The page features a decorative graphic consisting of three overlapping blue circles of varying sizes, arranged in a vertical line. Two thin blue lines intersect at the top left, forming a large 'V' shape that frames the central text. The circles are composed of concentric layers of different shades of blue, creating a 3D effect. The text is centered within the 'V' shape.

*EFFECTOS DE LOS IMPUESTOS A  
NIVEL NACIONAL, DEPARTAMENTAL  
Y MUNICIPAL EN LA  
PREFACTIBILIDAD DE LOS  
PROYECTOS DE INVERSIÓN EN  
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE  
INTERES SOCIAL EN MEDELLIN*

## **Autores**

Juliana Álvarez Gómez  
[julialvago@economicas.udea.edu.co](mailto:julialvago@economicas.udea.edu.co)

Yuliany P. Atencia Flórez  
[atenciay@economicas.udea.edu.co](mailto:atenciay@economicas.udea.edu.co)

## **Asesores**

Carlos Mario Ospina Zapata  
*Asesor Metodológico*

Juan Manuel Giraldo Arroyave  
*Asesor Temático*

## **Agradecimientos**

*Especial agradecimiento merece la colaboración brindada por Jorge Arturo Sánchez Mejía, Alejandro Botero Baena, Juan Manuel Giraldo Arroyave, Jaime Correa, Carlos Mario Ospina Zapara y Carlos Aníbal Tamayo*

## TABLA DE CONTENIDO

Resumen	Pág. 4
Introducción	5
1. Estudio de prefactibilidad	7
2. Proyectos de construcción VIS y no VIS	11
3. Impuestos que paga la actividad constructora de VIS en Colombia, Antioquia y Medellín	16
4. Exenciones tributarias a la construcción de VIS	20
5. Tipos de contratos más comunes en la construcción de obras públicas y privadas	22
6. Impacto impositivo en la viabilidad financiera de un proyecto de construcción VIS	23
7. Conclusiones	29
8. Bibliografía	30

# **EFFECTOS DE LOS IMPUESTOS A NIVEL NACIONAL, DEPARTAMENTAL Y MUNICIPAL EN LA PREFACTIBILIDAD DE LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN MEDELLIN**

## **RESUMEN**

Los estudios particulares que se realizan en la etapa de prefactibilidad de los proyectos de inversión en viviendas de interés social son: los de viabilidad comercial, técnica, legal, de gestión y financiera, pero en teoría y por lo general se prescinde de estudios legales, específicamente impositivos, claves, en el momento de determinar la viabilidad de este tipo de proyectos de inversión. Esto resulta perjudicial para fines utilitarios, ya que la información no sería realista para determinar la factibilidad de una alternativa.

A partir de esta problemática se realizó un análisis financiero con el fin de observar y evaluar el impacto de los aspectos impositivos en la viabilidad de un proyecto de construcción de vivienda de interés social, llegando a la conclusión de que por influencia de los impuestos este tipo de proyectos puede resultar desmejorado financieramente.

## **PALABRAS CLAVES**

Impuestos, sector construcción, estudio de pre-factibilidad, proyectos de inversión, viviendas de interés social (VIS).

## INTRODUCCION

Dentro del estudio financiero de prefactibilidad que se realiza para valorar un proyecto de construcción de vivienda de interés social, es importante tener en cuenta aspectos tributarios a nivel nacional, departamental, y municipal, que se deben aplicar necesariamente, y más aún para determinar si es viable o no construir, este tipo de vivienda, como las exenciones, tasas, contribuciones y beneficios tributarios, ya que estas variables influyen de manera significativa a la hora de tomar la decisión de emprender o no un proyecto, específicamente en lo que concierne a la rentabilidad que se espera, en comparación con la rentabilidad que arroja el proyecto, la maximización de la inversión y la programación del flujo de caja.

Se pretende brindar elementos tributarios y financieros, necesarios para evaluar la viabilidad financiera de un proyecto de inversión en la construcción de vivienda de interés social, facilitando y mejorando la decisión del inversionista, pues es factible que al no tener en cuenta ciertos elementos impositivos en el estudio de prefactibilidad en esta clase de proyectos, el resultado que pronostique sea viable, pero en la etapa de ejecución y evaluación del proyecto, se observe que por descartar la incidencia de algunos impuestos nacionales y municipales se afecte de manera negativa el flujo de caja y el retorno de la inversión, y por ende el resultado no sea tan beneficioso para la empresa o para el inversionista.

Para ello, se elabora un análisis por escenarios del valor presente neto y la tasa interna de retorno de un proyecto de construcción VIS, con base en presupuestos reales. En el escenario 1: “sin exención de IVA” se plantea un flujo teniendo en cuenta el efecto de todos los impuestos y las demás exenciones diferentes a la devolución del IVA, en el escenario 2: “con exención IVA” se tienen en cuenta los impuestos y la exención del IVA aplicable por ley para este tipo de proyectos, y por ultimo en el escenario 3: “sin impuestos” se elabora un flujo donde se omite la influencia de los impuestos.

Finalmente se comparan los valores presentes descontados de los tres flujos anteriores, con el fin de resaltar las diferencias y por ende el impacto de los impuestos y las exenciones en la valoración de proyectos de inversión en VIS. Además, se evalúa la Tasa Interna de Retorno que arroja cada uno de los flujos, en contraste con la Tasa Mínima Requerida por el inversionista; el proyecto es viable si el VPN >0 o, si la TIR > TMR; de lo contrario no es financieramente recomendable que se emprenda el proyecto.

Lo anteriormente enunciado se enmarca en la línea de investigación de formación del contador público en finanzas que hace parte del eje problémico análisis contable y de esta línea se toman los elementos de la formación del contador público para el análisis financiero y la formación para construir información de flujos financieros.

## **1. Estudio de prefactibilidad**

Los estudios que se realizan en la etapa de prefactibilidad de los proyectos de inversión son: los de viabilidad comercial, técnica, legal, de gestión, de impacto ambiental y financiera, pero por lo general se prescinde de estudios legales, específicamente impositivos, claves, en el momento de determinar el análisis coste-beneficio de un proyecto de inversión, lo cual resulta perjudicial para determinar la viabilidad de una alternativa, ya que no se cuenta con información real y confiable para la toma de decisiones.

En el anteproyecto de los proyectos de inversión, se encuentra la etapa de prefactibilidad, donde se realiza una serie de estudios, entre ellos el legal y el financiero. Generalmente en el estudio legal se analizan los tipos de sociedades y sus obligaciones, se estudia las clases de contrataciones dentro de los proyectos de inversión y se analizan los impuestos según la responsabilidad de la empresa dentro de las normas fiscales. Desligado del anterior estudio se realiza el financiero, que contempla el monto de la inversión que se requerirá para la puesta en marcha, así como la estructura de financiamiento de la inversión, se presentan las proyecciones de las inversiones, los ingresos, gastos, costos, estados de resultados, balances generales y análisis de los indicadores financieros que tendrá el proyecto durante su vida económica. Sin embargo se omite la repercusión financiera de los impuestos nacionales, departamentales y municipales para determinar la viabilidad de los proyectos de inversión por medio de la evaluación del flujo de caja.

Bajo las condiciones de la estructura tributaria colombiana, ésta situación se ve aún más desventajosa, cuando se observa que el impuesto de renta y otra serie de impuestos y tasas influyen en el estudio de prefactibilidad de un proyecto de inversión. Es pertinente que aspectos tributarios como las deducciones, los beneficios fiscales, los gastos no deducibles, las sobretasas, los impuestos de industria y comercio, el IVA, el impuesto de timbre, el Impuesto Predial Unificado, el Impuesto de Avisos y Tableros, el de Delineación Urbana, la Tasa de Alineamiento o hilos, la Tasa de Nomenclatura, la Tasa de Dibujo de Vías Obligadas, la Tasa por Ocupación de Vías, entre otros, no pasen desapercibidos y empiecen a considerarse como variables de mayor trascendencia, a la hora de analizar la prefactibilidad de los proyectos de inversión, más aún, en aquellos proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social, ya que representa una inversión que pretende brindar vivienda digna a la población colombiana menos favorecida.

Aunque los aspectos tributarios no respondan a decisiones internas del proyecto, como la organización y procedimientos administrativos, estos influyen en forma directa en ellos y, en consecuencia, sobre la cuantificación de sus

desembolsos. Si bien, puede influir en forma positiva incentivando, el desarrollo de determinadas zonas geográficas o sectores vulnerables de la población, o por el contrario influyendo negativamente, lo cual resulta desventajoso en el caso de la Vivienda de Interés Social, porque lo único que está en juego, no es la rentabilidad esperada del inversionista, sino también el hecho de proveer a la población de escasos recursos una vivienda digna que beneficie sus condiciones habitacionales y fomente su integración efectiva a la dinámica de la ciudad.

Las investigaciones y trabajos que se han realizado acerca del problema son muy generales y no enfatizan en la estructura compleja impositiva colombiana. Algunos teóricos como Nassir y Reinaldo Sapag, consideran que el cuerpo normativo rige la acción del proyecto, tanto en su etapa de origen como en la de implementación y posterior operación. En el libro Preparación y Evaluación de Proyectos los autores mencionan que los aspectos tributarios afectan en forma diferente a los proyectos, dependiendo del bien o servicio que produzcan, y también del país en donde se realizan, por otro lado, aseguran erróneamente, que dichos aspectos influyen en forma indirecta en los proyectos de inversión. (SAPAG, 2002, Pág. 25). Ya que los impuestos impactan a este tipo de proyectos de forma directa.

En el libro formulación y evaluación de proyectos de inversión del autor Héctor Jairo Cortes (CORTES, 1988. Pág. 354 – 355), se puede observar el tratamiento simplista de determinar el impuesto con base en la utilidad neta, pero al menos, la comunidad académica, está consciente de que el evaluador debe tener claridad sobre las diferentes clases de impuestos que afectan el negocio que se está analizando, algunos son nacionales como el de ventas, timbre o el de renta, otros locales como el de industria y comercio o el predial, y otros específicos para determinada actividad.

Un proyecto de inversión está concebido como una propuesta de acción para resolver una necesidad utilizando un conjunto de recursos disponibles, encaminados a la producción de un bien o la prestación de un servicio, con el empleo de cierta metodología y con miras a obtener un determinado resultado, desarrollo económico o beneficio social. Una vez definido, múltiples factores influyen en el éxito o fracaso de éste. En general, se puede señalar que si el bien o servicio producido por el proyecto es rechazado por la comunidad, significa que la asignación de recursos tuvo defectos de diagnóstico o de análisis que lo hicieron inadecuado para las expectativas de satisfacción de las necesidades de la comunidad.

Las causas del fracaso o del éxito de un proyecto de inversión, pueden ser múltiples y de diversa naturaleza. Un cambio tecnológico importante puede transformar un proyecto rentable en uno fallido, una carga tributaria excesiva podría llegar a generar el mismo efecto. Mientras más acentuado sea el cambio

que se produzca, en mayor forma va afectar al proyecto. No es posible calificar de “no viable” un proyecto por el solo hecho de no haber tenido éxito práctico. Tampoco puede ser catalogado de “viable” un proyecto que, teniendo éxito, ha estado sostenido mediante subsidios. Estos apoyos a la industria nacional, en cualquiera de sus múltiples formas, pueden hacer viables proyectos que no debieran serlo al eliminarse los factores de subsidiariedad que los apoyaban.

Precisamente, en los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS), los cuales son dirigidos a las personas menos favorecidas de Colombia, que devengan menos de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes y cuentan con un subsidio obligatorio de vivienda otorgado por las CAV (Cajas de Ahorro y Vivienda), si no se promueven las exenciones tributarias ofrecidas por el gobierno nacional, puede ser no viable para la constructora llevar a cabo ese tipo de proyectos, ya que el margen de ingresos se ve disminuido en el monto del subsidio ofrecido, siendo los costos y los impuestos los mismos.

Para evaluar financieramente un proyecto se determina el valor presente neto, utilizando los flujos proyectados del presupuesto, y en últimas se determina si el proyecto creará o no valor para la empresa y la comunidad. Es un hecho, que por lo general, en los modelos financieros de pre factibilidad, no se utilicen todas las variables impositivas, subestimando o sobreestimando así, el monto total que requiere emprender un proyecto. Por lo tanto la propuesta es que a partir de un presupuesto real de VIS, se halle un valor presente neto sin tener en cuenta la influencia de los impuestos, después realizar otro flujo teniendo en cuenta, las deducciones impositivas, las exenciones tributarias, las tasas, los impuestos departamentales y municipales de Medellín, entre otros aspectos impositivos, por último se elabora otro flujo teniendo en cuenta todos los aspectos tributarios, excepto la devolución del IVA. A partir de los flujos anteriores, se realiza un análisis comparativo, se resaltan las diferencias y por ende el impacto de los impuestos en la valoración de proyectos de inversión en la construcción de éste tipo de vivienda.

Según la teoría financiera, cuando el VPN sea mayor o igual a cero, se dice que el proyecto es rentable para la empresa y por ende le genera valor, en cambio cuando el VPN es menor o igual a cero, se dice que el proyecto no es viable y por lo tanto destruye valor si se llegara a realizar. Por medio de directrices se puede evaluar si los impuestos influyen o no, en la factibilidad de los proyectos, pero dado el caso que al descontar los tres flujos futuros (con impuestos, sin impuestos y con impuestos sin exención del IVA) sus resultados sean positivos y muy semejantes, sería conveniente determinar la viabilidad del proyecto vía Tasa Interna de Retorno. Si la  $TIR > Tasa\ Mínima\ Requerida$ , el proyecto es viable de lo contrario no es recomendable que se emprenda, ya que el inversionista no está ganando un interés sobre el saldo no recuperado de la inversión en cualquier momento de la duración del proyecto.

Es un hecho, que la inestabilidad de la naturaleza, del entorno institucional, de la normatividad legal y de muchos otros factores, genere que la toma de decisiones por medio de la evaluación de proyectos de inversión, sea un proceso complejo, sin embargo lo anterior no sirve de excusa para no evaluar proyectos de inversión, por el contrario, con la preparación y evaluación es posible reducir la incertidumbre.

Toda toma de decisión implica un riesgo. Algunas tienen menor grado de incertidumbre y otras son altamente riesgosas. Resulta lógico pensar que frente a decisiones de mayor riesgo, exista como consecuencia una opción de mayor rentabilidad (principio financiero). Sin embargo, lo fundamental en la toma de decisiones es que esta se encuentre cimentada en antecedentes básicos concretos que hagan que las decisiones se adopten concienzudamente y con el más pleno conocimiento de las distintas variables que entran en juego, las cuales, una vez valoradas, permitirán, en última instancia, adoptar en forma consciente las mejores decisiones posibles.

En el complejo mundo moderno, donde los cambios de toda índole se producen a una velocidad vertiginosa, resulta necesario disponer de un conjunto de argumentos que aseguren una acertada toma de decisiones y haga posible identificar oportunamente el riesgo, al decidir la ejecución de un determinado proyecto. A este conjunto de argumentos en donde se establece las ventajas y desventajas que tiene la asignación de recursos para una idea o un objetivo determinado se denomina “evaluación de proyectos”.

Según los hermanos Sapag Chain, en el libro Preparación y Evaluación de Proyectos, en general el estudio y evaluación de proyectos, comprende dos grandes etapas: la de formulación y preparación y la de evaluación. La primera tiene por objeto definir todas las características que tengan algún grado de efecto en el flujo de ingresos y egresos monetarios del proyecto y calcular su magnitud. La segunda etapa, con metodologías muy definidas, busca determinar la rentabilidad de la inversión en el proyecto.

En muchos casos será necesario efectuar evaluaciones durante la etapa de formulación del proyecto. Lo más común es realizar estudios en el nivel de perfil para seleccionar la combinación de factores que dé la configuración definitiva al proyecto, aun cuando en algunos casos se haga más recomendable un estudio en profundidad para uno o más de los interrogantes que deberán resolverse durante la formulación de un proyecto.

En la etapa de formulación y preparación se reconocen, a su vez, dos sub-etapas: una que se caracteriza por recopilar información (o crear la no existente), y otra que se encarga de sistematizar, en términos monetarios, la información disponible. Esta sistematización se traduce en la construcción de

un flujo de caja proyectado, que servirá de base para la evaluación del proyecto.

Por otra parte, en la etapa de evaluación es posible distinguir tres sub-etapas: la medición de la rentabilidad del proyecto, el análisis de las variables cualitativas y la sensibilización del proyecto.

Cuando se calcula la rentabilidad, se hace sobre la base de un flujo de caja que se proyecta sobre una serie de supuestos. El análisis cualitativo complementa la evaluación realizada con todos aquellos elementos no cuantificables que podrían incidir en la decisión de realizar o no el proyecto. Principal dedicación habrá de darse a la identificación de los aspectos más débiles del proyecto evaluado; de esta forma, la última sub-etapa se podrá abocar a sensibilizar solo aquellos aspectos que podrían, al tener mayores posibilidades de un comportamiento distinto al previsto, determinar cambios importantes en la rentabilidad calculada.

El análisis completo de un proyecto requiere al menos de cuatro estudios complementarios: de mercado, técnico, organizacional-administrativo y financiero. Mientras los tres primeros fundamentalmente proporcionan información económica de costos y beneficios, el último, además de generar información, construye los flujos de caja y evalúa el proyecto. Por lo anterior es preciso resaltar que en el estudio financiero de pre factibilidad, los teóricos descartan los criterios fiscales, y por ende sus implicaciones sobre el resultado de la rentabilidad de un proyecto.

Lo anterior resulta desventajoso para valorar los proyectos de construcción VIS, los cuales son “estimulados” por el gobierno y aún así con las gabelas y exenciones creadas para su fomento, no resultan viables por sus bajos márgenes, sus altos impuestos y costos a pagar. Este tipo de proyecto tiende a mejorar la calidad de vida y el crecimiento económico de las regiones y del país en general. La misión de los proyectos de construcción en VIS es buscar y proponer mecanismos que promuevan el desarrollo del país, apoyando e integrando a los sectores involucrados activamente en él. El objetivo es ayudar a encontrar alternativas viables para el mejoramiento integral de la calidad de vida de los estratos menos favorecidos, en un marco de ética y responsabilidad social y ambiental. El efecto de la carga impositiva en estos proyectos, al ser perjudicial frenaría el crecimiento que se ha logrado, amenazando el progreso hasta ahora conseguido, teniendo por consiguiente impactos sociales en varios aspectos, sobre todo en el empleo y la calidad de vida de la población.

## **2. Proyectos de construcción VIS y no VIS**

Los proyectos de construcción hoy día se dividen en dos tipos, los que son “VIS” y los que son “no VIS”, esta distinción se hace propiamente por el monto

del proyecto a realizar. Los proyectos que cuesten menos de 135 SMLV son "VIS" y los de más de este monto son considerados "no VIS". El salario mínimo legal vigente para 2008 es de \$461.500 por lo que el monto de diferenciación entre lo que es VIS y no VIS es de \$62.302.500.

Entre los no VIS se pueden considerar muchos tipos de obras de construcción, como la edificación de viviendas urbanas, o las obras civiles. Otra clasificación que es muy común es la de viviendas multifamiliares, unifamiliares, construcción de estructuras, bodegas, canchas deportivas, vías y otras construcciones, dentro de la vivienda unifamiliar se encuentran las viviendas de Interés Social que constan básicamente de 1 piso, 46 m<sup>2</sup>, muros en bloque, paneados y pintados, cubierta AC, 2 alcobas y un baño, pisos en vinisol, construcción en serie. Dentro de lo que es VIS se distingue la VIP Vivienda de Interés Social Prioritaria, que se define con un tope indicativo de 70 SMLMV, es decir, \$32.305.000 con base en el SMLV de 2008, el cual será aplicable a las viviendas adquiridas con recursos del Programa de Subsidio Familiar de Vivienda del Gobierno Nacional.

Actualmente el tipo de construcción de vivienda de interés social, según un artículo publicado por el periódico el portafolio el día 9 de abril de 2008 titulado "Cayó construcción de Vivienda de Interés Prioritario por alto costo de materiales y tierra", la vivienda de interés social prioritaria se quedó por fuera del mercado, pues los 32 millones de pesos que cuesta (incluido el subsidio del Gobierno), como máximo, no son suficientes para que los constructores las hagan. Los precios de estas unidades han sido afectados durante los primeros meses del año por los aumentos en los insumos, especialmente del acero, el cemento y el ladrillo.

En el caso de la Vivienda de Interés Social (VIS), cuyo tope son 58 millones de pesos, las opciones son cada vez más escasas. El aumento en los costos de fabricación es una amenaza, sobre todo el del acero que ya ha experimentado varias alzas. Según un comunicado de prensa presentado por el DANE en el mes de junio de 2008, para el primer semestre de éste año, los índices de costos de la construcción de la vivienda de interés social reportaron un alza del 5,69%. El grupo de costos con comportamiento superior a la media nacional lo registró mano de obra (7,02%), el cual aportó 2,37 puntos porcentuales a la variación total (5,69%). Los grupos maquinaria y equipo (2,97%) y materiales (5,22%) registraron una variación menor al total de la VIS.

En comparación con el año 2007, esta variación es representativa, ya que según un comunicado del DANE publicado en noviembre de 2007, para el corrido de este año, la VIS registró una variación del 4,52%. Por grupos de costos, el comportamiento superior a la media nacional lo registraron maquinaria y equipo (9,06%) y mano de obra (7,77%). El grupo materiales (2,36%) registró una variación por debajo de la media.

Por lo que se puede deducir que Colombia no es autosuficiente y tiene que importar, adicionalmente los países Asiáticos especialmente China, bajó su producción e incrementó su demanda. A esto se suman los aumentos en el cemento y el ladrillo durante los primeros meses del año 2008. El problema de la vivienda en Colombia está representado no solo en cantidad de viviendas faltantes sino en la calidad de las existentes y en la sobreoferta de otro tipo de proyectos de vivienda los cuales son más rentables.

Actualmente las condiciones del entorno y del negocio de edificación son muy favorables para el inversionista, según el estudio “Actividad Edificadora en Antioquia” publicado en marzo del 2008 por el departamento de estudios económicos de CAMACOL. A partir del segundo trimestre de 2006 la amplia liquidez y la fuerte competencia entre los bancos llevó a la adopción de una estrategia vía tasas de interés para capturar una mayor porción del mercado. El resultado fue la reactivación del canal crediticio, con una disminución continuada de las tasas de interés hipotecarias.

Esas tasas se ubicaron a julio de 2006 en 8,7% más UVR para vivienda de interés social (VIS) y 8,7% más UVR para edificación distinta a la VIS, que en términos reales son niveles históricamente bajos. Para el primer semestre de 2007 el crecimiento económico del país fue de 7,5% frente al mismo período del año anterior. En igual lapso el sector de construcción de edificaciones creció a un ritmo de 7,2% anual.

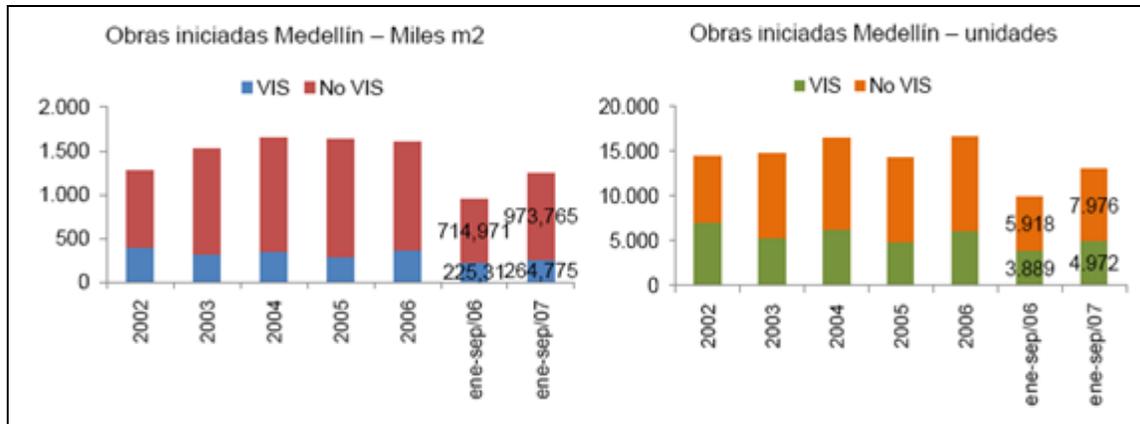
Según el artículo “Cincuenta años del sector de la construcción” del departamento de estudios económicos de CAMACOL, antes el país presenciaba un entorno cargado de optimismo que se fundamenta en unas mejores condiciones de seguridad interna, unas tasas de interés aún en niveles históricamente bajos una inversión que como proporción del PIB ya alcanzó un registro excepcional de 25% y un crecimiento económico superior a 7% anual en el 2007. Pero esta situación ha cambiado notablemente terminando el primer semestre del año 2008. Si bien se ha mantenido la seguridad, el Banco de la República, en su afán por desacelerar la inflación, ha aumentado las tasas de interés de un 9.75% a un 10%. Lo que perjudica el consumo de los colombianos y encarece aún más los costos de los materiales de construcción.

Conjuntamente, es importante tener en cuenta, otros aspectos, que en la evolución futura podrían incidir negativamente en el desempeño de la actividad edificadora. En efecto, en un plazo más extenso se debe estar atento a los desarrollos en el **frente fiscal** y de financiamiento del déficit en cuenta corriente del país, que podrían presionar a la baja la actividad económica colombiana y, por ende, afectar al sector constructor.

Por otro lado, es indispensable que en la agenda de los nuevos alcaldes y gobernadores se abra espacio a la definición de unas reglas de juego claras y

estables para la adjudicación de suelos. Así mismo urge contar con una mayor eficiencia por parte de las administraciones locales en el proceso de evaluación de cumplimiento de los trámites exigidos para la edificación. Es importante hacer frente a los altos costos de transacción en los que incurren los constructores de vivienda como un primer estímulo a la edificación de VIS.

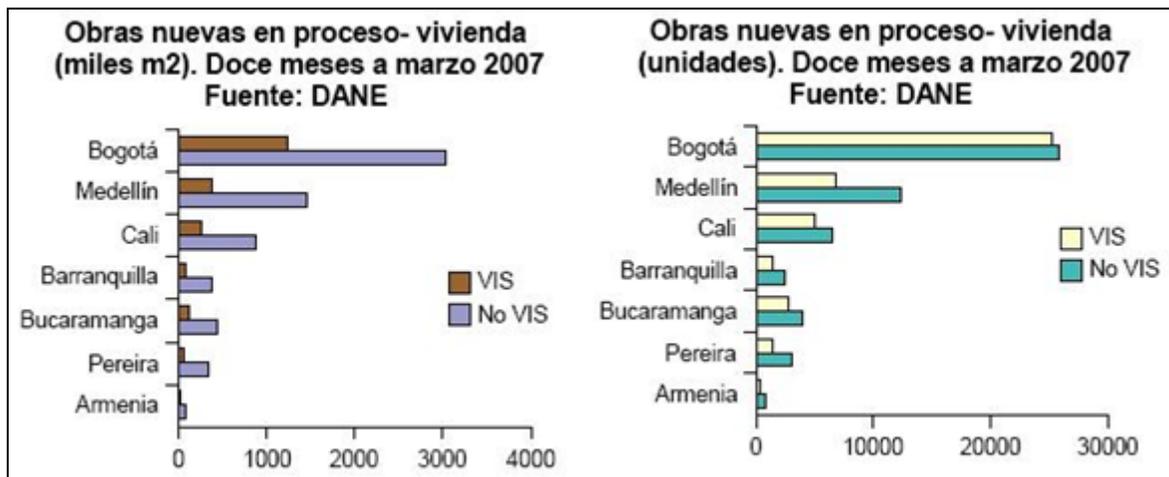
**Gráfica 1: Influencia de la VIS en la iniciación de obras**



*Fuente: cálculos Departamento de Estudios Económicos CAMACOL con datos DANE. Marzo de 2008.*

En Medellín, el censo confirma que la vivienda no VIS participa de manera importante en la iniciación de obras con un 34.8% mientras la VIS cuenta con un 27.8%. Entre enero y septiembre de 2006 y 2007, las unidades iniciadas crecieron 32% para el mismo periodo los metros cuadrados iniciados crecieron 31,7%. Del total de obras iniciadas, el 75% de metros cuadrados correspondió a obras de no VIS, mientras que el restante 25% a vivienda de interés social. En unidades iniciadas, la distribución fue la siguiente: No Vis, 56% y Vis, 44%. De acuerdo a lo anterior, para las viviendas diferente a lo social, en los últimos doce meses a marzo, se iniciaron 6.6 metros cuadrados y 55 mil unidades. Las dos cifras obtenidas superaron los resultados del mismo periodo del año anterior en 16% y 31%, respectivamente.

## Gráfica 2: Nuevas obras en procesos



Fuente: Boletín económico, julio de 2007. CAMACOL.

En materia de VIS, para el acumulado anual a marzo de 2007, las obras nuevas en proceso superaron los 2.2 millones de metros cuadrados, lo cual implicó un crecimiento de 29% frente al mismo periodo de 2006. De otro lado, las unidades iniciadas fueron mayores en 36%, siendo la cifra superior a las 42 mil viviendas.

Según las proyecciones hechas por CAMACOL los primeros meses de 2008 dejaron en claro que el panorama internacional ha dado un giro negativo, el cual, sin duda, llevará a que el desempeño económico de 2008 sea menos destacado que el del año anterior. Según estimaciones de CAMACOL, la economía creció entre 6,3% y 6,7% en 2007, mientras que la construcción se expandió a un ritmo de 10% anual.

Por otro lado, la carga tributaria que se está imponiendo cada vez más a este sector sobre todo a nivel municipal, deterioraría los las utilidades devengadas por los constructores de proyectos de infraestructura, disminuyendo la demanda en el sector de la construcción debido al aumento general de precios, lo cual afectaría al consumidor final, cuestión que no beneficiaría mucho al crecimiento económico y social del país teniendo muy presente que el sector de la construcción afecta la economía en tres niveles: familia, empresa y Estado. Además demanda tierra, capital, mano de obra, maquinaria, materiales, bienes, servicios, tecnología, telecomunicaciones y recursos financieros y también realiza obras civiles y de edificación, que generan empleo, salarios, ingresos, utilidades, intereses e impuestos. Además hay que tener en cuenta que la construcción ha tomado auge en los últimos años, volviéndose un sinónimo de desarrollo y crecimiento social y económico para el municipio de Medellín, la región antioqueña y el país.

Las variables impositivas o impuestos, se definen como una exacción (Acción y efecto de exigir impuestos, prestaciones, multas, deudas, entre otros) establecida (impuesta) sobre las personas, naturales o jurídicas, para subvenir a los gastos del Estado y otros entes públicos. Los impuestos pueden crear una enorme diferencia en un análisis económico de proyectos de inversión. El dinero para pagar impuestos es un flujo de efectivo, y por consiguiente es necesario considerarlo explícitamente. (WHITE, citado por ROJAS 2007: pág. 63). Existen numerosas clases de impuestos, algunos incluyen valor sobre bienes inmuebles, sobre ventas, al consumo e impuestos sobre la renta. Justamente, los impuestos sobre la renta en general son los únicos impuestos significativos que se consideran en la evaluación de proyectos (1-T).'

### 3. Impuestos que paga la actividad constructora de VIS en Colombia, Antioquia y Medellín

A continuación se describen los impuestos, las tasas, bases gravables, los sujetos pasivos, los sujetos activos y las tarifas aplicables a nivel nacional, departamental y municipal en los proyectos de construcción específicamente de VIS:

**Tabla 1: Resumen de impuestos**

NACIONALES					
Impuesto	Base gravable	Causación	Sujeto pasivo	Sujeto activo	Tarifa
<b>Impuesto de Renta:</b> El impuesto sobre la renta y sus complementarios son de carácter nacional, se consideran como un solo tributo	Renta líquida= Ingresos menos costos	Al final del proyecto	El constructor	El Estado	34% (2007) 33% (2008 y siguientes)
<b>Impuesto a las ventas:</b> Es un impuesto indirecto que grava las ventas de bienes o la prestación de servicios en el	Materiales comprados para la construcción	Momento en que se realiza la compra de los materiales	El constructor	El Estado	16%

territorio nacional; igualmente grava las importaciones de bienes muebles en el territorio nacional y los juegos de suerte y azar sin incluir las loterías.					
---	--	--	--	--	--

DEPARTAMENTALES					
Impuesto	Base gravable	Causación	Sujeto pasivo	Sujeto activo	Tarifa
<b>Impuesto de registro:</b> El impuesto de registro y anotación cedido a las entidades departamentales adquiere el carácter de renta de su propiedad exclusiva en la medida en que las asambleas lo adopten dentro de los términos y condiciones legales (Ley 44 de 1990).	Valor incorporado en el documento del contrato	En el momento de solicitar la inscripción del documento donde consta el proyecto	El constructor y el dueño del proyecto, por partes iguales	El Departamento de Antioquia	El dos punto siete por mil (2.7/1.000) cuando la cuantía fuere superior a treinta y dos millones setecientos diez mil novecientos ochenta pesos (\$32.710.980)

MUNICIPALES					
Impuesto	Base gravable	Causación	Sujeto pasivo	Sujeto activo	Tarifa
<b>Impuesto de Industria y Comercio:</b> Es un impuesto municipal que grava las actividades industriales, comerciales o de servicios realizadas dentro del municipio; las actividades de exportación no causan este impuesto.	Ingresos netos del contribuyente obtenidos durante el período gravable= ingresos ordinarios y extraordinarios menos las deducciones relativas a Industria y Comercio, beneficios tributarios y no sujeciones contempladas en los Acuerdos y demás normas vigentes.	Se causa a partir de la fecha de generación del primer ingreso gravable (Primera venta y/o prestación del servicio) hasta su terminación.	El constructor	El municipio de Medellín	5x1000
<b>Impuesto de Avisos y Tableros:</b> En Medellín este tributo será cobrado en conjunto con el Impuesto de Industria y Comercio	Total del impuesto de industria y comercio	La misma del ICA	El constructor	El municipio de Medellín	15%
<b>Impuesto Predial Unificado:</b> Es una renta del orden municipal, de carácter directo, que grava	Avalúo catastral resultante de los procesos de formación, actualización de la formación	Se causa trimestralmente	El constructor	El municipio de Medellín	Oscila entre el cuatro y el treinta y tres por mil (4 y 33 x 1.000 anual) dependiendo

los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio de Medellín	y conservación, conforme a la Ley 14 de 1983				del inmueble
<b>Impuesto de Delineación Urbana o Impuesto de Construcción:</b> Es el Impuesto que recae sobre la construcción, reparación o adición de cualquier clase de edificación.	Los metros cuadrados construidos, remodelados o adicionados	Se tiene que pagar para comenzar la construcción junto con la licencia de construcción	El constructor	El municipio de Medellín	Equivale al dos (2%) del avalúo de construcción
<b>Tasa de Alineamiento o Hilos:</b> La Tasa de Alineamiento o Hilos, se encuentra adoptada mediante los Acuerdos Municipales Números 22 de 1980, 37 de 1981, 24 de 1983 y 80 de 1998	Avalúo fijado para un metro cuadrado de construcción según la zonificación	Al comenzar la construcción en la etapa de legalización del proyecto.	El constructor	El municipio de Medellín	20% del avalúo fijado para un metro cuadrado de construcción
<b>Tasa de nomenclatura:</b> se encuentra adoptada mediante el Acuerdo Municipal Número 24 de 1983. Es el valor que debe pagar un usuario por el servicio de	Avalúo de construcción de la destinación independiente	Puede ser al final o al comienzo de la construcción	El constructor	El municipio de Medellín	Dos por mil (2x mil) del avalúo de construcción

asignarle dirección y número a una destinación independiente.					
<b>Tasa de dibujo vías obligadas:</b> La Tasa de Dibujo de Vías Obligadas, se encuentra adoptada mediante los Acuerdos Municipales Números 37 de 1981 y 58 de 1993	Cada 200 metros lineales	Al comienzo de la construcción	El constructor	El municipio de Medellín	Para el año 2003 es de \$35.427, para el año 2008 \$ 45.069,38 (hasta abril de 2008)
<b>Tasa por ocupación de vías:</b> se encuentra adoptada mediante el Acuerdo Municipal Número 58 de 1993	Cada vehículo que usa el estacionamiento o el área ocupada por los materiales	Durante el transcurso de la obra	El constructor	El municipio de Medellín	55.385,46 por mes y por número de vehículos y 1.292,99 por metros cuadrados de ocupación de vías

*Recopilación: propiedad intelectual del grupo de investigación.*

#### 4. Exenciones tributarias a la construcción de VIS

- Exención de pago de retención en la fuente por otorgamiento de escritura pública.

Según el decreto 624 de 1989 (E.T.) en su artículo 400 plantea que el otorgamiento, la autorización y el registro, de cualquier escritura pública, de compraventa o de hipoteca de una vivienda de interés social de que trata la Ley 9ª de 1989, no requerirá del pago de retenciones en la fuente.

- Exención de pago de impuesto de timbre.

Según el decreto 624 de 1989 (E.T.) en su artículo 530 numeral 24 plantea que se encuentran exentos del impuesto de timbre, el otorgamiento, la autorización

y el registro de cualquier escritura pública de compraventa o de hipoteca de una vivienda de interés social de que trata la ley 9 de 1989.

- Exención devolución del IVA de materiales de construcción en VIS - Decreto 624 de 1989.

Según el artículo 1 del decreto 1854 de 2001 la vivienda de interés social que da derecho a devolución o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción. Para efectos de la devolución del impuesto sobre las ventas, IVA, de que trata el parágrafo 2º del artículo 850 del estatuto tributario, es vivienda de interés social, VIS, la solución de vivienda nueva que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de personas de menores ingresos, cuyo precio al momento de su adquisición o adjudicación sea inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales, o 2.800 UVT, en las condiciones y términos señalados en el Decreto 2620 de 2000 y en las normas que lo modifiquen o adicionen. En ningún caso el impuesto sobre las ventas (IVA) pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de estrato socioeconómico seis dará derecho a devolución.

El parágrafo 2 del decreto 624 de 1989 (E.T.) plantea que tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado, IVA pagado en la adquisición de materiales de construcción de vivienda de interés social, las entidades cuyos planes estén debidamente aprobados por el Inurbe, o por quien este organismo delegue, ya sea en proyectos de construcción realizados por constructores privados, cooperativas, organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro.

Según el Concepto 001090 de la DIAN, la solicitud de compensación y/o devolución deberá presentarse, con respecto a cada unidad de obra terminada y enajenada dentro de los dos (2) bimestres siguientes a la fecha de registro de la escritura pública de venta de dicha unidad, o en todo caso a más tardar dentro de los dos (2) años siguientes a la terminación total del proyecto de construcción de vivienda de interés social.

La devolución se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo, tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales de acuerdo a la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. Los requisitos para la devolución se encuentra en los Decretos 1243 y 1854 de 2001, que definen las reglas que permiten determinar la base para el cálculo del IVA a devolver o compensar a los constructores de vivienda de interés social.

## **5. Tipos de contratos más comunes en la construcción de obras públicas y privadas**

El decreto 222 de febrero 2 de 1983 que antes regulaba los aspectos relativos a los contratos administrativos y de derecho privado de la administración, fue derogado por la Ley 80 de octubre 28 de 1993, por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública que en su mayoría de artículos, regula lo concerniente a los contratos de construcción u obras civiles públicas. La ley se esboza en nueve títulos a saber; el primer título son las Disposiciones generales, donde se describen los fines de la contratación estatal, los derechos y deberes de los contratistas, las inhabilidades e incompatibilidades para contratar, la competencia para dirigir licitaciones o concursos y para celebrar contratos estatales, la normatividad aplicable a los contratos estatales, la interpretación, modificación y terminación unilateral, los registros de proponentes, entre otros aspectos.

En el segundo título, Principios de la contratación estatal se encuentran consagrados los principios de transparencia, economía, responsabilidad, ecuación contractual y la selección objetiva del contratista, que deben cumplir las entidades que celebren contratos.

El tercer título, Contrato estatal, en el artículo 32 define todos los tipos de contratos estatales, entre ellos, en el primer inciso el contrato de obra: "Son contratos de obra los que celebren las entidades estatales para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, para la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea la modalidad de ejecución y pago".

En los contratos de obra que hayan sido celebrados como resultado de un proceso de licitación o concurso públicos, la interventoría deberá ser contratada con una persona independiente de la entidad contratante y del contratista, quien responderá por los hechos y omisiones que le fueren imputables en los términos previstos en el artículo 53 de la ley. Adicionalmente, en el segundo inciso se define otro tipo de contrato que puede ser celebrado para obras de construcción, es el contrato de consultoría: "Son contratos de consultoría los que celebren las entidades estatales referidos a los estudios necesarios para la ejecución de proyectos de inversión, estudios de diagnóstico, prefactibilidad o factibilidad para programas o proyectos específicos, así como las asesorías técnicas de coordinación, control y supervisión".

Son también contratos de consultoría los que tienen por objeto la interventoría, asesoría, gerencia de obra o de proyectos, dirección, programación y la ejecución de diseños, planos, anteproyectos y proyectos.

“Ninguna orden del interventor de una obra podrá darse verbalmente. Es obligatorio para el interventor entregar por escrito sus órdenes o sugerencias y ellas deben enmarcarse dentro de los términos del respectivo contrato.” El anterior inciso aplicaría en el caso si la empresa constructora contrata con una empresa consultora, con el fin de evaluar la viabilidad del proyecto de inversión. Otro tipo de contratos que figuran en la ley son: el contrato de prestación de servicios, de concesión, encargos fiduciarios y fiducia pública.

Por último, cabe resaltar, que dentro de éste título se describe también, la forma, el contenido y el perfeccionamiento de los contratos estatales.

El cuarto título se hace alusión a la nulidad de los contratos, se describen los tipos de nulidad del contrato estatal (absoluta, relativa y parcial) y las causales de nulidad.

Las responsabilidades contractuales de las entidades estatales, de los servidores públicos, de los contratistas, de los consultores, y de los particulares, se hallan estipuladas en el quinto título que hace mención a Responsabilidad contractual. Los cuatro últimos títulos hacen referencia a: liquidación contractual, el control de la gestión contractual, la solución de controversias contractuales, y las disposiciones varias.

Por todo lo anterior, es importante destacar que si se realizan contratos de construcción se debe tener en cuenta la totalidad de artículos que cita la anterior ley, con el fin de proporcionarle validez jurídica al contrato y tener presente todas las actuaciones legales que alrededor de los tipos de contratos se puedan aplicar.

Además de los contratos enunciados por la ley 80 de 1993, en el sector de la construcción privado y en el ámbito público se usan los siguientes tipos de contrato de construcción:

- Contrato por precios unitarios no reajustables
- Contrato por precios unitarios reajustables
- Contrato a precio global
- Contrato por administración delegada

## **6. Impacto impositivo en la viabilidad financiera de un proyecto de construcción VIS**

Específicamente para evaluar el impacto impositivo en la viabilidad de un proyecto real de construcción de VIS, se tomaron en cuenta las siguientes variables o características del proyecto. Entre el contratista y la constructora se pacta un contrato a precio global por anticipos, el cual consiste en fijar un precio

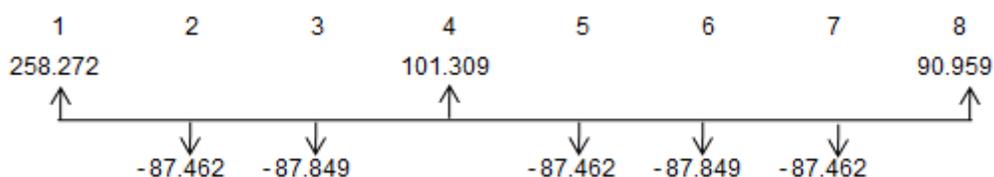
total global para toda la obra y se paga mediante convenio, acorde con el avance del programa de construcción. Los cambios en planos, especificaciones u órdenes de obras adicionales se convierten en obras extras. Los anticipos serán percibidos por el constructor 50% al principio del proyecto, en cual se construyen 35 viviendas de interés social y el cual tendrá una duración de 8 meses, mientras el segundo anticipo del 25% será en el mes 4 y el 25% restante al final del proyecto.

La metodología a utilizar es la simulación por escenarios los cuales consisten en:

**Escenario 1:** “sin exención de IVA” se plantea un flujo teniendo en cuenta el efecto de todos los impuestos y las demás exenciones diferentes a la devolución del IVA. Según especialistas como Alejandro Botero Baena Director de capacitación y formación de CAMACOL, si no se cumple con las condiciones exigidas por la ley para aspirar a la devolución del IVA hasta por un valor del 4% sobre los materiales pagados en la construcción, es probable que el proyecto no sea financieramente viable, afectando directamente no solo los intereses de los inversionistas, sino también los de la población de escasos recursos económicos de Colombia. En este escenario se tuvieron en cuenta las siguientes variables:

- Todos los impuestos nacionales, departamentales y municipales a pagar.
- Los anticipos percibidos por el constructor.
- Los costos directos de construcción (mano de obra y materiales).

A continuación se presenta el flujo con cifras expresadas en miles de pesos bajo el escenario 1:

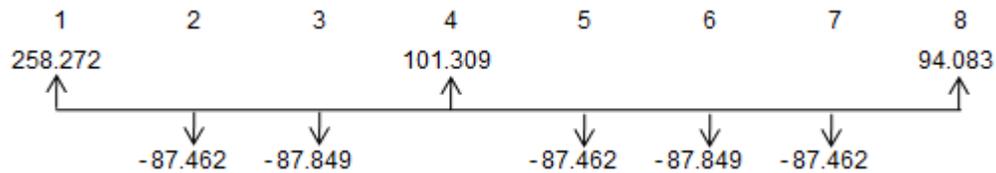


**Escenario 2:** “con exención IVA” se tienen en cuenta los impuestos y la exención del IVA aplicable por ley para este tipo de proyectos. Este escenario de plantea con el fin de evaluar la influencia de la devolución del IVA en el VPN y la TIR del flujo. En este escenario se tuvieron en cuenta las siguientes variables:

- Todos los impuestos nacionales, departamentales y municipales a pagar.
- Los anticipos percibidos por el constructor.

- Los costos directos de construcción (mano de obra y materiales).
- La devolución del impuesto al valor agregado al final del proyecto.

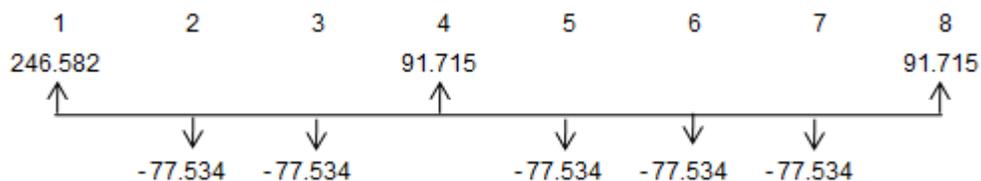
A continuación se presenta el flujo con cifras expresadas en miles de pesos bajo el escenario 2:



**Escenario 3:** “sin impuestos” se elabora un flujo donde se omite la influencia de los impuestos. Este escenario se crea con el fin de mostrar claramente la influencia específicamente de los impuestos en el total del proyecto. En este escenario se tuvieron en cuenta las siguientes variables:

- Exclusión de todos los impuestos nacionales, departamentales y municipales a pagar.
- Los anticipos percibidos por el constructor.
- Los costos directos de construcción (mano de obra y materiales), sin influencia del IVA.
- Exclusión de la devolución del impuesto al valor agregado al final del proyecto.

A continuación se presenta el flujo con cifras expresadas en miles de pesos bajo el escenario 3:



#### • Evaluación TIR

Luego de la elaboración de los flujos de cada escenario se evaluó la TIR de cada uno de éstos y se comparó con la TRM del inversionista.

**Tabla 2: Comparación TIR versus TRM**

	Escenario 1	variación %	Escenario 2	variación %	Escenario 3
TIR	12,863%	0,068%	12,931%	1,107%	14,038%
TMR	9,899%		9,899%		9,899%

Como se puede observar en la tabla la comparación entre TRM y TIR da como viable emprender o realizar el proyecto por lo tanto, lo que se entrara a evaluar aquí es la influencia de los impuestos en la mejora o deterioro de la TIR.

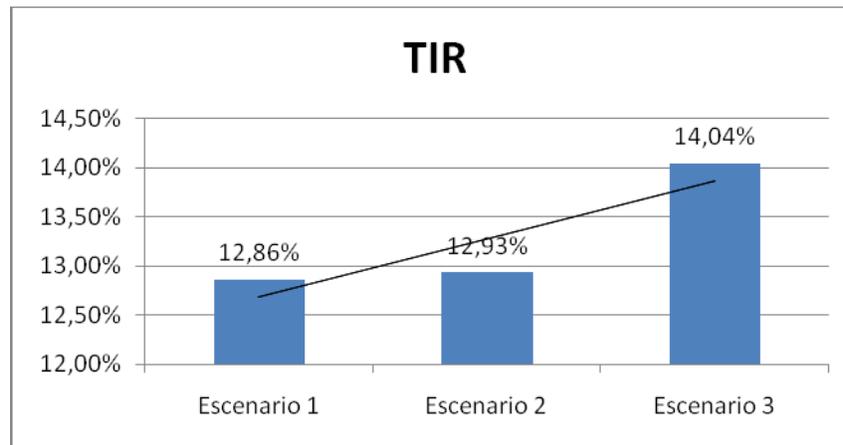
El escenario 1 es el punto de partida para poder crear un análisis comparativo con los demás escenarios. En este escenario como se dijo anteriormente se evalúa un flujo teniendo en cuenta el efecto de todos los impuestos y las demás exenciones diferentes a la devolución del IVA.

En la tabla 2 se observa que en comparación con la tasa interna de retorno obtenida en el escenario 1, hay una mejoría en ésta de aproximadamente 0,1% esto se debe principalmente a que en el escenario 2 se toma en cuenta el beneficio tributario de la devolución del 4% del IVA pagado por la compra de materiales al final del proyecto. A pesar de que la influencia de la exención no es muy representativa, esta devolución posiblemente en otro tipo de presupuesto con otro porcentaje A.I.U. podría influir representativamente.

En cuanto al escenario 3 donde solo se toman los ingresos y los costos directos, sin tomar en cuenta los impuestos, se puede observar que la tasa mejora significativamente, ya que no se tiene en cuenta el gasto de los impuestos que representan un 30% del total de gastos por administración que están dentro del A.I.U.

En la grafica 3 se presenta de manera comparativa los resultados de la TIR por escenarios:

**Grafica 3: comparación TIR por escenarios**



Como se puede observar en la gráfica el escenario 3 representa más beneficios para el constructor, mejorando significativamente la rentabilidad de la inversión y por lo tanto el objetivo básico financiero.

- **Evaluación VPN**

Como se planteo en un inicio en la evaluación de los escenarios para decidir si el proyecto a realizar es viable o no se hace una evaluación del valor presente neto de cada uno de los flujos por escenarios. Este se presenta en miles de pesos.

**Tabla 3: Comparación VPN por escenarios**

	Escenario 1	variación %	Escenario 2	variación %	Escenario 3
VPN	59.015	2,487%	60.483	24,536%	75.322

Como se puede observar en la tabla la evaluación del VPN da como viable emprender o realizar el proyecto, por lo tanto lo que se entrara a evaluar aquí es la influencia de los impuestos en la mejora o deterioro del VPN.

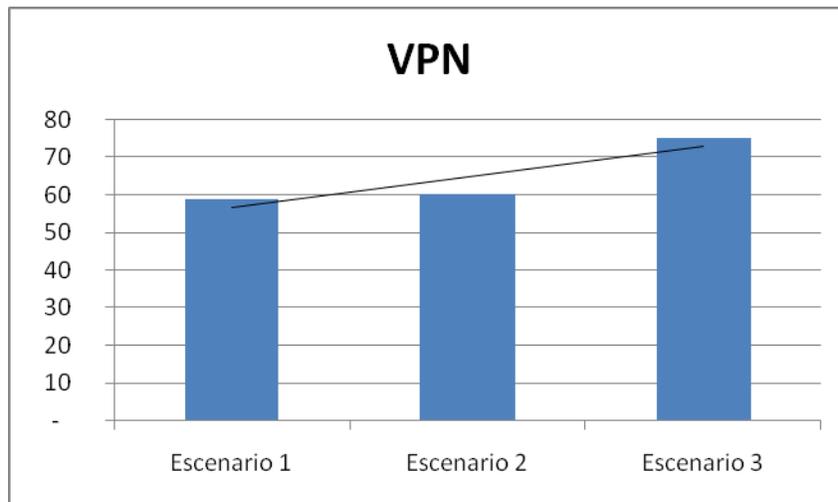
El escenario 1 es el punto de partida para poder crear un análisis comparativo con los demás escenarios. En este escenario como se dijo anteriormente se evalúa un flujo teniendo en cuenta el efecto de todos los impuestos y las demás exenciones diferentes a la devolución del IVA.

Al igual que el análisis de la TIR, el comportamiento del VPN es similar. La mejoría en el escenario 2 se debe a la devolución del 4% del IVA al final del proyecto, aumentando los ingresos del constructor y por consiguiente mejorando el VPN, en un 2,48%, como se puede observar en la variación porcentual de la tabla 3.

Para el escenario 3 donde solo se toman los ingresos y los costos directos, sin tomar en cuenta los impuestos, se puede observar que el VPN mejora significativamente, ya que no se tiene en cuenta el gasto de los impuestos que representan un 30% del total de gastos por administración. En este caso el aumento es del 24,53% lo que demuestra la gran influencia de los impuestos en la viabilidad del proyecto.

En la grafica 4 se presenta de manera comparativa los resultados del VPN por escenarios:

**Grafica 4: VPN por escenarios**



Como se puede observar en la gráfica 4, el escenario 3 representa más beneficios para el constructor, mejorando significativamente los flujos de la inversión y por lo tanto generando más valor.

Sin embargo, es preciso rescatar que los tres escenarios generan valor al inversionista ya que el VPN en los tres casos rinde a una tasa mayor al costo de capital, pero sin la influencia de los impuestos se mejora en mayor medida la situación del inversionista por que satisface el objetivo básico financiero.

## 7. CONCLUSIONES

Las variables que influyen en la viabilidad de un proyecto de construcción de VIS, pueden ser múltiples, ya sea por el aumento generalizado de los precios, la disminución de la demanda por excesiva carga tributaria o factores tecnológicos determinantes que pueden transformar un proyecto rentable en un fracaso financiero. Dichas variables deben ser controladas por la mano benefactora del Estado, por medio de su función redistributiva y asignativa, procurando porque los derechos de la población más vulnerable sean resguardados. Justamente, este tipo de construcción debe ser estimulada por el Estado, vía exenciones tributarias, *verbi gratia*, la devolución del IVA de los materiales consumidos en la construcción, al final del proyecto.

Las cifras lo demuestran, de acuerdo con la información reportada por entidades como CAMACOL y Fedesarrollo, que los avances obtenidos en materia habitacional durante los últimos años, aun están lejos de lograr sus propósitos de cobertura, y las mediciones efectuadas llevan a la conclusión que al menos la mitad de los desarrollos de urbanización consolidados en la actualidad en el país, son de carácter informal. Este es el indicador más claro de la enorme brecha que aún subsiste entre la realidad que desborda la capacidad del Estado, y lo realizado a pesar de sus buenas intenciones.

Es un hecho que en la ciudad de Medellín, se construyen más proyectos no VIS, que VIS, esto se debe a que los márgenes de utilidad percibidos en los proyectos VIS, son mínimos por no decir, nulos, en comparación con los márgenes reportados en la construcción no VIS, donde los márgenes son más amplios, ya que carecen de topes en los precios de venta, en los costos y la subsidiaridad.

Se puede deducir, que la construcción de VIS no es viable para el constructor comparada con la construcción de otro tipo de viviendas, ya que sus altos costos, -como lo indica justamente un artículo publicado en Portafolio en el mes de julio de 2008, donde se asegura que los costos de la construcción de vivienda de interés social, son más altos para la VIS que para la no VIS -, las trabas de trámites para emprender su construcción, los pocos subsidios otorgados por el gobierno, la excesiva carga tributaria municipal, son entre otros, los factores que inciden en que dichas viviendas no sean construidas.

## 8. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

CAMACOL. (2008). *Informe Económico*. 31 de enero de 2008, N° 1.

Concejo de Medellín. (2003). *Estatuto Tributario del Municipio de Medellín, acuerdo 057 de 2003 “por medio del cual se adopta el estatuto tributario, para el municipio de Medellín”*.

Congreso de la República de Colombia. (1993). *Ley 80 de 1993 de octubre 28 de 1993*.

Congreso de la República de Colombia. (2007). *Estatuto tributario*. Bogotá: Ecoe Ediciones.

Córdoba Padilla, Marcial. (2006). *Formulación y evaluación de proyectos*. Bogotá: Ecoe ediciones.

Cortes Palacio, Héctor Jairo. (1998). *Formulación y evaluación de proyectos de inversión*. Bogotá: Editorial Universidad Santo Tomás.

García Serna, Óscar León. (1999). *Administración financiera: fundamentos y aplicaciones*. Medellín.

Gitman, Lawrence. (2003). *Principios de administración financiera*. México: Editorial Pearson.

Infante Villareal, Arturo. (1988). *Evaluación financiera de proyectos de inversión*. Bogotá: Norma.

Klastorin, Ted. (2005). *Administración de proyectos*. México: Editorial Alfaomega. Pág. 17,18.

Levy, Sydney. (2002). *Administración de proyectos de construcción*. Editorial Mc Graw Hill, tercera edición.

Martinez Arias, Cesar. (2000). *Evaluación integrada de proyectos de inversión*. Medellín: Universidad Pontificia.

Rojas López, Miguel David. (2007). *Evaluación de proyectos para ingenieros*. Bogotá: Ecoe Ediciones. Pág. 155 a 164.

Sapag Chain, Nassir y Reinaldo. (2000). *Preparación y evaluación de proyectos*. Chile: Mc Graw Hill, Cuarta edición.

Secretaria de Hacienda. (1997). *Cartilla N° 1: los impuestos también tienen su historia*. Pág. 1-30.

Tellez Luna, Miguel. (1993). *Finanzas de la construcción*. Bogotá: Editorial Bhandar, segunda edición.

Vasco Martínez, Rubén. (2002). *El impuesto sobre las ventas*. Medellín: Centro interamericano jurídico – financiero.

## **CYBERGRAFIA**

Índice de Impuestos Municipales extraído de Actualicese.com el portal de los contadores públicos.

[http://www.actualicese.com/editorial/especiales/navidad/2005/Impuesto\\_Municipales/Medellin.htm](http://www.actualicese.com/editorial/especiales/navidad/2005/Impuesto_Municipales/Medellin.htm)

Régimen tributario general extraído de BusinessCol.com.

<http://www.businesscol.com/empresarial/tributarios/tributarios.htm#reg%20ia>

Zuluaga Marín, José Hernando, CEO [www.actualicese.com](http://www.actualicese.com). Resumen Ejecutivo, Impuestos en Colombia extraído de Actualicese.com el portal de los contadores públicos. <http://www.actualicese.com/editorial/2005/05025.htm>

Bautista, Jairo Alonso, Maestría en Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de Colombia. Los mitos de la tributación: ¿Quién paga los impuestos en Colombia? Extraído de deslinde.

[http://www.deslinde.org.co/Dsl38/dsl38\\_los\\_mitos\\_de\\_la\\_tributacion.htm](http://www.deslinde.org.co/Dsl38/dsl38_los_mitos_de_la_tributacion.htm)

CAMACOL, estudio económico: Actividad edificadora en Antioquia. Marzo del 2008. Extraído de <http://www.camacol.org.co>

Franklin Templeton Investment. Diccionario Financiero. Extraído de [http://www.franklintempleton.com.es/spain/jsp\\_cm/guide/glossary\\_s.jsp](http://www.franklintempleton.com.es/spain/jsp_cm/guide/glossary_s.jsp)

Carrasquilla, Alberto, Ministro de Hacienda y Crédito Público. CRÍTICAS TRIBUTARIAS Julio 13 de 2006. Extraído de [web.presidencia.gov.co/columnas/columnas183.htm](http://web.presidencia.gov.co/columnas/columnas183.htm)

El proceso de redacción. Universidad Autónoma de México, Colegio de ciencias y humanidades. Extraído de

<http://www.cch.unam.mx/materialdeapoyo/areas/asignaturas/tlriid1/procesoredaccion.PDF>

El Contrato de Construcción. Extraído de

<http://www.costodeobra.com/articulo.php?path=articulos/180506cont/inicio.html>

Superintendencia del Subsidio Familiar. La vivienda de interés Social En Colombia <http://portal.ssf.gov.co/wps/documentos/revista-ed1-7.htm>

COMFAMA. Vivienda de Interés Social (VIS).

<http://www.comfama.com/contenidos/servicios/Cr%C3%A9ditos/Para%20empleados,%20independientes%20y%20pensionados/Vivienda/vis.asp>

Gabriel E. Flórez G. Redacción de Economía y Negocios. Extraído de Portafolio.com [http://www.portafolio.com.co/economia/economiahoy/2008-04-09/ARTICULO-WEB-NOTA\\_INTERIOR\\_PORTA-4084911.html](http://www.portafolio.com.co/economia/economiahoy/2008-04-09/ARTICULO-WEB-NOTA_INTERIOR_PORTA-4084911.html)

Los constructores.com. Tipos de construcciones. Extraído de [http://www.losconstructores.com/BancoMedios/Archivos/ind\\_costos\\_multifamiliares\\_mayo\\_2008.htm](http://www.losconstructores.com/BancoMedios/Archivos/ind_costos_multifamiliares_mayo_2008.htm)

Los constructores.com. Costos unifamiliares. Extraído de [http://www.losconstructores.com/BancoMedios/Archivos/ind\\_costos\\_unifamiliars\\_mayo\\_](http://www.losconstructores.com/BancoMedios/Archivos/ind_costos_unifamiliars_mayo_)

Superintendencia de Notariado y Registro. Tarifas Notariales. <http://www.supernotariado.gov.co/home/elementos-interface/b-m-s/tarifas-notariales-y-registrales#c06B6Ggd-uk5j0WeNK--lw>

Departamento Nacional de Estadística (DANE). Comunicado de prensa: Índice de costos de la construcción de vivienda. Junio de 2008. [http://www.dane.gov.co/files/comunicados/cp\\_iccv\\_jun08.pdf](http://www.dane.gov.co/files/comunicados/cp_iccv_jun08.pdf)

Departamento Nacional de Estadística (DANE). Comunicado de prensa: Índice de costos de la construcción de vivienda. Noviembre de 2007. [http://www.dane.gov.co/files/comunicados/cp\\_iccv\\_nov07.pdf](http://www.dane.gov.co/files/comunicados/cp_iccv_nov07.pdf)

Portafolio. Artículo: Costo de la construcción de vivienda subió 5,52% en el último año. [http://www.portafolio.com.co/economia/economiahoy/2008-05-16/ARTICULO-WEB-NOTA\\_INTERIOR\\_PORTA-4166812.html](http://www.portafolio.com.co/economia/economiahoy/2008-05-16/ARTICULO-WEB-NOTA_INTERIOR_PORTA-4166812.html)