

Capítulo 85. Requerimientos tributarios en el impuesto sobre la renta, IVA y sistema de retenciones en la fuente para la propiedad horizontal dentro del marco de la legislación colombiana.

Alejandro Enrique Figueroa Polo

Universidad del Sinú, Elías Bechara Zainúm Seccional Cartagena

<https://doi.org/10.46990/iQuatro.2023.15.5.85>

Resumen

El presente estudio se focalizó en precisar las obligaciones impositivas asociadas a las de empresas creadas en Colombia en el marco de la legislación del régimen de propiedad horizontal, tales como los centros comerciales, conjuntos residenciales y parques industriales. Con este propósito, se ha realizado una investigación alrededor de la literatura disponible y la revisión, e interpretación, de la normatividad incorporada en el estatuto tributario nacional colombiano asociada con las empresas en las que coexisten bienes de naturaleza privada y común, sean de carácter comercial, mixtas o residenciales. Desde una perspectiva cualitativa, se determinan cuáles son los requerimientos de índole fiscal en el impuesto sobre las ventas, los sistemas de retención en la fuente y el impuesto sobre la renta. Al respecto, se argumenta la mayor carga tributaria de las propiedades horizontales en las que se desarrollan actividades comerciales, al estar clasificadas como contribuyentes del impuesto sobre la renta, estar obligadas a facturar el impuesto sobre las ventas y adicionalmente tener la condición de realizar descuentos a sus proveedores por conceptos relacionados con retenciones en la fuente en la compra de bienes y servicios.

Palabras clave

Impuesto sobre la renta, impuesto sobre las ventas, propiedad horizontal, retención en la fuente

Introducción

Según Flórez (2018), en los últimos 20 años, el crecimiento urbanístico de las principales capitales de Colombia ha mostrado un cambio radical en el estilo de vivienda de la población. Del año 2000 hacia atrás, las familias colombianas se radicaban en casas construidas normalmente con el patrocinio 100% del estado. Con la llegada de un nuevo siglo y los procesos de apertura económica de los años 2002 en adelante, el flujo de inversión en el sector de la construcción dinamizó la generación de nuevas alternativas de vivienda, dando lugar al auge de la oferta residencial en las alturas. Con esta dinámica, el crecimiento de los edificios, condominios o conjuntos residenciales llama la atención de la clase media colombiana, al ser una alternativa para adquirir vivienda propia y brindar mejores condiciones de vida a los integrantes del hogar.

Dando un poco de mayor alcance a lo anterior, las estadísticas durante el año 2018 evidencian el auge de los edificios conformados por apartamentos, según Flórez (2018), un poco más del 60% de la población colombiana reside en apartamentos o unidades residenciales de grandes alturas, lo que inclina la balanza hacia el otro extremo con relación a lo que solo en apenas 20 años atrás se observaba en Colombia, donde el 80% de la población habitaba en casas de un primer piso. Por consiguiente, con este crecimiento de la propiedad horizontal, el estado colombiano se ve en la necesidad de diseñar una estructura jurídica que facilite la coexistencia de la propiedad privada y la propiedad común, desde distintos ordenes, tales como el fiscal, contable, convivencia y administrativo.

De ahí que surja la necesidad de profundizar y aclarar ¿Cuáles son los requerimientos de la legislación Colombiana para la propiedad horizontal en temas asociados a los impuestos? y en este sentido, el marco normativo ilustra el primer concepto base del tema que se aborda, indicando que la propiedad horizontal “es una forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, con el fin de garantizar la función social de la propiedad” (Ley 675, 2001, art. 1). De acuerdo con la definición anterior, al régimen de propiedad horizontal se le asigna el carácter de persona jurídica, recibiendo un conjunto de derechos y obligaciones propios de sus existencia y capacidad legal.

La teoría del interés social de la persona jurídica describe la esencia de esta figura normativa como una ficción o un simple contrato, con unos atributos que se aplican en la práctica una vez el ente jurídico se ha constituido, momento desde el cual se entiende con la facultad de adquirir derechos y contraer obligaciones. (Atehortúa, 2005, p.49).

Derivado de lo anterior, la presente investigación se centra en determinar cuáles son las obligaciones tributarias de las propiedades horizontales en lo concerniente al impuesto sobre la renta, el impuesto sobre las ventas y el mecanismo de retención en la fuente, en el marco de la legislación colombiana.

Revisión de la Literatura

La revisión de la literatura asociada al tema de investigación, expone las definiciones concernientes al régimen de propiedad horizontal en Colombia y el conjunto de preceptos legales de orden fiscal que regulan las obligaciones impositivas de la propiedad horizontal residencial, comercial o mixta, en lo referente con el impuesto sobre la renta, el impuesto sobre las ventas y el sistema de retención en la fuente.

En primer lugar, al referirse al régimen de propiedad horizontal se hace necesario destacar que comprende a un sistema jurídico para la administración, operación y control de edificios, conjuntos residenciales, parques industriales y demás inmuebles construido o por construirse. Al respecto este sistema incorpora un factor clave de la propiedad horizontal y es que las mismas se conciben como entidades sin ánimo de lucro y tiene como objetivo principal el manejo desde cualquier óptica de los denominados bienes comunes, dentro de los que se ubican, por ejemplo, los ascensores de un edificio, las escaleras de un centro comercial, la carretera de un parque industrial, entre otros.

Para mayor comprensión, se realiza una revisión de los principales conceptos incorporados en el tema:

La concepción de edificio debe entenderse como una construcción o inmueble, el cual comprende uno o varios pisos erguidos sobre un terreno, en la que su estructura incorpora una cantidad plural de unidades apartamentos, oficinas y en general divisiones de propiedad privada, pero que adicionalmente comprende áreas y servicios de uso y utilidad general como es el caso de la recepción, los pasillos, una piscina abierta al público.

Seguidamente, cuando dentro de la normativa se utiliza el termino conjunto, aquí se encuentra a un inmueble dentro del cual se adicionan varios edificios y en el que también se suman áreas y servicios de uso común, tales como calles internas, parqueaderos, zonas verdes, vallas de cerramiento, garitas, entre otros.

De los dos términos anteriores, es importante aclarar que en un edificio o conjunto concurren bienes privados, por ejemplo una oficina o un apartamento, y bienes de usos común como un ascensor o las escaleras de los pasillos, siendo esta última categorización de bienes los que llevan al legislador Colombiano a verse en la necesidad de crear un sistema jurídica que facilite el manejo transparente e integral, y ante todo, la convivencia y uso armónico de un patrimonio común, dentro del cual existen tanto derechos como obligaciones para con el estado Colombiano.

Afinando la idea precedente, los bienes comunes comprenden las áreas o zonas que pertenecen a todos los dueños de bienes privados, que existen en función de garantizar y brindar comodidades, facilitar el acceso, brindar protección y principalmente valorizar el avalúo de los bienes privados. Como una ilustración, se podría pensar en un inversionista que adquiere una oficina en el piso veinte de un edificio, con el fin de dar en arriendo la oficina que compra, pero antes se cerciora que dicha edificación disponga de unos ascensores en optima operación y de un sistema de entrada que incluya una recepción al edificio y brinden garantías de seguridad. En este momento, nace y se fundamenta la creación de una propiedad horizontal, la cual finalmente se estructura y desarrolla como cualquier empresa o compañía, ya que la misma demanda recursos financieros y recursos humanos para poder garantizar el correcto funcionamiento y mantenimiento de los bienes comunes.

Los recursos financieros de la propiedad horizontal se catalogan como expensas comunes, denominación que se le da a los ingresos que ordinariamente aportan los propietarios de los bienes privados para el sostenimiento de la empresa que administra y mantiene los bienes comunes en optimas condiciones de uso y explotación. El financiamiento del cuidado de los bienes comunes da origen a la relación contractual del propietario del bien privado y la empresa administradora, por lo que desde la normatividad se regula esta relación dentro del marco de lo que se ha descrito como reglamento de propiedad horizontal, en el cual se deja por escrito como mínimo el nombre e identificación del propietario del bien privado, La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por las autoridades municipales, la destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, el pago periódicamente de las cuotas o expensa comunes, entre otros aspectos administrativos y contables.

El primer punto clave del reglamento de la propiedad horizontal, responde a quién tiene la obligación de la administración del edificio o quién tiene la representación legal de la empresa. El manejo integral del edificio o conjunto corresponde a un administrador designado por la asamblea general de propietarios, el cual es elegido para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Dentro de las funciones del administrador se incluye todo lo relacionado al cuidado de los bienes comunes, llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad, suscribir los contratos de mantenimientos, recaudo de los ingresos comunes y la ejecución y control del presupuesto.

Lo anterior, implica un compromiso de la administración frente al cumplimiento de las disposiciones contables y fiscales vigentes que le aplique a la persona jurídica que representa, por lo que la legislación enfatiza especialmente que dentro de los conjuntos de uso comercial o mixto, se hace obligatorio el nombramiento o designación de un contador público, el cual tendrá la función de ser el revisor fiscal y garante del manejo eficiente y transparente de los recursos que recibe la administración por parte de los propietarios de los bienes privados.

Al identificar la afluencia y crecimiento de los edificios y conjuntos, dando origen a la constitución o registro ante las autoridades estatales de un volumen importante de propiedades horizontales, y desde luego a la generación de un flujo de ingresos por pago de expensas comunes que dinamizan la economía, la administración tributaria ha puesto su mirada en este sector, por lo que ha desarrollado un régimen fiscal de las propiedades horizontales.

Cuando se expone la estructura de un régimen fiscal, dentro de este se ubican un grupo de normativas, tales como la constitución política de Colombia, en la cual se dispone que es responsabilidad de las personas contribuir con la financiación de las cargas públicas, lo que facilita que el gobierno reciba ingresos por conceptos impositivos. En lo concerniente a las propiedades horizontales, se encuentra que dentro del régimen fiscal se han incluido los siguientes tributos para el estado colombiano:

Impuesto sobre la renta

En Colombia, el impuesto sobre la renta se concibe según lo expone García, Aguilar, Cantillo y Negrete (2020) como un tributo directo y de carácter nacional, el cual grava las personas jurídicas y naturales contribuyentes, quienes hayan percibido ingresos. La base del cálculo del impuesto es la diferencia entre los ingresos y deducciones fiscales.

Impuesto sobre las ventas

Este es un gravamen que recae sobre el consumo de bienes y servicios corporales muebles, activos intangibles asociados a propiedad industrial, la prestación de servicios, la importación de bienes corporales y la explotación de juegos de suerte y azar, expone (Chavarro, 2021, p.1).

Retención en la fuente

Es el mecanismo tributario de recaudo anticipado del impuesto de renta, con el cual se descuenta de cada pago un porcentaje de cada ingreso que reciben las empresas. Este sistema tiene por objeto acelerar, controlar y recaudar el impuesto mensualmente, cometa (Chavarro, 2021, p.1).

Los tres tributos anteriores se convierten en el foco de atención para una propiedad horizontal, especialmente para el representante legal y el revisor fiscal, puesto que son de estricto cumplimiento y la omisión de alguno de ellos genera consecuencias de orden penal al ir en detrimento del erario público, y desde luego afecta negativamente el propósito final de la constitución de una propiedad horizontal, que es el de optimizar los ingresos recibidos para la generación del mayor beneficio y explotación de los bienes comunes.

Al cierre, es necesario destacar al lector que los requerimientos tributarios de los edificios y conjuntos residenciales, dentro del marco de la normatividad colombiana, se ubican dentro del impuesto sobre la renta, el impuesto sobre las ventas y la retención en la fuente, por lo que para un revisor fiscal, un administrador y, con mayor importancia, para un inversionista que tenga la intención de adquirir una oficina o un apartamento, se convierte en una necesidad el profundizar conceptual y jurídicamente sobre las obligaciones relacionadas con estos tres tributos, específicamente en los puntos de: en qué momento se deben declarar y pagar, cuales son sus tarifas, qué responsabilidad asumen los obligados, entre otros puntos.

Metodología

La investigación está asociada al paradigma cualitativo porque surge de la necesidad de resolver un problema de investigación tomando como principal herramienta la fundamentación teórica con el propósito de hilar entre los hechos reales detectados en comparación con el nivel de desarrollo teórico del hecho analizado para determinar inferencias capaces de resolver la hipótesis planteada. Este paradigma es de aplicación circular, es decir, siempre existe una retroalimentación entre las fases de la investigación desarrolladas y puede que al finalizar la misma con la hipótesis resuelta, pueda surgir una nueva investigación como fase avanzada de la anterior para la generación de nuevo conocimiento (Hernández, Fernández & Baptista, 2017).

En cuanto, al tratamiento de la información es de nivel descriptivo usando la revisión bibliográfica como técnica de análisis.

Mediante una investigación de carácter teórico, que según Villabella (2015), “para su ejecución interactúa con fuentes impresas o digitalizadas de disímil formato (libros, artículos, ensayos, crónicas, monografías, leyes, códigos, etcétera)” (p.927), se realiza la interpretación de los apartes del estatuto tributario nacional colombiano relacionados con el problema de investigación.

Metodológicamente se llegó a identificar cuáles son las obligaciones impositivas de las propiedades horizontales de carácter residencial, comercial o mixtas, haciendo una identificación de los elementos que conforman el impuesto sobre la renta, el impuesto sobre las ventas y la retención en la fuente, profundizando en el hecho generador del tributo, tales como los ingresos generados en la explotación de los bienes comunes o por cuotas de administración, siendo estas dos fuentes de ingresos el punto transversal que llevó a referenciar los compromisos impositivos para con el estado que tienen los conjuntos residenciales, centros comerciales y los parques industriales.

Resultados

En primer lugar, se encontró que las actividades empresariales de los conjuntos residenciales, centros comerciales o parques industriales se conciben legalmente como entidades sin ánimo de lucro y de carácter civil, es decir, en las mismas los excedentes o rendimientos no se destinan al enriquecimiento de sus propietarios. No obstante, dentro del régimen del impuesto sobre la renta en Colombia, la ley les otorga el carácter de contribuyentes siempre que se cumpla los siguientes presupuestos:

- Ser una propiedad horizontal de carácter comercial o mixta
- Que los bienes comunes de la propiedad horizontal sean explotados o generen renta por la explotación o uso de los mismos en actividades comerciales o industriales.

De la condición anterior, se exceptúa a las propiedades horizontales de carácter residencial, según lo dispone la ley “Se excluirán de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial” (Ley 1819, 2016, art. 143).

En consecuencia, dentro del impuesto de renta las propiedades horizontales tienen el carácter de contribuyentes si la entidad jurídica constituida es de carácter comercial o mixta, y de no contribuyente si es de naturaleza residencial, haciendo la claridad o énfasis que las

propiedades horizontales de carácter residencial o mixto se someten al régimen ordinario del impuesto siempre que los bienes comunes se destinen a la explotación económica o generación de rentas, en el caso por ejemplo de un centro comercial constituido bajo el régimen de propiedad horizontal que arrienda un espacio de sus pasillos para la realización de eventos.

En este orden de ideas, es necesario en primer lugar identificar la calidad de contribuyente de la propiedad horizontal, dada su naturaleza y destino de los bienes comunes. En adelante, las reglas para determinar el impuesto son las indicadas en la normatividad para el régimen ordinario, las cuales se exponen resumidamente a continuación:

- Renta líquida y patrimonio fiscal: la determinación o cuantificación de los ingresos, costos, deducciones, activos y pasivos fiscales se realiza bajo los parámetros de los obligados a llevar contabilidad.

- Los ingresos provenientes de cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como los costos y gastos relacionados, no entran dentro de la determinación de la renta líquida y no deben informarse en la declaración de renta. Igual tratamiento tienen los bienes comunes que no se destinan a la explotación comercial o industrial, estos no deben ser declarados.

- En el evento que la propiedad horizontal de naturaleza comercial o mixta devengue ingresos sujetos al impuesto de ganancia, se debe liquidar el mismo según el concepto sujeto a ganancia ocasional.

- Les aplica la determinación de la renta presuntiva, en los términos definidos para el régimen ordinario y solo sobre el patrimonio líquido de involucrado en la actividad productora de renta gravada en los bienes comunes que se exploten.

Las exigencias normativas demandan un alto grado de detalle dentro de la contabilidad de las propiedades horizontales comerciales o mixtas, puesto que se hace necesario identificar los ingresos, costos, gastos, activos y pasivos sometidos al impuesto sobre la renta, y eventualmente al impuesto complementario de ganancias ocasionales. Este compromiso lo asume en primer orden la administración de la entidad jurídica, quien por mandato legal es la responsable del manejo de la contabilidad, pero en segunda instancia también requiere la atención del revisor fiscal, en materia de la oportunidad, claridad y confianza de los registros asociados a la actividad gravada.

En lo relacionado con el régimen fiscal del impuesto sobre las ventas, en adelante IVA, las propiedades horizontales se reglan por lo dispuesto en el artículo 462-2 del estatuto tributario nacional:

En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores, son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio (Ley 1607, 2012, art. 47).

Dentro de la reglamentación del citado artículo anterior, se resaltan los siguientes aspectos sobre el régimen normativo de IVA de las propiedades horizontales:

- La prestación de servicios directo de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de la propiedad horizontal de carácter residencial no las convierte en

responsables de IVA. Esta disposición de manera expresa referencia el servicio de parqueadero en zonas comunes, por lo que es necesario resaltar que la exclusión de la obligación con respecto al IVA es única y categóricamente sobre el servicio de parqueo en zonas comunes, siempre que la entidad jurídica de carácter residencial ofrezca el servicio directamente.

- Con relación a las propiedades horizontales de carácter comercial o mixtas, la explotación de los bienes comunes por medio de cualquiera de los hechos generadores de IVA, incluyendo el servicio de parqueadero, imponen la obligación de recaudar y declarar el impuesto frente a la administración tributaria nacional.

- La prestación del servicio gravado con IVA, genera una obligación de carácter formal, tal es la de facturar electrónicamente, en los términos y condiciones definidas en la ley y su reglamentación, por lo que la función de control administrativo y de fiscalización en el campo del administrador o el revisor fiscal de la propiedad horizontal entran a desarrollar un rol importante para el cumplimiento de este requisito.

En materia de retenciones en la fuente, el régimen fiscal se aborda desde dos ángulos: como agente retenedor dentro de la compra de bienes o servicios, o como sujeto pasivo de retención en el impuesto sobre la renta e IVA. Al respecto:

- Agente retenedor: tal y como se expuso en la revisión literaria, actuar como agente retenedor se origina al comprar bienes o servicios, más en el caso de las propiedades horizontales, las cuales al ser personas jurídicas legalmente constituidas asumen este rol cada vez que adquieren bienes o servicios de sus proveedores. Las compras de una propiedad horizontal, por las mismas características jurídicas de su naturaleza tienden hacer fijas en términos de contratación y monto, en atención a que las propiedades horizontales definen anualmente su presupuesto de ingresos y gastos. Esta última herramienta se convierte en la guía de la gestión contractual del ente jurídico, razón por la que, servicios básicos y asociados a la protección de zonas comunes como la vigilancia, el aseo, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de bombas de agua y piscina, los honorarios de la administración, contadores públicos, abogados, entre otras categorías de compras, se vuelven en una rutina dentro del esquema de retención en la fuente en términos de la tarifa y base de retención.

- Al ser diversos los conceptos sujetos a retención dentro del régimen fiscal Colombia, este tema se profundizará en lo relacionado a los conceptos, bases gravables y tarifas, dentro de un nuevo producto de investigación.

- Sujeto pasivo de retención: en esta posición, en rol se intercambia, la propiedad horizontal no se encuentra comprando bienes o servicios, la misma se ubica ofreciendo bienes o servicios en calidad de receptor del ingreso. Esta última variable, la de generación de ingreso fue la que se desarrolló en el régimen fiscal de renta e IVA en las propiedades horizontales. En este entendido, si la propiedad horizontal es de carácter comercial o mixta, sean en su calidad de contribuyente de renta o responsable de IVA, estará sujeta a retención en la fuente, siempre que el pagador de los ingresos tenga la calidad de agente retenedor. Al igual, ocurrirá con las propiedades horizontales de naturaleza residencial, en los casos de generar ingresos gravados con IVA, aclarando como se realizó anteriormente, que este impuesto no grava la prestación de servicios de parqueo o estacionamiento en las zonas comunes de la entidad residencial.

Discusión

Los conjuntos residenciales, centros comerciales y parques industriales actividades empresariales sujetas a la legislación fiscal en Colombia se distinguen por su naturaleza residencial, comercial o mixta, razón por la que sus obligaciones tributarias dependen básicamente del origen de los ingresos.

Desde un sentido crítico, el régimen fiscal de la propiedad horizontal para las entidades jurídicas de carácter comercial o mixto, se estructura con una mayor carga impositiva desde lo sustancial y formal, es decir, desde el pago del impuesto sobre la renta e IVA, así como en el cumplimiento de procedimientos administrativos, tales como: mayor control contable, facturación electrónica y la obligatoriedad de tener un revisor fiscal que garantice la transparencia de la información financiera e impositiva.

Consecuentemente, el estado colombiano debería centrarse en adelantar reformas tributarias que equilibren las cargas económicas para las actividades empresariales de los centros comerciales o los parques industriales, puesto que en los mismos se generan un número importante de puestos de trabajo, sin embargo, financieramente se ven afectados por cancelar IVA con tarifas del 19% o pagar el impuesto de renta sobre los excedentes generados con tarifas superiores al 30%.

Con este panorama, la gestión de planificar y estructurar un adecuado manejo financieros de los recursos y excedentes de la actividad de las propiedades horizontales pone dentro del escenario el nivel de preparación y formación que los administradores y contadores públicos asesores requieren para enfrentar un nivel alto de tributación dentro de las organizaciones que dirigen. Así mismo, se hace necesario que a nivel gremial los conjuntos residenciales, los centros comerciales y parques industriales se organicen para abordar los retos que la incertidumbre económica trae sobre las proyecciones fiscales, las cuales pueden convertirse en resultados negativos de no realizarse una correcta distribución de las cargas tributarias del estado colombiano sobre el sector de las propiedades horizontales.

Conclusiones

Sintéticamente a las empresas creadas en Colombia bajo la figura jurídica de propiedades horizontales se les atribuye un peso o carga impositiva importante, mediante el destino de los excedentes generados a contribuir con el impuesto sobre la renta con tarifas superiores al 30% cuando explotan económicamente los bienes de carácter común. Las obligaciones tributarias que los conjuntos residenciales, centros comerciales y parques industriales asumen relacionadas con el impuesto sobre las ventas y la retención en la fuente, alteran el balance financiero de esta actividad empresarial debido a los efectos negativos que estas obligaciones tienen en la ejecución de sus presupuestos y en el flujo de caja, requiriendo una mayor disposición de recursos económicos para el pago de los compromisos impositivos a la administración tributaria.

Referencias

- Atehortúa Ochoa, J. (2005). Dimensión institucional de la persona jurídica en el derecho colombiano la sociedad y la empresa como institución. *Revista de derecho privado*, 2005(8), 47-90. Recuperado de <https://revistas.uexternado.edu.co>
- Acosta, C., Ortiz, G. Cristancho, L. Duarte, R. & Benavides, J. (2010). *Planeación Tributaria Impuesto Sobre la Renta y Complementarios Año Gravable 2010*. Recuperado de: <https://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/Audire/cja.pdf>

- Arellano, M. & Bond, S. (1991). Some Tests of Specification for Panel Data: Monte Carlo Evidence and an Application to Employment Equations. *The Review of Economic Studies*, 58 (2), 277-297.
- BLANCO, H. (2020). Implications of COVID-19 for urban planning. *Las Ciudades Ante El Covid-19: Nuevas Direcciones Para La Investigación Urbana y Las Políticas Públicas*. <https://observatorylatinamerica.org/es/las-ciudades-ante-el-covid-19-nuevas-direcciones-para-la-investigacion-urbana-y-las-politicas-publicas/>
- BEUF, A., & GARCÍA, C. (2016). La producción de vivienda social en Colombia: un modelo en tensión. En *Procesos urbanos en acción: ¿desarrollo de ciudades para todos?* Vol. 3 (pp. 393-420).
- Congreso de Colombia. (8 de agosto 2001) Régimen de propiedad horizontal. [Ley 675 de 2001]. DO: 44.509
- Congreso de Colombia. (26 de diciembre 2012) Por medio del cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones. [Ley 1607 de 2012]. DO: 48.655
- Congreso de Colombia. (29 de diciembre 2016) Por medio del cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones. [Ley 1819 de 2016]. DO: 50.101
- Chavarro Cadena, J. E. (2021). IVA e INC: impuestos sobre las ventas, impuesto nacional al consumo 2021. Grupo Editorial Nueva Legislación SAS. <https://bibliotecavirtual.unisinu.edu.co:2844/es/lc/unisinu/titulos/68893>
- Chavarro Cadena, J. E. (2021). Cartilla Retención en la fuente 2021. Grupo Editorial Nueva Legislación SAS. <https://bibliotecavirtual.unisinu.edu.co:2844/es/lc/unisinu/titulos/68894>
- CAMPELLO TORRES, P. H., & JACOBI, P. R. (2020). Notas sobre impactos desiguales del COVID-19 en el territorio. *Las Ciudades Ante El Covid-19: Nuevas Direcciones Para La Investigación Urbana y Las Políticas Públicas*. <https://observatorylatinamerica.org/es/las-ciudades-ante-el-covid-19-nuevas-direcciones-para-la-investigacion-urbana-y-las-politicas-publicas/>
- Castañeda-Rodríguez, V. (2016). Las crisis económicas y el escenario político en la introducción de reformas tributarias. La experiencia argentina (1980-2010) y una constatación para América Latina. *Cuadernos de Economía*, 35(67), 173-206.
- Echavarría, JJ y Arbeláez, MA (2003). Tasa de cambio y crecimiento económico. *Borradores de Economía - Banco de la República de Colombia*, (338). <http://ideas.repec.org>
- Florez, G. (2018). Los conjuntos residenciales, microciudades en crecimiento. Recuperado el 18 de noviembre de 2021, de el tiempo: <https://www.eltiempo.com/economia/sectores/mas-conjuntos-residenciales-en-colombia-donde-la-convivencia-es-una-necesidad-257136#:~:text=Actualmente%2C%20m%C3%A1s%20del%2060%20por,m%C3%A1s%20de%20500%20unidades%20residenciales>.
- García Guerrero, M., Aguilar Maya, L., Cantillo Beltrán, A., Negrete Naizir, E. (2020). Análisis comparativo de los sistemas fiscales de México – Colombia. *Revista Relayn Micro y Pequeña Empresa en Latinoamérica*, 4(2), 80-91.
- Gómez, H., & Steiner, R. (2015). La Reforma Tributaria y su impacto sobre la Tasa Efectiva de Tributación de las firmas en Colombia. Recuperado de: https://www.repository.fedesarrollo.org.co/bitstream/handle/11445/2885/Co_Eco_Junio_2015_G%C3%B3mez_y_Steiner.pdf?sequence=4&isAllowed=y <http://www.revistaslegis.com/BancoMedios/Documentos%20PDF/impuestos%20153.pdf>
- Marín Velez, G. Cinco Problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Opinión Jurídica*, Vol. 5, No. 009. Universidad de Medellín, enero-junio de 2006

- Mendoza, E. G., Razin, A., & Tesar, L. L. (1994). Effective tax rates in macroeconomics: Cross-country estimates of tax rates on factor incomes and consumption. *Journal of Monetary Economics*, 297-323.
- Nizama Valladolid, M., Nizama Chávez, Luz. El enfoque cualitativo en la investigación jurídica. *Vox Juris*, 38(2), 69-90. Doi: <https://doi.org/10.24265/voxjuris.2020.v38n2.05>
- Rincón-Castro, H. & Delgado-Rojas, M. E. (2018) ¿Cuánto tributan efectivamente el consumo, el trabajo y el capital en Colombia? *Reportes del Emisor*, 229, 5. <https://doi.org/10.32468/be.1041>
- Rodríguez, J. A. (2016). Impuesto sobre la renta: dime cómo opera y te diré cómo redistribuye. En A. Zerda, & J. A. Rodríguez, *Macroeconomía y bienestar: política económica y distribución funcional del ingreso en Colombia* (pp. 83-126). Bogotá, D. C.: FCE, Universidad Nacional de Colombia.
- Rodríguez, J. A., & Ávila Maecha, J. (2016, abril). Reforma tributaria estructural: propuestas al banquillo. *Documentos breves FCE-CID* (1). Bogotá, D. C.: FCE, Universidad Nacional de Colombia.
- Sánchez, F. & Núñez, J. La geografía y el desarrollo económico en Colombia: una aproximación municipal. En: *Desarrollo y sociedad*. 2000. No. 46, pp. 43-108. <https://doi.org/10.13043/dys.46.2>
- Sampieri, R., Baptista, M. D., & Collado, C. F. (2014). *Metodología de la Investigación*, 6ta Edición. México D.F: McGRAW-HILL / Interamericana Editor, S.A. DE C.V.
- Tanzi, Vito, (2003). La globalización y la necesidad de una reforma fiscal en los países en desarrollo. En *Integración y Comercio*. pp. 3-20.
- Villabella, C. (2015). Los Métodos en la Investigación Jurídica. Recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3983/46.pdf>.
- Villabona, J. & Quimbay, C. (2017). Tasas efectivas del impuesto de renta para sectores de la economía colombiana entre el 2000 y el 2015. *Innovar*, 27(66), 91-108.
- Villaverde, J. & Maza, A. (2015). The Determinants of Inward Foreign Direct Investment: Evidence from the European Regions. *International Business Review*, 24(2), 209-223.