales son significativamente mayores (Sánchez y Espinosa, 2005).

En Colombia se cuenta con un sistema altamente impositivo que no evidencia de manera necesaria una alta productividad. Esto sugiere que países más desarrollados administran sus recursos de forma más ordenada y eficiente y esto, precisamente, los pone en un lugar privilegiado, mientras que países en vía de desarrollo tienen cargas impositivas altas y débiles administraciones, lo que genera, de acuerdo a Sánchez y Espinosa (2005), una inadecuada gestión por parte del gobierno, crisis temporales, alto desempleo, informalidad y corrupción.

### *2.2.2. Implicaciones en Colombia*

Debido al déficit fiscal del año 1991 que se presentó en Colombia por el cambio en la seguridad social y el presupuesto mal calculado, que no cubrió en su momento las principales falencias y provocó que la deuda de Colombia aumentara, se generaron altas tasas de interés y hubo un menor crecimiento del producto interno bruto, lo que obligó al gobierno a modificar las inversiones y disminuirlas. Esto afectó el déficit, impulsó al gobierno a tomar medidas como la creación de nuevos impuestos y aumento de las bases tributarias.

Es en estos momentos coyunturales en los que las condiciones están dadas para que se lleven a cabo las reformas tributarias. Varios actores se ven implicados en dichas reformas, como las empresas, las cuales destinan casi una tercera parte de sus ingresos al Estado, las personas con mayor riqueza que son declarantes de su patrimonio y, así mismo, las personas con menos recursos dado que la reforma no hace distinción en cuanto a impuestos de carácter regresivo como el IVA (Clavijo, 2005).

## **2.3. Sector vivienda**

### ***2.3.1. Sector vivienda en Colombia***

El concepto de vivienda en Colombia y especialmente el concepto de vivienda de interés social (VIS) ha venido sufriendo un proceso de cambio durante diferentes épocas y diferentes políticas públicas (Escallón y Rodríguez, 2010). Su modificación comienza entre los años 30 y 40 del siglo XIX cuando comenzaron los proyectos de modernización rural y urbana. Entre los 50s y 90s del siglo XX es cuando aparece el concepto de VIS como opción para la población con menores ingresos.

Los programas de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, ofrecidos por el gobierno nacional, van encaminados a familias con ingresos laborales integrados que no superen los 4 SMMLV<sup>2</sup>. Así mismo, según lo indica Dattwyler (1999), aplican otros requisitos como, por ejemplo, no haber recibido subsidios con anterioridad provenientes de otros programas de vivienda de interés social.

Por otra parte, en Colombia desde 1991 se reconocen las dinámicas de construcción de vivienda en el país, y se contempla la posibilidad de distintas opciones para aplicación al recurso del subsidio familiar de vivienda, construcción o adquisición de vivienda propia. Es así como se identifica que la actuación pública nacional se ha concentrado por años en el instrumento del subsidio familiar de vivienda, que ha demostrado poca acción conjunta entre

---

<sup>2</sup> Salario Mínimo Mensual Legal Vigente.

el ahorro familiar y el crédito, a lo que se suma la poca oferta de vivienda de bajo costo (Escallón y Rodríguez, 2010).

En Colombia la evolución del precio de la vivienda se ha estado triplicando en los últimos trece años, mientras que el valor de la vivienda usada se había incrementado al doble de su valor de adquisición al inicio del 2003. Así mismo, según Cómbita-Mora, Pérez-Rodríguez y Ramos-Barrera (2018), el costo de construcción (sin tener en cuenta el precio del suelo) se ha incrementado en un 50% en el mismo lapso de tiempo, lo que demuestra un aumento en la tasa de ganancia de los constructores.

La vivienda tiene un desempeño decisivo en la calidad de vida de la población y esto trasciende, en gran parte, a la prestación de servicios públicos esenciales para alcanzar un nivel reducido de bienestar. En general gran parte de las ciudades del país muestra déficit en los entornos de las familias de bajos y medios ingresos. Esto se refleja en la carencia de vivienda, en el deterioro habitacional y en el no ofrecimiento de los servicios básicos (Szalachman, 2000).

Así mismo, el Estado mitiga la pobreza por medio de subsidios de vivienda para disminuir la informalidad, la cual es analizada desde múltiples contextos que muestran un aspecto negativo, puesto que se encuentra relacionada con incumplimiento total o parcial de ciertas condiciones mínimas acordadas o creadas por la normatividad sobre el mercado de trabajo y el mercado inmobiliario (De Herrera, 2004). De hecho, en ambos mercados se observa que los escenarios de informalidad son afectados por aspectos poco deseables como las condiciones de empleo de una persona y las condiciones de su vivienda y grupo familiar (Serrano, 2002).

A propósito, estos problemas que afectan a la sociedad son estudiados por la Organización Internacional de trabajo (OIT), el Banco Mundial (BM), el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la Organización de las Naciones Unidas (ONU), entre otros. Según Pérez-Valbuena, Arrieta-Arrieta y Contreras-Anaya (2015), estas entidades realizan estudios socioeconómicos sobre la pobreza, la desigualdad, la calidad de vida de los individuos y el desarrollo de las economías y su competitividad, lo cual es muy importante para definir la

importancia de la construcción de nuevas viviendas y disminuir la informalidad, garantizando la calidad de vida de los ciudadanos.

### **2.3.2. Entidades para la adquisición de vivienda en Colombia**

Las entidades que pueden intervenir en la compra de la vivienda, según el procedimiento en Colombia para adquirir vivienda de interés social, deben estar alineadas a los procedimientos que ha establecido el Ministerio de Desarrollo Económico, el cual tiene a cargo 14 entidades, entre ellas las Súper Intendencias de industria y comercio, el Fondo Nacional del Turismo y el Concejo Técnico de Contaduría Pública (Benavides, 2015).

Las entidades que intervienen en el proceso otorgan subsidios, como las instituciones financieras que ofrecen créditos para viviendas VIS y algunas otras como:

- *Inurbe*: su función es reglamentar los procedimientos para elegir los planes de vivienda de los beneficiarios. Sus recursos son públicos.
- *Cajas de compensación*: son entidades privadas financiadas, con fondos provenientes de parafiscales, para trabajadores con ingresos inferiores a 4 salarios mínimos. La Ley 49 de 1990 obliga a las cajas de compensación a constituir fondos para la construcción de vivienda de interés social (FOVIS) sin que se limite la cantidad de afiliados.
- *Cajas promotoras de vivienda militar*: dichas cajas funcionan desde 1994 con recursos propios, es decir, es un ahorro programado por cada militar para participar en los programas de subsidios de vivienda entre 1994 y 1997. Su misión es potencializar la adquisición de vivienda destinada a las fuerzas militares.
- *Fondo nacional del ahorro*: fomenta los préstamos para vivienda VIS y facilita el préstamo del dinero restante a bajo interés y con plazos módicos. El único requisito es que las cesantías deben ser consignadas en este fondo administrado por el gobierno (Beltrán, Gómez, y Jaulín, 2019).

Así mismo, en Colombia algunos bancos y compañías de financiamiento comercial brindan a sus usuarios la financiación vía *leasing* habitacional. Bajo esta modalidad los usuarios deben suscribir un contrato de arrendamiento (con opción de compra) con una entidad que entrega un inmueble que será destinado únicamente para uso residencial. Esta modalidad, de acuerdo a Chiappe de Villa (1999), se cancelará mes a mes como un canon de arrendamiento y al final la persona que adquirió la modalidad de crédito podrá hacer efectiva la opción de compra, la cual no podrá exceder del 30% del valor del inmueble.

### ***2.3.3. Sector vivienda y su relación con la economía colombiana***

El efecto del sector construcción en Colombia, en especial de vivienda, ha sido favorable dado que representa ingresos para diferentes niveles de la economía. Así, por ejemplo, la construcción de obras civiles, doble calzadas, vías de transporte, edificaciones, entre otros, han generado importantes ingresos. En relación a la mano de obra, ha sido favorable debido a los pocos requerimientos que se necesitan para acceder a estos empleos. Con respecto a los materiales para la construcción también ha sido propicio debido al incremento presentado en la obtención de material para concreto, ladrillo, etc. En temas de acero, se ha presentado un auge en la demanda externa debido a que internamente no se tiene la infraestructura necesaria para atender este mercado (Clavijo, Janna, y Muñoz, 2005).

Para el desarrollo de un país es importante tener en cuenta que el sector de la construcción está muy ligado a los procesos de inversión y crecimiento del producto y del empleo. Esto se ve reflejado (Gualteros, Mogollón y Puentes, 2012), con variables importantes como el PIB, que tuvo un crecimiento entre el 2005 y el 2011 de un 6.1%. Esto produjo el mayor crecimiento en el sector de la construcción a precios constantes de 2005. Se tuvo en 2002 un porcentaje mayor (12.3%) y el menor en el 2010 cuando decreció en 1.7%. Durante el segundo trimestre de 2012 el sector de la construcción, según Pinto (2005), creció 18.4% con respecto al mismo período del año anterior (-7,1% II trimestre de 2011).

Por otra parte, se puede considerar que la construcción es un mercado dinámico correspondiente al abastecimiento de unidades residenciales, dadas las siguientes razones: (1) se presenta un desequilibrio entre la oferta y la demanda propiciando por lo general una demanda insatisfecha, (2) se encuentra en reprogramación constante de los bienes ofrecidos, asociados a cambios en su demografía y calidad de vida en las familias, (3) la decisión de compra de vivienda es dual ya que se toma una decisión de inversión y de consumo, (4) la vivienda es la adquisición más costosa que una persona a lo largo de su vida logra adquirir, por eso la forma de pago debe garantizar porcentajes de amortización ajustados al ingreso de cada familia, con plazos diferidos a varios años por medio de una entidad confiable (Delegatura de Protección de la Competencia, 2012).

#### **2.3.4. Importancia del crédito hipotecario en el sector vivienda**

El crédito hipotecario es la primera y quizás la opción más importante para adquirir vivienda gracias a los planes de financiación existentes, a los subsidios de vivienda y al *leasing*. Este último permite presentar la opción del crédito hipotecario como un arriendo o canon mensual presentando una mejor alternativa para la adquisición de vivienda. Las principales características del crédito hipotecario en Colombia son:

- Plazos de financiamiento relativamente cortos, entre 8-12 años, aunque la ley permite plazos entre 5-30 años.
- Financiamiento con un máximo de 70% del valor comercial.
- Tasas de interés relativamente elevadas, con promedios cercanos a 9-13%, esto como resultado de diversas carteras morosas y un sistema jurídico altamente inestable (Clavijo, Janna y Muñoz, 2005).

Es preciso señalar que la financiación de la vivienda es un factor importante de toda política habitacional y se deben ofrecer varias opciones para adquirirla, con facilidades de pago según

capacidad, de lo contrario la población con menos recursos quedará por fuera de las operaciones del mercado. En este sentido, en Colombia el sistema hipotecario tiene varias opciones como los fondos con disponibilidad de corto plazo, esencialmente ahorros familiares (Cárdenas y Hernández, 2006).

El plazo al que se difiere una deuda en Colombia es amplio. Además, según Patiño (2016), la banca asume un riesgo crediticio considerable dado que la principal fuente de ingreso para el pago de las respectivas cuotas es el salario, el cual en ocasiones no es fijo, dados los contratos laborales actuales.

Adicionalmente, para los bancos en Colombia no resulta rentable quedarse con propiedades las cuales son rematadas para recuperar el dinero. Por el contrario, lo más rentable es que la persona a través del tiempo suministre unos intereses generando rentabilidad. Por otro lado, el bajo nivel de las operaciones de crédito hipotecario refleja una situación desalentadora para los intermediarios financieros a conceder créditos de vivienda a los sectores menos

favorecidos de la población. Es decir, pareciera que en Colombia los créditos hipotecarios están dirigidos a las personas que tienen más capacidad adquisitiva (Arrieta, 2002).

## **2.4. Tributación en el sector vivienda**

### ***2.4.1. Mejoramiento del entorno habitacional***

Según lo señala Chartrand (2006) la gentrificación es el fenómeno generado por factores de movilidad de habitantes y habilitación y revalorización de zonas de poco valor adquisitivo, una modificación en el uso y sentido de los lugares por sitios con mayor plusvalía. Todo esto genera para las comunidades de alto poder adquisitivo económico un incremento de su patrimonio ya que sus propiedades adquieren un mayor valor debido a la valorización por la construcción de obras públicas, incentivando la inversión de proyectos de desarrollo inmobiliario, modernizando el entorno y elevando las rentas. Se trata de un completo cambio en la demografía de las ciudades.

Para Rodríguez (2014) dichas transformaciones suceden en zonas urbanas e industriales que quedan absorbidas por el desarrollo de las ciudades donde sus habitantes pueden contar con parques, avenidas y centros de recreación, es decir, con espacios que les permita expresarse de modo artístico.

Existen, además, sitios urbanos con poca o baja inversión estatal; con mucha violencia, y en situaciones de riesgo, o con alta presencia de personas de calle, que hacen que el valor del suelo sea menor, al igual que el alquiler o la venta de los mismos, convirtiéndose para los inversionistas en zonas atractivas para convertirlas en edificaciones rentables de manera estratégica. Los procesos ejecutados para seleccionar puntos para realizar nuevas edificaciones no es una coincidencia, de hecho, los constructores efectúan análisis previos y proyectados en estudios que pueden durar hasta diez años (Mesa et.al., 2019).



### **2.4.2. Plusvalía**

La plusvalía es el incremento del precio del suelo, el cual con el paso del tiempo es recuperado por medio del aumento del valor de la tierra y por consiguiente del bien inmueble al cual corresponde a la valorización, la cual es cobrada al propietario para ingresos del municipio o departamento, ocasionado por la construcción de obras públicas que se edifican en áreas cercanas a escuelas, hospitales, parques, pavimentos, alumbrados o por la modificación del uso del suelo rural a urbano, o el simple aumento en la demanda (Marini, 1979).

De acuerdo a Medrano (2010), la intervención de la plusvalía es la forma de incrementar los recursos de un país, basada en el aumento del precio del territorio por las obras desarrolladas por un ente estatal, es decir, el aporte de la plusvalía es hacer positivo el derecho que tiene la población de reclamar una participación de mayor valor que adquiere el territorio asociada a gastos no atribuibles al propietario.

En distintos países de América Latina se establecen beneficios para los ciudadanos por la construcción de infraestructura urbana aumentando el valor del suelo dado que las inversiones públicas hacen que se incremente el valor de la tierra. Las jurisdicciones públicas recurren a diferentes mecanismos para recuperar las plusvalías asignadas por la inversión (Bruno, 2016).

En algunos países se ha creado un impuesto llamado impuesto a la plusvalía. El porcentaje cambia entre un 30% y un 60% del aumento del valor de la tierra. El instrumento utilizado para definir este impuesto depende de las instituciones y los marcos jurídicos de cada país. Así, por ejemplo, en Inglaterra dicho impuesto a la plusvalía es conocido como retribución por ganancias a la planeación. Cada país establece unas tarifas que son cobradas a los propietarios del bien como valorización de acuerdo a la inversión realizada en el sector que se encuentre ubicada la propiedad Solís (2018).

## **CAPÍTULO III**

### **3.1. Metodología**

Este trabajo nace a partir del cuestionamiento de las autoras debido a sus vivencias laborales y además, de su inquietud particular sobre la información encontrada con respecto a la Ley de Financiamiento (Ley 1943 del 28 de diciembre del 2018) de Colombia. Este trabajo busca hacer una contribución marginal a la discusión sobre los cambios económicos, las empresas constructoras, la banca y el impacto que se le ocasiona al sector vivienda. Es una mirada reflexiva que pone el acento en algunas de las implicaciones que tiene la Ley de Financiamiento en el sector vivienda de Colombia.

A continuación, se describen los puntos centrales en torno a la metodología de investigación considerada para el desarrollo de este artículo.

### ***3.1.1. Enfoque***

El enfoque de este artículo es cualitativo. Busca que el lector entienda de manera sencilla lo aquí expuesto. En ningún momento pretende relacionar las distintas variables, pero si la comprensión.

Por consiguiente, a esta investigación se le dio forma desde lo cualitativo, la cual da lugar a un análisis más real que permite obtener una información importante y comprensible.

### ***3.1.2. Tipo de investigación***

Esta investigación es de tipo reflexivo con el fin de entender la relación entre la información secundaria y un marco específico (tributario) en un tiempo específico. Es decir, la reflexión sobre la relación entre las reformas tributarias y el sector vivienda se basa en la perspectiva de las autoras por medio de su diario vivir en el ámbito contable desde lo educativo y lo laboral.

Es importante no dejar de lado que el trabajo tiene también un propósito informativo, además de plantear una forma de examinar las consecuencias que puede tener la generación de impuestos para el sector de la vivienda y las consecuencias que tiene para la economía frenar la venta de vivienda, toda vez que es para Colombia la principal fuente de empleos.

### **3.1.3. Método**

El método, en este artículo, es el análisis, ya que busca la comprensión de la relación entre dos conceptos importantes como son el sector vivienda y los impuestos generados por las reformas tributarias, como la reciente Ley de Financiamiento. También se brinda una visión actual del tema discutido, reconociendo que no está dicho todo y que sería conveniente proponer discusiones futuras en torno a las reformas tributarias en Colombia.

### **3.1.4. Fuentes**

Las principales fuentes utilizadas para la elaboración de este artículo fueron la recolección de información desde la revisión de literatura y la revisión documental. Se revisaron algunos artículos publicados en diferentes revistas académicas y que están relacionados con las reformas tributarias y el sector vivienda en Colombia, por medio de las cuales se puede tener un juicio, desde la teoría, acerca de los conocimientos claves expuestos en este trabajo. Así mismo, se han revisado documentos publicados con información emitida por entidades públicas, nacionales e internacionales, que permiten aumentar el nivel de comprensión y análisis.

### **3.1.5. Técnicas e instrumentos**

Como en varias investigaciones de carácter cualitativo, el estudio de las fuentes se construye con el análisis de los textos de tal forma que la persona que está investigando pueda fundamentar algo concreto que le permita dar un concepto de manera real al fenómeno que está estudiando. Después de la fase de interpretación se ha pasado a una fase de elaboración, en la cual las autoras forman una parte importante del proceso. Esta investigación involucra, de alguna forma, un carácter descriptivo.

## **3.2. Limitaciones**

Este trabajo de investigación, de carácter reflexivo, se ubica dentro del paradigma cualitativo. En este paradigma, en la mayoría de los casos, las conclusiones y hallazgos no son de carácter generalizable, especialmente cuando se trata de estudios de caso con un único caso.

Este trabajo de investigación, precisamente enfocado en el caso colombiano, presenta esa misma limitante. Es decir, las conclusiones derivadas de esta investigación no pueden ser extrapoladas a otros contextos (países), y en cualquier caso, si así quisiera hacerse, será necesario tener en cuenta las particularidades propias del contexto estudiado.

Otra limitante de este artículo está relacionada con la dificultad de encontrar trabajos publicados en revistas académicas que aborden la problemática presentada con la Ley de Financiamiento recientemente invalidada en Colombia. Esto debido a que dicha situación se presentó hace pocas semanas. Por lo tanto, y dado el proceso normal de aceptación y publicación de artículos en revistas académicas, aún no se encuentran publicados trabajos relacionados con este asunto.

## **CAPÍTULO IV**

### **4. Análisis e interpretación de resultados**

#### ***4.1. Discusión***

En Colombia se han realizado 14 reformas tributarias en los últimos 26 años, lo cual sugiere que la estructura tributaria colombiana es modificada aproximadamente cada 22 meses. Dichas reformas se llevan a cabo para poder sostener el gasto público, el cual se ha venido incrementado desde la reforma a la Constitución en 1991 debido al incumplimiento de algunos gobiernos en respetar restricciones fiscales temporales. Dicho gasto ocasiona déficit estructural lo cual ha obligado al gobierno a endeudarse ya que no se ha tenido una buena planeación frente a los ingresos y gastos con relación a las alternativas de financiamiento a través de los tributos (Gandour, 2008).

Colombia tiene una tarifa en el IVA equivalente al 19%. A nivel regional, Uruguay y Argentina tienen una tarifa del 22% y 21%, respectivamente. A pesar de la similitud entre las tarifas de estos tres países, en Colombia no se ve reflejado el recaudo de dicho impuesto en la retribución a los ciudadanos, a diferencia de lo que ocurre en Uruguay y Argentina, donde la población cuenta con servicio gratuito de salud y tienen una educación de alta calidad. Así

las cosas, en Colombia las personas que no cuentan con ciertos privilegios deben incurrir en gastos particulares si quieren acceder a servicios que en otros países son gratuitos.

Dado lo anterior, las reformas tributarias terminan afectando a número importante de ciudadanos. Por ejemplo, los incrementos del IVA o las bases gravables perjudican en mayor proporción a las personas con bajos recursos, cuyas afectaciones deberían ser retribuidas por el Estado con inversiones en programas sociales, vías en buen estado, infraestructura adecuada y calidad de algunos servicios básicos como la educación y la salud.

Sin embargo, no todo el panorama con respecto al sector vivienda es lúgubre. Así, gracias a algunos incentivos y campañas del gobierno nacional para acceder a casa propia, es común ver en las ciudades nuevos proyectos que ofertan todo tipo de vivienda, resaltando atributos como el valor, el sector y la comodidad, todo en función de los gustos y posibilidades de los usuarios.

De esas ofertas la más común para las familias con ingresos bajos es la VIS. Así, cuando una familia invierte en uno de estos proyectos debe considerar aspectos tales como cuota inicial, subsidios del gobierno, subvenciones de las cajas de compensación y, por supuesto, el crédito bancario. Además, la familia, en muchas ocasiones, intenta invertir en una propiedad que esté ubicada en un lugar que pueda pagar y que tenga un estrato socioeconómico similar al que ha pertenecido previamente, de tal manera que sus ingresos sean suficientes para cubrir las obligaciones financieras contraídas y otras nuevas, como el pago de los servicios públicos, la administración del inmueble (si fuera el caso) o los impuestos por tenencia de la propiedad.

Sin embargo, en ocasiones las familias no tienen en cuenta factores positivos como el incremento del valor del inmueble. Este valor se incrementa porque la naturaleza de los predios es valorizarse a través del tiempo. Además, dado el desarrollo natural de los municipios, en la mayoría de casos estos tienden a tener nuevas vías, centros de salud, colegios, rutas, y todo esto hace más cómodo el lugar donde está ubicada la residencia y eleva el valor de ésta, lo cual se ve reflejado en el impuesto predial. Así las cosas, le corresponde a los municipios poner en marcha los planes de ordenamiento territorial para aumentar la valorización, tornándose esto en un ciclo constante de crecimiento. Esto implicará más

impuestos, pero también más progreso si hay una buena administración municipal que los invierta adecuadamente. Dado esto, la comunidad irá en ascenso y los sectores económicos deberían, también, tener un positivo ritmo de crecimiento.

#### ***4.1.1. Una reflexión sobre las reformas tributarias: su incidencia en el sector vivienda colombiano***

Considerando lo ya expuesto y reconociendo que una reforma tributaria modifica la forma en que el Estado percibe ingresos, algunas reformas podrían afectar negativamente a una cierta parte de la ciudadanía. Esto se puede sustentar con un ejemplo muy del común.

Si mensualmente una familia tiene ingresos equivalentes a dos salarios mínimos, y se presenta un alza generalizada en los impuestos, se incrementará entonces el valor de algunos de los bienes y servicios que constituyen la canasta básica (por ejemplo, útiles escolares, servicios públicos, canon de arrendamiento, entre otros). Adicionalmente, es común que el salario mínimo en Colombia se incremente año a año, pero dicho ajuste en algunas circunstancias no alcanza a cubrir totalmente el precio de mercado de esos bienes y servicios a los que debe acceder cada hogar (Duque, 2017).

El ejemplo muestra alguna de las posibles afectaciones que se presentan en el país cuando el gobierno decide reformar el sistema tributario, lo cual hace algunas veces tomando prestados modelos de estructuras tributarias de países desarrollados donde sus habitantes tienen suficiente capacidad económica para enfrentar cambios considerables en el sistema impositivo. Sin embargo, el caso de Colombia es diferente. En ocasiones las personas no tienen la capacidad para sostener un aumento en sus obligaciones tributarias, como, por ejemplo, el cambio de estrato socioeconómico y el incremento correspondiente de la valorización. Ante situaciones de ese tipo, algunas familias deciden vender sus propiedades para migrar a sitios más acordes a sus ingresos. Esto último puede derivar en problemas sociales de incremento de la pobreza, de la mendicidad y en algunos casos, de mayor violencia.

#### ***4.1.2. Una mirada a la Ley de Financiamiento***

Considerando el caso de la Ley de Financiamiento (Ley 1943), la cual se promulgó para cambiar la última reforma tributaria debido a la inconformidad del Estado colombiano con los ingresos percibidos, se hicieron algunas modificaciones, las cuales fueron aprobadas en diciembre del año 2018 para empezar a regir en el 2019. Entre algunos de los cambios relevantes que tuvo esa ley se puede destacar el Artículo 90, el cual está relacionado con la “determinación de la renta bruta en la enajenación de activos y valor comercial en operaciones sobre bienes y servicios”.

Dicho artículo fue transformado para aumentar los ingresos de la venta de bienes inmuebles provenientes de la ganancia ocasional que es calculada entre el costo de la enajenación y el costo del activo enajenado. Esto implica que el precio del activo se deberá actualizar con el valor comercial y no con el valor catastral como se venía realizando. Además, este valor se debe calcular por medio de listados de precios, bases de datos de oferta o por la contratación de una persona experta que permita determinar el valor real de los bienes inmuebles.

Dicho valor real está determinado por todos los pagos realizados para la adquisición, mejoras o construcciones, y deberá quedar plasmado en la escritura, declarando bajo la gravedad de juramento que no se han realizado pactos privados que lo modifiquen. Además, se debe especificar también si existen pagos realizados o facturados que no se hayan incorporado, y si es así, deberá detallarse su valor. Todo este procedimiento se debe realizar a través de entidades financieras para que el valor reportado por el notario a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) coincida con lo declarado por el ciudadano.

Así mismo, esto constituye un ingreso más de parte del sector vivienda para el país invertido nuevamente en infraestructura (Congreso de la República, 2018). El sector vivienda tiene una repercusión alta que aporta de manera significativa al crecimiento, al bienestar y desarrollo del país. La creación de infraestructura y la tenencia de activos le brindan a la población un mayor índice de calidad de vida. Por otro lado, el flujo de servicios de consumo que se deriva de esta actividad permite generar un gran número de empleos para que las personas tengan un medio de subsistencia o bien, un instrumento de acumulación de riqueza

el cual se ve reflejado en el crecimiento de la economía, lo cual aportaría un incremento para el país por medio de tributos (Poterba, 1980).

El proceso explicado previamente, a la luz de la Ley de Financiamiento, implica una situación paradójica: tener un bien inmueble en Colombia genera más responsabilidades tributarias, aunque las personas adquieren<sup>3</sup> ese tipo de bienes, precisamente, para eliminar el canon de arrendamiento, el cual representa uno de los mayores gastos incluidos en la canasta básica. Esto ha dado lugar a una controversia en Colombia en términos de las reformas tributarias y de su relación con el sector vivienda.

Uno de los riesgos con relación a la Ley de Financiamiento es que, al igual que ha sucedido con otras reformas tributarias en el país, no resulte viable para recaudar el dinero que necesita el gobierno para atender el déficit fiscal. Además, en esta oportunidad se interpuso una demanda por no seguir en el Congreso de la República los protocolos correspondientes de publicación para sancionar la Ley, la cual fue aprobada sin tener los debates suficientes.

Sobre la actual ley de financiamiento la Corte Suprema considera que existen faltas en el texto presentado a la Cámara de Representantes. Adicionalmente, el punto álgido es la demanda presentada por los investigadores de la Universidad Nacional, Daniel Alberto Libreros y David Clemente Retamoso, quienes afirmaban que cuando la Cámara de Representantes votó el texto de la ley el 19 de diciembre del 2018, no conocía los cambios y modificaciones que le había hecho el Senado la noche anterior, por lo que se violaron principios claves como el de la publicidad, consecutividad y deliberación en la aprobación de leyes.

Ahora los ciudadanos se encuentran a la expectativa con respecto a lo que sucederá con la Ley de Financiamiento, y se preguntan si esto supondrá la imposición de nuevos impuestos de tipo regresivo donde puedan verse afectadas las personas con más bajos ingresos. Así las cosas, este revés con la Ley de Financiamiento (su hundimiento) pone a Colombia en duda

---

<sup>3</sup> Es de aclarar que no todas las personas en Colombia adquieren un bien inmueble para disminuirse el gasto por concepto de arrendamiento. Algunos lo hacen con el propósito de realizar una inversión en bienes raíces.



frente a los inversores nacionales e internacionales en cuanto a cómo crea sus leyes. Además, se puede cuestionar también si verdaderamente las reformas que se llevan a cabo terminan beneficiando sólo a unos pocos.

Así mismo, resulta abrumador el hecho de que, sin terminar de darse la implementación de una ley, el país ahora se vea enfrentado a adoptar una nueva, sobre la que no se sabe qué rumbo tomará ni qué nuevos tributos implicará. Es probable que los ciudadanos con menores ingresos deban prepararse nuevamente para un cambio en la estructura tributaria de Colombia que pudiera afectar su capacidad adquisitiva.

Tomando en consideración todo lo expuesto, las autoras de este artículo, que han planteado una reflexión acerca de la relación entre las reformas tributarias y el sector vivienda en Colombia, consideran que las propuestas encaminadas a aumentar el recaudo impositivo por parte del Estado deberían prestar más atención a las modificaciones incorporadas en dichas reformas y evaluar la viabilidad de otras políticas para aumentar el ingreso del Estado, lo cual podría lograrse eventualmente por medio de mayores exportaciones de bienes minero-energéticos y agrícolas, tales como metales preciosos, petróleo, gas, flores, café, o diseñando políticas que incorporen mayores beneficios tributarios para los empresarios y nuevos inversionistas.

Las reflexiones presentadas dan lugar a un interrogante: ¿cuáles pueden ser los posibles efectos adversos futuros de las reformas tributarias que se implementen en Colombia con el fin de aumentar los ingresos del gobierno? Es importante tener presente que los fallos en la forma de recaudar y de invertir esos recursos en pro del bienestar de la ciudadanía pueden dar lugar a que se busquen opciones como la evasión de impuestos, el aumento de gastos ficticios por parte de las empresas para disminuir sus ingresos, el contrabando y el lavado de activos.

En caso de que estos efectos se materialicen las reformas tributarias terminarían haciendo daño puesto que no ayudarían a la disminución de la pobreza, por el contrario, acrecentarían algunos de los problemas estructurales que el país ha tratado de solucionar sin mucho éxito,

convirtiéndose esto en un ciclo interminable donde no se encuentra soluciones reales a los problemas.

#### ***4.2. Conclusiones***

Las reformas tributarias en Colombia han ido incrementando tanto las bases como los porcentajes de recaudo. Así mismo, se han creado algunos impuestos nuevos que buscan subsanar y promover el crecimiento del país. Se debe resaltar que, aunque estas reformas han tenido algunos logros, no logran estar alineadas con los niveles de gasto público, es decir, van por vías distintas y sigue existiendo la necesidad de encontrar mecanismos que generen cierta estabilidad económica.

Colombia ha tomado la opción de promover el establecimiento de tributos para compensar el déficit fiscal, haciendo exigencias a los contribuyentes, los cuales parecen no percibir una retribución justa materializada en aspectos como servicios públicos adecuados o una infraestructura de buena calidad. Creemos que se debe avanzar para que el Estado realmente materialice lo que plasma en sus planes y propuestas presidenciales. Así mismo, se requiere que las leyes sean aprobadas con la rigurosidad y protocolos necesarios.

Colombia debe prestarle mayor atención a los planes de ordenamiento territorial, dado que de su correcta ejecución se puede derivar un mayor progreso para las poblaciones de bajos ingresos, lo cual generaría mejores oportunidades de acceso a proyectos de vivienda. También se podrían aprobar auxilios para la reactivación de la economía de tal manera que permita que muchas familias pobres puedan adquirir vivienda propia. Esto implica que el gobierno considere a la financiación de planes de acceso a vivienda como una inversión social y no como un gasto.

Finalmente, parece que en Colombia las reformas tributarias no logran estar bien estructuradas, dando como resultado la continuidad del déficit fiscal y de los malos manejos de los recursos públicos. Por tanto, creemos que se requieren cambios en la Constitución Política a través de los cuales los mandatarios (locales, regionales y nacionales) tengan perfiles profesionales idóneos, con probados conocimientos en materia económica, social y

política, puesto que son ellos los que en última instancia toman las decisiones importantes que definirán el futuro de nuestro país.

## **5. Referencias**

- Arrieta, G. M. G. (2002). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina (Vol. 122). Comisión Económica para América Latina y el Caribe – Naciones Unidas. 1-105.
- Beltrán, C., Gómez, C., & Jaulín, O. (2019). Reporte de la situación del crédito en Colombia. Reporte del Banco de la República. Recuperado de: [http://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/9726/Encuesta\\_de\\_credito\\_junio\\_2019.pdf?sequence=15&isAllowed=yhttps://www.redalyc.org/pdf/748/74811925006.pdf](http://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/9726/Encuesta_de_credito_junio_2019.pdf?sequence=15&isAllowed=yhttps://www.redalyc.org/pdf/748/74811925006.pdf)
- Benavides, G. F. (2015). Las políticas públicas del turismo receptivo colombiano. *Suma de negocios*, 6(13), 66-73.
- Bruno, S. F. (2016). Inserción laboral de los migrantes paraguayos en Buenos Aires. Revisión de categorías: desde el “nicho laboral” a la “plusvalía étnica”. *Población y desarrollo*, 18(36), 7-24.
- Cárdenas, M., & Hernández, M. (2006). El sector financiero y la vivienda. Fundación para la Educación Superior y el Desarrollo (Fedesarrollo). 1-38.
- Chartrand, H. H. (2006). Ideological evolution: The competitiveness of nations in a global knowledge-based economy (Doctoral dissertation). 1-308.
- Chiappe de Villa, M. L. (1999). La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa. CEPAL.
- Clavijo V., S. (2005). Tributación, equidad y eficiencia en Colombia: guía para salir de un sistema tributario amalgamado. *Revista del Banco de la República*, 78(927), 17-41.
- Clavijo, V., S., Janna, M., & Muñoz, S. (2005). La vivienda en Colombia: sus determinantes socioeconómicos y financieros. *Revista Desarrollo y Sociedad*, (55), 101-165.
- Clavijo V., S., & Vera, A. (2010). Los desafíos fiscales de Colombia (2010-2014). ANIF. Bogotá: ANIF, 1-10.
- Cómbita-Mora, G., Pérez-Rodríguez, O. E., & Ramos-Barrera, M. G. (2018). Financiamiento especulativo de la vivienda en Colombia: un análisis de la dinámica de los precios, 2000-2016. *Semestre Económico*, 21(49), 171-197.
- Congreso de la República. (2018). Proyecto de ley por el cual se expiden normas de financiamiento para el restablecimiento del equilibrio del presupuesto nacional y se dictan otras disposiciones: <https://imgcdn.larepublica.co/cms/2018/10/31081639/Proyecto-de-ley-de-financiamiento.pdf?w=auto>
- Dattwyler, R. H. (1999). Continuidad y cambio en un siglo de vivienda social en Chile (1892-1998). Reflexiones a partir del caso de la ciudad de Santiago'. *Revista de Geografía Norte Grande*, 26, 69-77.
- De Herrera, M. C. (2004). Anotaciones sobre el problema de la vivienda en Colombia. *Bitácora Urbano-Territorial*, 8(1), 15-21.
- Delegatura de Protección de la Competencia (2012). Promoción de la competencia en el

- acceso a oleoductos en Colombia (2010-2012). Superintendencia de Industria y Comercio. 1-40.
- Duque Bueno, A. M. (2017). Impacto del incremento del salario mínimo en la economía colombiana. Universidad Militar Nueva Granada. Trabajo de Grado – Especialización.
- Escallón, C., & Rodríguez, D. (2010). Las preguntas por la calidad de la vivienda: ¿quién las hace?, ¿quién las responde? *Dearq. Revista de Arquitectura*, (6), 6-19.
- Gandour Pordominsky, M. (2008). Constitución Fiscal y equilibrio de las finanzas públicas. Efectos de la Constitución de 1991 sobre la economía política del financiamiento del gasto público en Colombia. *Colombia internacional*, (68), 68-97.
- García M. M., & Gómez, A. P. (2005). ¿Han aumentado el recaudo las reformas tributarias en Colombia? *Revista de Economía Institucional*, 7(12), 43-61.
- González, J. I., & Corredor, F. (2016). La reforma tributaria en Colombia no es estructural, ni integral ni progresiva. *Revista de Economía Institucional*, 18(34), 173-200.
- Gualteros Vargas, H. J., Mogollón Guerra, J., & Puentes Sánchez, J. P. (2012). Análisis de inversión para la construcción del proyecto de vivienda multifamiliar Los Urapanes en la ciudad de Bogotá DC.
- Guataquí, J. C., García, A. F., & Rodríguez, M. (2010). El perfil de la informalidad laboral en Colombia. *Perfil de coyuntura económica*, (16), 91-115.
- Hernández, G. A., Soto, C., Prada, S., & Ramírez, J. M. (2000). Exenciones tributarias: costo fiscal y análisis de incidencia. 1-30.
- Halla, M., & Schneider, F. G. (2008). Taxes and benefits: two distinct options to cheat on the state? *IZA Discussion Papers*, No. 3536, Institute for the Study of Labor (IZA), Bonn. 1-33.
- Marini, R. M. (1979). El ciclo del capital en la economía dependiente. *Mercado y dependencia*, 37-55.
- Mankiw, N. G. (2012). *Principles of economics*. Sixth edition. Cengage Learning.
- Medrano, A. G. (2010). La informalidad urbana y los instrumentos de gestión del suelo. Caso: La participación en plusvalía en la ciudad de Cali. *Revista Científica Guillermo de Ockham*, 8(1), 39-48.
- Mesa Duque, N., Londoño Díaz, D., Insuasty Rodríguez, A., Sanchez Calle, D., Borja Bedoya, E., Valencia Grajales, J. F., & Pino Franco, Y. (2019). Víctimas del desarrollo en Medellín: progreso y moradores en disputa. *MISC*.
- Patiño, W. D. (2016). Efectos de la política pública de vivienda en la población de bajos ingresos en Colombia, 1990-2014. En: *I Coloquio Permanente de Investigación Formativa Louis Joseph Lebreton Op (Memorias)*, 101-121.
- Pérez-Valbuena, G. J., Arrieta, A. M., & Contreras-Anaya, G. J. (2015). Río Cauca: la geografía económica de su área de influencia. *Documentos de Trabajo Sobre Economía Regional y Urbana*; No. 225.
- Pinto, L. F. F. (2005). La habitabilidad de la vivienda de interés social en Colombia. Un enfoque en los procesos y las decisiones. *Revista Invi*, 20(55), 12-19.
- Poterba, J. M. (1980). Inflation, Income Taxes, and Owner-Occupied Housing. 1-28.
- Rodríguez, J. M. F. (2014). La importancia y la apropiación de los espacios públicos en las ciudades. *PAAKAT: Revista de Tecnología y Sociedad*, 4(7), 1-7.
- Sánchez, F., & Espinosa, S. (2005). Impuestos y reformas tributarias en Colombia, 1980-

2003. Documento CEDE 2005-11. 1-149.
- Serrano, J. S. (2002). Latinoamérica: Hambre de vivienda. Revista INVI, 17(45), 58-69.
- Solis Gavilanes, A. E. (2018). El impuesto a la plusvalía y su impacto en la rentabilidad del sector de la construcción en el cantón Ambato, provincia de Tungurahua (Bachelor's thesis, Universidad Técnica de Ambato. Facultad de Contabilidad y Auditoría. Carrera Contabilidad y Auditoría).
- Szalachman, R. (2000). Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: situación de algunos países de la región en los noventa. CEPAL.