



**El impuesto de timbre y su impacto en el contrato de fiducia mercantil en los fondos de
inversión inmobiliaria**

Kelly Johana Perez García

Santiago Rios Arenas

Monografía presentada para optar al título de Especialista en Gestión Tributaria

Asesor

Daniel Cardona Valencia o, Magíster (MSc) en Finanzas

Universidad de Antioquia
Facultad de Ciencias Económicas
Especialización en Gestión Tributaria
Medellín, Antioquia, Colombia

2024

Cita

(Perez García & Ríos Arenas, 2024)

Referencia

Estilo APA 7 (2020)

Perez García, K. J., & Ríos Arenas, S. (2024). *El impuesto de timbre y su impacto en el contrato de fiducia mercantil en los fondos de inversión inmobiliaria* [Trabajo de grado especialización]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.



Especialización en Gestión Tributaria, Cohorte XXXVII.



Biblioteca Carlos Gaviria Díaz

Repositorio Institucional: <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - www.udea.edu.co

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

Tabla de contenido

Resumen	6
Introducción	7
1. Planteamiento del problema	9
1.1 Antecedentes	10
1.2 Pregunta de Investigación	10
2. Justificación.....	11
3. Objetivos	13
3.1 Objetivo general	13
3.2 Objetivos específicos.....	13
4. Marco teórico	14
4.1 Marco legal e histórico	14
4.1.1 Ley 964 de 2005.....	14
4.1.2 Decreto 2175 de 2007	15
4.1.3 Decreto 2555 de 2010	15
4.1.4 Decreto 1242 y de 2013	16
4.1.5 Evolución Histórica del impuesto al timbre.....	16
4.1.6 ¿Cuál es la norma actual?	17
5. Metodología	19
6. Resultados	20
6.1 El impuesto de timbre en el contexto histórico colombiano y latinoamericano	20
6.2 Principio de Transparencia Fiscal	23
6.3 Efecto sobre la Eficiencia Tributaria de los Fondos de Capital Privado y Patrimonios Autónomos Como Vehículos de Inversión	25

7. Conclusiones30

Referencias32

Lista de tablas

Tabla 1 <i>Tarifa del impuesto de Timbre ART 77 Ley 2277 de 2022</i>	18
Tabla 2 <i>Análisis comparado del Impuesto en Latinoamérica</i>	21
Tabla 3 <i>Caracterización de los FCP, PA y Sociedades Comerciales</i>	25
Tabla 4 <i>Análisis de Caso Fondos de inversión inmobiliaria</i>	27

Resumen

Este trabajo parte de la modificación surtida por la ley 2277 de 2022 sobre el impuesto de timbre y desarrolla un proceso de identificación del impacto de la misma sobre los fondos de inversión inmobiliario, iniciando con una relación de la legislación que permitió el origen legal de los fondos de inversión en Colombia y los contratos de fiducia mercantil, para adelantar la revisión del principio de transparencia fiscal contemplado en la ley y la aplicación de esta doctrina jurídica sobre las condiciones actuales del impuesto de timbre frente a los fondos de inversión inmobiliaria y los patrimonios autónomos acompañado de un análisis histórico e internacional del impuesto de timbre y un análisis caso sobre el impacto de la modificación de este impuesto en la eficiencia tributaria de las operaciones algunos fondos de inversión inmobiliaria que existen en el país y que utilizan los contratos de fiducia mercantil como vehículo de inversión.

Palabras clave: impuesto de timbre, fondo de inversión inmobiliaria, fiducia mercantil

Introducción

Los fondos de inversión tienen su origen en Colombia en el año 2005 con la reglamentación y lineamientos para su creación por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia a través de la resolución 470 del 16 de junio de 2005. El Ministerio de Hacienda los define como “las carteras colectivas cerradas que destinen al menos las dos terceras partes (2/3) de los aportes de sus inversionistas a la adquisición de activos o derechos de contenido económico diferentes a valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores” Decreto 2175 (Colombia, Presidencia de la República, 2007), Según Congote (2019) :

La estructura de los fondos inmobiliarios consiste en un vehículo de propósito específico, dentro de los cuales podrían mencionarse fondos de inversión, de capital privado, sociedades que tienen la titularidad de canasta de activos que, a diferencia de otros fondos enfocados en instrumentos financieros como bonos o acciones, está concentrada en activos inmobiliarios o bienes raíces con rentabilidades objetivo en función de los riesgos asociados al tipo de activos. (p.216)

Para el desarrollo de los proyectos, los inversionistas realizan negocios fiduciarios a través de contratos de fiducia mercantil, ya que “la fiducia exige para su conformación la transferencia de bienes con el fin de que el fiduciario los administre o los enajene según un cometido previsto en el acto constitutivo; la norma establece que la transferencia se hace al fiduciario” (González, 2019, p.87).

Por su parte la norma a la que hace alusión el autor González corresponde al Código de Comercio expedido en el Decreto 410 (Colombia, Presidencia de la República, 1971) el cual nos indica en lo siguiente:

Artículo 1233. Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo.

Artículo 1234. Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes:

2) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios

Bajo esta premisa de mantener los bienes separados, los fondos tienen unas cualidades regulatorias que difieren de una empresa tradicional, Muñoz y Úsuga (2022) afirman que estos vehículos carecen de impuestos, ya que en una operación de endeudamiento los fondos no pueden acudir al escudo fiscal que proporciona la deducibilidad de intereses, al no ser responsables del impuesto de renta directamente, sin embargo, Avendaño y Sánchez (2016) realizaron una compilación normativa, donde establecen las obligaciones tributarias de los patrimonios autónomos establecidas en artículo 102 del E.T., “con cargo a los recursos del fideicomiso, los fiduciarios deberán atender el pago de los impuestos de ventas, timbre y de la retención en la fuente, que se generen como resultado de las operaciones del mismo.” Decreto 624 (Colombia, Presidencia de la República, 1989)

En concordancia con el anterior autor y teniendo presente el régimen del impuesto de timbre desarrollado en el título IV del estatuto tributario, este trabajo busca validar la carga impositiva de los fondos de inversión inmobiliaria con respecto al impuesto de timbre a raíz de las modificaciones de la ley 2277 de 2022 reforma tributaria para la igualdad y la justicia social.

1. Planteamiento del problema

De acuerdo con Sereijo et al., (2020) en los últimos años todos los sectores de la economía han enfrentado importantes retos por externalidades tales como la pandemia de Covid-19, aumentos en tasa de interés, inflación, reformas políticas y la recuperación lenta del comercio. Logan Valuation Colombia (2023) indica en su estudio:

El aumento de las tasas de interés en todo el mundo y los costos de servicios de la deuda han impactado el sector de oficinas ya que se proyecta aumento en las vacancias y rentas más bajas, lo que limita la construcción y restringirá cualquier nuevo inventario produciendo una desaceleración en los inversores para evitar riesgos. En el sector residencial, uno de los principales desafíos es la significativa disminución de subsidios para vivienda VIS proporcionados por el gobierno, lo que afecta directamente la velocidad de las ventas. Además, las tasas de interés elevadas han afectado drásticamente la capacidad de los compradores para financiar su compra. Por último, el aumento de la inflación impactó en los costos de construcción en 2022-2023 y ha provocado retrasos en las entregas y aumentos de precio, exacerbando el problema. (s.p)

Por su parte, la DIAN conceptúo acerca de la aplicación del artículo 77 de la ley 2277 de 2022 sobre el impuesto de timbre nacional estableciendo: “la transferencia de la propiedad de un inmueble en el marco de una fiducia mercantil constituye una enajenación para efectos del impuesto al no existir disposición de orden tributario que disponga lo contrario para efectos fiscales”. Concepto 100208192-224 (Colombia, Ministerio de Hacienda Dirección de Impuestos y Aduanas, 2023). En ese orden de ideas Sanín (2023) sostiene que:

Esta interpretación fiscalista que hace la DIAN, donde desvirtúa y se retrotrae de la posición que ha sostenido la entidad durante una década, es una interpretación fuera de contexto, en los términos establecidos en el artículo 30 del Código Civil, pues, con la misma, no logra un efecto de armonía y correspondencia entre las diferentes normas que componen el sistema tributario en Colombia y la realidad empresarial. Con ella se desvirtúa el principio de transparencia fiscal y se pone en riesgo la continuidad de la actividad constructora en Colombia.

Dicha posición que anteriormente sostenía la DIAN se encuentra en el oficio:

El patrimonio autónomo no tiene la calidad de contribuyente y, dado que el aporte de bienes por el constituyente no implica enajenación, el patrimonio autónomo los recibe, entre otras condiciones, con el tiempo de posesión que tenía respecto del aportante. El tiempo de posesión en cabeza del patrimonio autónomo se suma entonces al de aquel, y las operaciones que se realicen sobre el mismo repercuten en el constituyente (beneficiario), precisamente en virtud del principio de transparencia consagrado en el numeral 2 del artículo 102 del E. T. Oficio 331 (Colombia, Ministerio de Hacienda. Dirección de Impuestos y Aduanas, 2019)

1.1 Antecedentes

Se hizo una revisión a través de bases de datos bibliográficas y no se evidenciaron resultados sobre investigaciones desarrolladas sobre el impuesto de timbre, lo que hace relevante este estudio.

1.2 Pregunta de Investigación

A partir de la problemática planteada, surge la siguiente pregunta de investigación la cual guiará la presente monografía: ¿Cómo afecta el impuesto de timbre luego de la modificación surtida por el art 77 de la ley 2277 de 2022 a los patrimonios autónomos de fondos de inversión inmobiliaria en Colombia?

2. Justificación

González (2019) aborda los aspectos tributarios desde el análisis del fundamento del estatuto tributario:

El artículo 102 es la norma que ha reglado en forma general los principales aspectos fiscales, sobre el tema en relación con el pago del impuesto de renta y complementarios y/o la ganancia ocasional, derivados de la constitución de patrimonios autónomos cuando se celebran contratos de fiducia. También menciona que el principio de transparencia fiscal en los contratos de fiducia mercantil debe reconocerse no solamente para efectos de la determinación del impuesto sobre la renta, en el sentido de que el beneficiario está obligado a declarar los bienes y rentas originadas en la fiducia, sino también para efectos patrimoniales, es decir para efectos de determinación de la renta presuntiva y del impuesto al patrimonio. (p.111)

En la literatura actual se encuentran planteamientos y debate sobre la optimización de pagos fiscales en los patrimonios autónomos, Peña y Suarez (2023) plantean que se pueden identificar tres perspectivas en relación con la posible aplicación del impuesto de timbre. La primera postura argumenta que, dado que el artículo 102 del Estatuto Tributario establece que los derechos fiduciarios comparten el costo fiscal y las condiciones tributarias de los bienes o derechos aportados al patrimonio autónomo, el acto de aportar no se considera una enajenación.

La segunda perspectiva sostiene que el simple hecho de autenticación del aporte conlleva la obligación de pagar el tributo, ya que se trata de un impuesto de naturaleza documental que se aplica a cualquier transferencia, independientemente de si se produce efectivamente una enajenación en el caso concreto.

Finalmente, la tercera posición argumenta que el impuesto de timbre no se genera en el momento del aporte en sí, pero si se origina a través de la escritura pública que revierte el aporte al constituyente o fideicomitente.

Para Herrera (2023) la reciente reforma en lo que respecta al impuesto de timbre da lugar a una interpretación problemática en cuanto a los títulos que involucran transferencias sujetas o no al tributo, lo que podría llevar a considerar su inconstitucionalidad. Esta situación irregular se hace aún más evidente en situaciones prácticas, cuando la propia DIAN a través del Oficio 331, emitido

el 14 de febrero de 2019, y el Concepto 17334, emitido el 5 de julio de 2019, adopta criterios contradictorios al determinar si una transferencia está gravada o no.

Con estas posiciones, se justifica este trabajo que busca a través de una metodología normativa profundizar en los efectos de la aplicación tributaria en el impuesto de timbre, luego de la modificación del inciso tercero del artículo 519 del estatuto tributario en un contrato de fiducia mercantil.

3. Objetivos

3.1 Objetivo general

Determinar el efecto que tiene la modificación del impuesto de timbre en los patrimonios autónomos constituidos en fondos de inversión inmobiliaria.

3.2 Objetivos específicos

- Examinar el impuesto de timbre en diferentes contextos internacionales
- Contrastar el principio de transparencia fiscal antes y después de la modificación surtida por la ley 2277 de 2022
- Evaluar el efecto en la optimización fiscal de los patrimonios autónomos

4. Marco teórico

4.1 Marco legal e histórico

El origen de los Fondos de Inversión data de 1946 después de la segunda guerra mundial cuando los fundadores de la firma *American Research and Development Corporation* quisieron invertir en compañías de tecnologías desarrolladas en esa época aportando principalmente liquidez, no obstante, esta industria en América Latina se puede considerar que es reciente debido a la poca formación en mercado de capitales y sus economías se encuentran en desarrollo. (Ramirez, 2013)

Los Fondos se crean con la finalidad de adquirir participaciones minoritarias o mayoritarias en empresas o proyectos productivos. Antes de entrar la regulación de estas inversiones en Colombia, existían diferentes vehículos administrados por distintas sociedades como lo eran: las sociedades fiduciarias vigiladas en su momento por la Superintendencia Bancaria y las sociedades comisionistas de bolsa y administradoras de inversión que eran vigiladas por la extinta Superintendencia de Valores, lo que generaba ciertos inconvenientes en la mediación de conflictos al aplicar el régimen y las instrucciones de cada ente de supervisión y no existía información clara sobre los riesgos y funcionamiento de los productos en los que se había realizado la inversión.

En el año 2005 entra en rigor la primera norma para la industria y la creación de los primeros fondos donde se unificó las regulaciones existentes sobre las diferentes inversiones sin destinación específica, sin embargo fue hasta la expedición del decreto 2175 de 2007 cuando surge la figura de carteras colectivas enmarcadas en tres tipos: abiertas, cerradas y escalonadas, ubicando a los Fondos de Capital Privado en las carteras cerradas con un reglamento jurídico donde se imparten las condiciones para desembolsar los recursos para gastos del fondo o para invertir y solo hasta el final del fondo poder obtener los rendimientos Ovalle (2014)

En la actualidad, los fondos de inversión están regidos por diferentes normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), a continuación, relacionamos las normas más relevantes desde sus inicios y cambios más significativos:

4.1.1 Ley 964 de 2005

En julio de 2005 a través de esta ley, se estableció un marco regulatorio para las sociedades de servicios financieros especializados en Colombia: fondos de valores, fondos de inversión,

fondos mutuos de inversión, fondos comunes ordinarios y fondos comunes especiales, con el objetivo de proteger a los usuarios y garantizar la estabilidad del sistema financiero del país, estableciendo normas y procedimientos que deben seguir estas sociedades para su creación, organización, operación y supervisión, se resaltan los siguientes mandatos:

- Creación de la Superintendencia Financiera de Colombia como entidad encargada de la supervisión y control de las sociedades de servicios financieros especializados.
- Establecimiento de requisitos para la creación y registro de sociedades de servicios financieros especializados.
- Establecimiento de requisitos de idoneidad y capacidad para los administradores, representantes legales, y revisores fiscales de estas sociedades.
- Regulación de los aspectos contables, financieros y de gobierno corporativo de las sociedades de servicios financieros especializados.

4.1.2 Decreto 2175 de 2007

Se dio una nueva definición a los Fondos de Capital Privado Inmobiliario de la siguiente forma:

Se considerarán fondos de capital privado las carteras colectivas cerradas que destinen al menos las dos terceras partes (2/3) de los aportes de sus inversionistas a la adquisición de activos o derechos de contenido económico diferentes a valores inscritos en el Registro Nacional de Valores – RNVE(Ramírez, 2013)

4.1.3 Decreto 2555 de 2010

Se establecen disposiciones específicas:

- Los Fondos deben ser administrados por una sociedad administradora de inversión, que debe ser autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Esta sociedad debe contar con un equipo de gestión profesional y experimentado en la gestión de este tipo de fondos.

- Deben reportar regularmente a la Superintendencia Financiera de Colombia sobre su gestión y desempeño, así como sobre las inversiones realizadas. También deben garantizar la transparencia y el acceso a la información para sus inversionistas.

4.1.4 Decreto 1242 y de 2013

Con este decreto se buscaba mejorar las normas existentes para tener mayor eficiencia en la industria, estimulando el sector para que fuera atractivo a inversionistas extranjeros adoptando las mejores prácticas en términos de gestión y administración, sin embargo, no hubo mayor. (Lesmes, 2020)

4.1.5 Evolución Histórica del impuesto al timbre

La llegada de la familia real española a Colombia en 1809 hizo necesario un aumento de los impuestos, lo que llevó a la creación de una serie de impuestos sobre la propiedad, incluida la "décima predial", que se aplicaba anualmente a los valores de alquiler de las propiedades, y un "impuesto" sobre las transferencias de bienes inmuebles con una tasa del 10% (Muñoz Perdomo et al., 2022). A continuación, se expone un resumen con los hechos más relevantes que han sido plasmados por la oficina de estudios económicos de la DIAN en su cuaderno de trabajo 022:

El impuesto normativamente ha tenido varias modificaciones desde que se reglamentó como renta nacional en 1880. Las principales modificaciones se dieron en 1890 con la Ley 39, la Ley 35 de 1896, la Ley 56 de 1904, y la Ley 52 de 1920. La tarifa es de orden proporcional y se estableció a la tasa del medio ($\frac{1}{2}$) por ciento del valor de los contratos que se celebren mediante contratos de enajenación de inmuebles o de cualquier otra naturaleza bien sea con escritura pública o con documento privado que hubiera que registrarse. Vergaño y Sierra (2007)

En 1976 se produjo una especie de "borrón y cuenta nueva", mediante la expedición de la Ley 2ª de ese mismo año, que es la columna vertebral de este tributo; además se reorganizó la estructura tributaria dictando otras disposiciones en materia de impuestos indirectos. En 1981 la Ley 39 suprimió el impuesto de papel sellado. Desde entonces se han producido disposiciones aisladas que modifican o regulan algunos hechos generadores, sin constituir por sí mismas, cambios profundos al régimen establecido en el año 1976. Entre ellas pueden

mencionarse la Ley 20 de 1979; las Leyes 9, 11 y 14 de 1983; la Ley 50 de 1984; la Ley 75 de 1986; la Ley 43 de 1987, y la Ley 6 de 1992. En estas disposiciones -de carácter sustancial-, se observa una tendencia a la simplificación y paulatina eliminación de actos y documentos generadores de tributo. Vergaño y Sierra (2007)

En el año 1997, la Ley 383 modifica la tarifa de timbre y pasa a ser del 1%. Posteriormente, en diciembre de 1998 la Ley 488 establece que a partir del 1 de enero de 1999 la tarifa debe ser del 1.5%; finalmente la Ley 1111 de 2006 lo elimina gradualmente para los documentos sometidos a la tarifa general al reducir su tarifa en el año 2008 al 1%, al ½ % en el año 2009 y la aplicación de la tarifa del cero (0%) a partir del año 2010. Vergaño y Sierra (2007)

4.1.6 ¿Cuál es la norma actual?

Ley 2277 del 13 de diciembre de 2022 reforma tributaria para la igualdad y justicia social

“ART. 77. —Modifíquese el inciso tercero y adiciónese un párrafo 3 al artículo 519 del Estatuto Tributario, así:

Tratándose de documentos que hayan sido elevados a escritura pública, se causará el impuesto de timbre, en concurrencia con el impuesto de registro, siempre y cuando no se trate de la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles cuyo valor sea inferior a veinte mil (20.000) UVT y no haya sido sujeto a este impuesto, o naves, o constitución o cancelación de hipotecas sobre los mismos. En el caso de constitución de hipoteca abierta, se pagará este impuesto sobre los respectivos documentos de deber.

PAR. 3. A partir del año 2023, la tarifa del impuesto para el caso de documentos que hayan sido elevados a escritura pública. Tratándose de la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles cuyo valor sea igual superior a veinte mil (20.000) UVT, la tarifa se determinará conforme con la siguiente tabla:

Tabla 1*Tarifa del impuesto de Timbre ART 77 Ley 2277 de 2022*

Rangos en UVT		Tarifa marginal	Impuesto
Desde	Hasta		
0	20.000 = \$ 848.240.000	0%	0%
> 20.000 = \$848.240.000	50.000 = \$ 2.120.600.000	1,5%	(Valor de la enajenación en UVT menos 20.000 UVT) x 1,5%
> 50.000 = \$2.120.600.000	En adelante	3%	(Valor de la enajenación en UVT menos 50.000 UVT) x 3%+ 450 UVT

Fuente. (Colombia. Congreso de la Republica, 2022)

Como se presenta en la tabla 1, este gravamen recaerá sobre el valor de la escritura pública conforme a los rangos establecidos en las tres categorías, en la primera se establece una tarifa del 0% hasta un tope de 20.000 UVT que para el 2023 obedece a \$848.240.000, es decir hasta este valor no se genera el impuesto de timbre.

Para los inmuebles que superen las 20.000 UVT tendrán una tarifa del 1.5% o del 3% según aplique y el impuesto deberá ser calculado siguiendo la fórmula indicada en la cuarta columna.

5. Metodología

La investigación tiene un enfoque cualitativo y se realizó mediante una revisión bibliográfica que integró el análisis de leyes pertinentes, la revisión detallada de informes de gestión de fondos de inversión inmobiliaria específicos. Este enfoque combinado permitió una comprensión holística del tema, aprovechando las directrices legales como marco, los informes de gestión como fuente de datos y el análisis de casos concretos para ilustrar y profundizar en el impacto de la reforma y los posibles resultados en la implementación esta ley.

6. Resultados

6.1 El impuesto de timbre en el contexto histórico colombiano y latinoamericano

El Impuesto al timbre que es un impuesto colonial, es compartido en su esencia por algunos países latinoamericanos, fue concebido en sus inicios como tributo generado por el uso de papel sellado por el gobierno y necesario para la protocolización de actos oficiales.

Después de desarrollado, los procesos independentistas se plantearon diferentes reformas a los sistemas rentísticos de las nacientes repúblicas, pero ninguna contempló la eliminación de este tributo.

En el caso del papel sellado se trata de una renta generalizada en el siglo XIX en varios países. Se pagaba sobre los contratos y actos civiles que se hacían públicos. El papel sellado se clasificaba en cuatro sellos que a su vez tienen subdivisiones y naturalmente precios diferentes. Se empleaban para actuaciones específicas con arreglo a las Leyes de 1811 y 1813 (Vergaño y Sierra, 2007, p.5).

El recaudo para la época republicana oscilaba entre 2 y 8 pesos por la utilización en procesos documentales originados por funcionarios públicos, los cuales certificaron o dieron testimonio de todo tipo de actos y la suscripción de estos debían superar los 100 pesos para ser grabados. El contexto económico y social post independencia no permitió la eliminación de estos tributos y hacia el año 1840 se amplió la cobertura de este y aumentó sustancialmente el valor del papel sellado como nos lo indican Vergaño y Sierra (2007) citando a López Garavito y su historia de la hacienda pública:

Desde 1884 se debía colocar estampillas a todos los memoriales y peticiones, dirigidas a funcionarios públicos, a las escrituras públicas, testimonios y finiquitos o certificaciones judiciales, libranzas, letras de cambio, pagarés, facturas, listas de tripulación de buques, protocolos notariales, pasaportes, pólizas de seguros, cuentas de cobro contra el tesoro, certificaciones consulares, libros de matrículas de universidades, patentes de navegación, títulos de concesión de tierras, poderes, actas de posesión de empleados públicos y de sentencias judiciales (.p.7)

Un amplio margen de operaciones ha generado que, en la actualidad con las diferentes reformas, el impuesto de timbre tenga una aplicación diversa en el contexto latinoamericano y se graben diferentes actos de un país a otro.

Tabla 2

Análisis comparado del Impuesto en Latinoamérica

PAÍS	PERÚ	CHILE	ARGENTINA	MÉXICO
Nombre	Impuesto de Alcabala	Impuesto a los Actos Jurídicos	Impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas	El Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI)
Descripción	Se aplica ante la compra o transferencia de un bien inmueble como, por ejemplo, una casa.	Es un tributo que grava principalmente los documentos o actos que dan cuenta de una operación de crédito de dinero.	Transferencia a título oneroso de inmuebles ubicados en el país. Se considera transferencia todo acto de disposición por el que se trasmite el dominio, excepto la expropiación.	Es una contribución sobre la compra de un inmueble con el fin de avalar ante la Secretaría de Hacienda Crédito Público (SAT) que el comprador es dueño de la propiedad que se adjudicó.
Responsable	Comprador	Otorgante del Documento Gravado	Personas físicas o sucesiones indivisas	Comprador
Recaudador o Retenedor	Entidades Municipales	Servicio de Impuestos Internos	Escribanos	Los Notarios
Monto y Forma de Pago	3% del valor de la transferencia – un descuento aprox de USD 13,000.00	0,066% sobre su monto por cada mes o fracción de mes que media entre su fecha de emisión y vencimiento, con un máximo de 0,8%.	1.5% del valor total de la transferencia, este pago puede ser efectuado a plazos	Tarifa progresiva que combina una tasa fija una variable en relación con el valor del inmueble y varía según cada estado.
Recaudo Total Año 2022	USD 206,368,627	USD 846,929,514	USD 40,896,628	USD 1,063,121,132 *
Opiniones y Efectos relevantes del Impuesto	Con el fin de incentivar Los Fondos de Inversión inmobiliaria en el Perú hacia 2015	“El impuesto al timbre justificado como mecanismo recaudador corresponde a un impuesto	“El mercado inmobiliario se encuentra acorralado por los impuestos las futuras inversiones	“Este impuesto para muchas municipalidades resulta la mayor fuente de ingresos propios por lo que se

	el decreto legislativo 1188 otorgo incentivos tributarios entre los cuales no se gravaba el aporte de los inmuebles a los FIRBI	discriminador, distorsionador e ineficiente, que castigaría todas las actividades económicas que usan el crédito como fuente de financiamiento de las transacciones comerciales.”	se encuentran jaqueadas por los tributos y la ley de alquileres”	sugiere estratégicamente se potencie su recaudo”
Fuentes	(<i>Impuesto De Alcabala</i> , 2020) (Ministerio de Economía Y Finanzas del Perú, 2023) (<i>Decreto Legislativo 1188</i> , 2015)	(Yáñez, 2014) (<i>Anuario De Las Estadísticas De Las Finanzas Públicas - DIPRES Institucional</i> , 2023) (<i>Servicio De Impuestos Internos</i> , n.d.)	(Dirección Nacional de Investigaciones Y Analisis Fiscal, 2020) (AFIP, n.d.) (Ceteri, 2022)	(INDETEC, 2023, 88) (<i>PIB a Precios De Mercado: Series Vinculadas (UMN Actual) - Fragile and Conflict Affected Situations Data</i> , 2022), (IHAEM, 2022)

* El cálculo se realiza partiendo del PIB 2022 a precios constantes

De la comparación anterior, se puede concluir que el origen histórico del impuesto es común, y que este ha evolucionado de acuerdo con las condiciones económicas de cada país y las necesidades de recaudo de cada nación, así como sus condiciones macroeconómicas, es por eso por lo que se evidencia que en países como Chile el impuesto aún está grabado operaciones de crédito, caso contrario de Colombia, donde el crédito no tiene ninguna imposición. Adicionalmente, en Colombia, Argentina y Perú se ha limitado la adquisición de bienes inmuebles, y se graba la transferencia de la propiedad.

Cabe resaltar, que el impuesto en México tomó un camino diferenciado, ya que el pago sirve para probar la propiedad y que la adquisición de la propiedad quede registrada ante todo público, impuesto que se podría asimilar con el impuesto de registro de instrumentos públicos que existe en Colombia, así como que su recaudo es federado y su destinación es definida por autoridades locales a diferencia de los demás países relacionados donde esté afecta el ingreso nacional, con esto se reafirma que aunque el impuesto tiene un origen común al pertenecer todos a colonias españolas, este ha evolucionado y tomó características diferentes en cada país de los estudiados en el presente trabajo.

6.2 Principio de Transparencia Fiscal

La circunstancia que la ley considera susceptible de iniciar una relación tributaria legítima, denominada hecho imponible, da lugar directamente a la obligación tributaria. Hay dos partes: una objetiva y otra subjetiva. El hecho imponible propiamente dicho -definido como la circunstancia explícitamente contemplada en la norma de liquidación del impuesto, sin sujeto pasivo- se denomina elemento objetivo, Pinillos (2019).

Dado que crea una conexión entre un hecho y un sujeto, atribuyéndose la carga tributaria, el factor subjetivo completa el elemento objetivo. Dado que la determinación del elemento objetivo -el hecho imponible- será irrelevante a efectos de la estructuración del impuesto, la identificación del sujeto pasivo es crucial para determinar una obligación tributaria, Moreno (2019).

Encontrar al sujeto pasivo de esta relación, o a la persona a la que se debe imputar la renta y, por tanto, que debe asumir la obligación tributaria, es el primer escollo. Dada la complejidad de la conexión que podría construirse, es particularmente difícil identificar al contribuyente en una estructura fiduciaria. Cuando se presenta un fideicomiso, en el que existe una división de la propiedad: económica a favor del fiduciario y real a favor del beneficiario, la situación se vuelve más problemática. El fiduciante, el fiduciario, el beneficiario o incluso el propio fondo fiduciario se encuentran entre los distintos sujetos que intervienen en la conexión que conforma una estructura fiduciaria, por lo que existen diversas teorías de incidencia subjetiva que los involucran. Cabe destacar que el sujeto pasivo debe establecerse de acuerdo con el periodo en que se constituyó la estructura fiduciaria y el impuesto que se examina (García Valencia et al., 2022).

Es importante señalar que el fiduciario está transfiriendo los bienes o derechos a la propiedad de otra persona, por lo que es prudente actuar con cautela antes de determinar si están sujetos a tributación. Además, habida cuenta del principio de capacidad contributiva, resulta difícil sostener que una persona física que se ve desposeída de los bienes sujetos a tributación debería estar sujeta a tributación en su titularidad.

Una estructura fiduciaria debe tratarse como una entidad imponible autónoma y separada de las personas físicas que forman parte de ella. No obstante, una interpretación amplia de esta afirmación podría implicar que los fondos distribuidos a los beneficiarios y, en última instancia, a los fideicomisarios (o incluso al propio fideicomisario si se le designa como beneficiario) no se tendrán en cuenta a efectos fiscales, ya que el tipo impositivo que se aplique a la estructura fiduciaria en sí no influiría en las rentas percibidas por los sujetos implicados.

En respuesta a este problema las legislaciones han adoptado un régimen de transparencia fiscal. La fiducia mercantil debe ser empleada como un vehículo para establecer negocios jurídicos y no como un mecanismo de diferimiento de impuestos donde prevalece la realidad económica sobre la forma. La esencia de la conformación de los patrimonios autónomos es la transferencia de activos al fiduciario, para su administración y cumplimiento de la finalidad de su constitución.

La ley 1607 de 2012 a través del artículo 127, modificó el numeral 2 del artículo 102 del estatuto tributario, en relación con los rendimientos o pérdidas surgidas en los fideicomisos. Por su parte el artículo 271-1 de esta misma norma, determina el valor patrimonial de los derechos fiduciarios en cabeza del beneficiario de los bienes. González (2019) sostiene lo siguiente:

Estas disposiciones desarrollan parcialmente el principio de transparencia en el sentido de que, en el contexto de la realización de los ingresos, obligan al beneficiario en los contratos de fiducia a declarar las utilidades que se causen a favor del patrimonio autónomo, conservando el carácter de gravables o no gravables y el mismo concepto y condiciones tributarias que tendrían si las hubiere percibido directamente (DIAN, Concepto 48995 de 02-08-2012) En igual sentido se puede revisar la Sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta del trece (13) de agosto de dos mil nueve (s.p). Consejero Ponente: William Giraldo Giraldo.

Con este antecedente y en concordancia con el principio de transparencia, se entendía que, al aportar un activo a un patrimonio autónomo, se produce un cambio de titularidad y no una enajenación, de hecho, la DIAN sostenía esta misma posición en el oficio 331 del 14 de febrero de 2019 estipulando que el aporte en estas figuras no conlleva a una venta.

La ley 2277 de 2022 no cambio los postulados existentes de los artículos 102 y 271-1, no obstante, con la emisión del concepto general 100208192-224 del 24 de febrero de 2023 sobre el impuesto de timbre, la DIAN introdujo el acto de transferencia de los inmuebles al patrimonio autónomo como hecho generador del impuesto, argumentando que no hay contradicción con el principio de transparencia ya que este solo tiene alcance para el impuesto de renta y no ha sido aplicado a otro tributo diferente a este.

Al indagar sobre esta aseveración ya se había resuelto una problemática similar con el impuesto al consumo de inmuebles con ocasión de la ley de financiamiento, donde la corte constitucional declaró la inexecutable del artículo 21 de la Ley 1943 de 2018. Al respecto Peña y Suarez (2023) sientan su posición trayendo a colación el Oficio 15488, del 14 de junio de 2019,

expedido por la DIAN, que versa sobre la causación del impuesto al consumo de bienes inmuebles (que hoy se encuentra inexecutable). Al respecto, el artículo 512-22 del E. T. señalaba que también “la enajenación, a cualquier título, de bienes inmuebles diferentes a predios rurales” estaría gravada con el impuesto al consumo. En el numeral 2.18 del citado oficio relacionado con aportes de bienes inmuebles a fiducias, la Administración sostiene que para que no se cause dicho impuesto, es necesario que el derecho de dominio se mantenga en cabeza del fideicomitente. Por ello, en el evento en el que el fideicomitente pierda este derecho, el aporte causará el impuesto. A partir de esta interpretación elaborada por la autoridad tributaria, es posible inferir que, en el régimen tributario en general, y no solo limitado al impuesto sobre la renta, el aporte a patrimonios autónomos no se consideraría enajenación, siempre y cuando el fideicomitente sea el mismo beneficiario.

Como se puede observar la administración ya tenía doctrina sobre la transparencia en la fiducia mercantil aplicable en otros impuestos, por lo que deberían reconsiderar su postura frente al impuesto de timbre.

6.3 Efecto sobre la Eficiencia Tributaria de los Fondos de Capital Privado y Patrimonios Autónomos Como Vehículos de Inversión

Los patrimonios autónomos como conjunto de bienes transferidos a una fiduciaria para su administración, de acuerdo con las virtudes del contrato de fiducia mercantil adquieren en el momento en que salen del dominio real y jurídico del fideicomitente la forma de una estructura sin personalidad jurídica, sin embargo, esta no se encuentra exenta de adoptar algunas responsabilidades tributarias asociadas a las Sociedades comerciales del Código de Comercio como se ve a continuación:

Tabla 3

Caracterización de los FCP, PA y Sociedades Comerciales

Características y Responsabilidades	Fondos de Capital Privados	Patrimonio Autónomo	Sociedad Comercial del Código de Comercio
Personería Jurídica	No	No	Si

Representación legal	En cabeza del Fiduciario	En cabeza del Fiduciario	En cabeza de socio accionista o un delegado designado por la administración
Máximo Órgano de Dirección	Comité de inversión	N/A	Asamblea de Accionistas Junta Directiva
Responsable Impuesto de Renta	NO	NO	SI
Base de Tributación para los Inversionistas	Utilidades del FCP (Artículo 23 ET)	Utilidades del PA (Artículo 23 ET)	Utilidades de la Sociedad y Dividendos (Artículo 241 y 242 ET)
Responsable del Impuesto de Timbre	Si	Si	Si
Operaciones inmobiliarias Gravadas con impuesto de timbre antes de la ley 2277 de 2022	Hipotecas y documentos públicos o privados elevados s al registro Público	Hipotecas y documentos públicos o privados elevados s al registro Público	Hipotecas y documentos públicos o privados elevados s al registro Público
Operaciones inmobiliarias Gravadas con impuesto de timbre después de la ley 2277 de 2022	Hipotecas y documentos públicos o privados elevados s al registro Público Y las enajenaciones a cualquier título de todo tipo de inmueble (Aporte o enajenación de cualquier activo Inmobiliario)	Hipotecas y documentos públicos o privados elevados s al registro Público Y las enajenaciones a cualquier título de todo tipo de inmueble (Aporte o enajenación de cualquier activo Inmobiliario)	Hipotecas y documentos públicos o privados elevados s al registro Público Y las enajenaciones a cualquier título de todo tipo de inmueble (Aporte o enajenación de cualquier activo Inmobiliario)

Fuente: Elaboración propia

Dentro de las diferencias estructurales y de responsabilidades detalladas, uno de los factores de decisión al momento de elegir un vehículo correcto para invertir los excedentes de liquidez, es la tasa de tributación y la eficiencia tributaria ofrecida de la inversión buscando la optimización del

capital invertido, esto implica el establecimiento de una correlación entre la rentabilidad esperada y la tributación indicada de acuerdo con el tipo de inversión.

Para este caso donde se procura proyectar el posible impacto de la modificación del impuesto de timbre en Colombia sobre los fondos de inversión inmobiliaria, se debe partir del establecimiento del concepto de rentabilización de activos, basados en como indica Markus Weber en su artículo Activos inmobiliarios seis tendencias mundiales a tener en cuenta en el mercado inmobiliario, en el numeral tres “La logística es una propuesta en movimiento” el autor nos indica que

Este sector ha demostrado ser especialmente popular entre los inversionistas institucionales, incluidos los fondos de pensiones, los fondos de capital riesgo y los fondos de inversión inmobiliaria (REIT). Su atractivo reside, entre otras cosas, en que los centros logísticos ofrecen una renta estable, ya que captan arrendamientos a largo plazo de inquilinos de renombre, incluyendo los gigantes del comercio electrónico (Mengden, 2023, s.p).

Los fondos presentados a continuación en búsqueda de explotar sus capacidades de liquidez y conocimiento en el sector construcción han optado por este modelo de negocio con marcas como Buro, Logika, U-Storage, Parque logístico Zol Funza etc. destinando una gran cantidad de recursos a estos vehículos de inversión y sobre la cual a continuación se proyectará el impacto en este análisis de caso del impuesto de timbre con la modificación que establece el artículo 77 de la ley 2277 de 2022.

Tabla 4

Análisis de Caso Fondos de inversión inmobiliaria

Fondo	FCP PACTIA Inmobiliario	BTG Pactual Rentas Inmobiliarias	CREDECORP Inmoval
Administrador	Grupo Bancolombia Capital	BTG Pactual	Credicorp Capital Colombia S.A
Gestor Profesional	PACTIA S.A.S	VISUM CAPITAL	Credicorp Capital Colombia S.A

Tipo	Cerrado		Cerrado		Cerrado	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Activos Administrados	\$ 3.9 Billones	\$ 3.9 Billones	\$ 1.45 Billones	\$ 1.52 Billones	\$ 2.6 Billones	\$ 2.8 Billones
Desinversiones estratégicas de Rotación de portafolio	\$ 323.456 Millones	\$ 374.253 Millones	No se presentó desinversión	\$ 4.414 Millones	\$ 41.830 Millones	\$ 68.657 Millones

Fuente: Elaboración propia en base a los informes de gestión de 2021 y 2022

A la luz de la norma actual cualquier aporte de un inmueble para la constitución de un fondo de capital privado como los identificados sería gravado con el impuesto de timbre al tener que ser elevado a escritura pública el cambio de dominio entre el aportante y el fideicomiso.

El FCP Pactia Inmobiliario por ejemplo se constituyó en diciembre del 2016 con el aporte de 2 inversionistas que trasladaron de su dominio, al dominio de un Patrimonio autónomo cuyos derechos fiduciarios pertenecen al fondo de capital privado activos inmobiliarios por \$ 923.992 millones, bajo la norma actual esta constitución hubiera incurrido en un impuesto de timbre por \$ 19.414 lo que representa un costo 2.08% sobre la inversión y 53,47% sobre las utilidades reportadas por el fondo en el primer año de funcionamiento esto se convierte en un costo que empieza a hacer parte de los análisis de viabilidad en la constitución de más inversiones de este tipo. Si se hace una proyección de las de las desinversiones estratégicas registradas por el FCP Pactia Inmobiliaria para el 2023 teniendo en cuenta el aumento del 15% presentado entre 2021 y 2022 se tendría por base para la liquidación del impuesto \$ 430.390 millones y un impuesto de timbre proyectado para el 2023 de \$ 12.867 millones que corresponde a un 19% sobre la utilidad esperada de la operación de 2023 si dentro del plan de diversificación el objetivo del FCP es la adquisición de nuevos negocios inmobiliarios sin generar una disminución del valor total de activos administrados el costo relacionado anteriormente podría verse duplicado sujeto a las circunstancias de incorporación de nuevos activos al fondo.

Este es un impacto negativo y significativo sobre la rentabilidad esperada al momento de la constitución del fondo debido a la incorporación de impuesto antitécnico y regresivo mediante la

ley 2277 de 2022 lo que evidencia una vez más la inestabilidad jurídica a la que se ve sujeta la inversión de capital en el país.

7. Conclusiones

Por medio del análisis internacional desarrollado podemos concluir que, ante la heterogeneidad en aspectos como el hecho generador, la tarifa y el administrador del tributo, en América Latina no es posible documentar si reformas similares a la del artículo 77 de la ley 2277 de 2022 generan impactos positivos o negativos en los indicadores macroeconómicos de países como Chile, México, Perú y Argentina. Entre tanto informes como el International Tax Competitiveness Index 2023 que indica como Colombia no es competitivo a nivel de países OCDE por que revela los vacíos y vaivenes normativos a los que están sometidos las corporaciones permite reafirmar que este artículo de la reforma aprobada contribuye a la mala calificación en competitividad tributaria de Colombia entre los países OCDE dejando a Colombia en el puesto 38 de 38 países.

Sobre la transparencia fiscal, como punto de partida se entiende que el fundamento del negocio fiduciario es un contrato por el que el fideicomitente transfiere un derecho o un activo a un fiduciario, que se compromete a gestionar el fondo fiduciario de conformidad con las normas especificadas por el fideicomitente en el correspondiente acto constitutivo. Mientras no se haya alcanzado plenamente el objetivo señalado en el acuerdo que dio origen al negocio fiduciario, el fiduciario es propietario de los bienes que se le han entregado. El legislador debería tener mayor claridad en la reglamentación con respecto al concepto de enajenación en los aportes a patrimonios autónomos dado que existe ambivalencia en la aplicación del principio de transparencia fiscal olvidando la naturaleza de vehículo de inversión, por lo tanto, deberían existir normas expresas sobre esta situación.

Sobre la afectación a la eficiencia fiscal de los FCP y PA se concluyó que la proyección realizada de los gastos en impuesto de timbre al que estarían sujetos los inversionistas por los aportes de inmuebles o traslados activos a Fondos de Inversión inmobiliaria, los cuales tienen como parte fundamental de su negocio una dinámica de rotación de inventarios y de rentabilización de activos, estaría afectando negativamente las decisiones de constitución de Fondos de Capital Privado con destino al mercado inmobiliario, impidiendo el desarrollo de propuestas de valor para el mercado como las que vienen desarrollando actualmente gestores profesionales como Pactia o Visum inmobiliario. Limitando la atención de necesidades de expansión de espacios logísticos necesarias, la tarifa y cambio en hecho generador propuesto en el artículo 77 de la ley 2277 de 2022 afecta directa y negativamente la inversión de los proyectos de tipo comercial e industrial.

De una forma general la modificación aprobada en la ley 2277 de 2022 puede desencadenar en dos efectos uno de transformación de las inversiones inmobiliarias a través de fondos de capital privado dándose la reconfiguración de las estructuras de inversión buscando en todo momento una mayor eficiencia tributaria e impidiendo en todo momento la doble tributación, o un efecto de traslado de liquidez del sector inmobiliario a otros sectores de la economía nacional.

Referencias

- AFIP. (s.f.). *Recaudación y estadística tributaria*. AFIP. Retrieved October 18, 2023, from <https://www.afip.gob.ar/institucional/estudios/>
- Anuario de las Estadísticas de las Finanzas Públicas - DIPRES Institucional*. (2023). dipres. Retrieved October 18, 2023, from <https://www.dipres.gob.cl/598/w3-propertyvalue-15407.html>
- Avendaño, A., & Sanchez, G. (2016). *Aspectos tributarios de los patrimonios autónomos en Colombia*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Ceteri, J. L. (2022, September 26). *Transferencias de inmuebles: cuándo pagan ITI o Ganancias y en qué caso están exentas*. iProfesional. Retrieved October 18, 2023, from <https://www.iprofesional.com/impuestos/370104-transferencias-de-inmuebles-cuando-pagan-iti-o-ganancias>
- Colombia, Congreso de Colombia. (2022) Ley 2277 de 2022. “Por medio del cual se adopta una reforma tributaria para la igualdad y la justicia social y se dictan otras disposiciones.”. Disponible en <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=199883#:~:text=A%20la%20renta%20%C3%ADquida%20gravable,del%20Impuesto%20sobre%20la%20renta.>
- Colombia, Presidencia de la República. (1971) Decreto 410 de 1971. “Por el cual se expide el código de comercio”. Disponible en <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=41102>
- Colombia, Presidencia de la República. (1989) Decreto 624 de 1989. “Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuesto Nacionales.”. Disponible en <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6533>
- Colombia, Presidencia de la República. (2007). Decreto 2175 de 2007. “Por el cual se regula la administración y gestión de las carteras colectivas”. Disponible en <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=25418>. (n.d.).

Colombia. Congreso de la Republica. (2022). *Ley 2277 de 2022 (diciembre 13) : Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria para la igualdad y la justicia social y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial.

Colombia, Ministerio de Hacienda Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. (2023) Concepto 100208192-224 de 2023. “Concepto General sobre el impuesto de timbre nacional con motivo de la Ley 2277 de 2022.”. Disponible en https://www.dian.gov.co/normatividad/Documents/224_002211_CONTRIBUYENTES_CG_ITN.pdf

Colombia, Ministerio de Hacienda Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. (2019) Oficio 331 (003888) 14 de febrero de 2019. “Impuesto sobre la Renta y Complementarios.” Disponible en <https://cijuf.org.co/normatividad/concepto/2019/concepto-3888.html>

Congote Hernandez, C., comp. (2019). *Gerencia de proyectos inmobiliarios:Una mirada desde la experiencia*. Bogotá: Uniandes.

Credicorp Capital. (11 de 2023). *Informe de Gestion 2021 y 202*. Obtenido de Inmoval Credicorp Capital: <https://www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx>

Cruz, A. F. (2020, May 21). *Fondos de Inversión Inmobiliaria Colombia - Rankia*. Rankia Colombia. Retrieved October 26, 2023, from <https://www.rankia.co/blog/fondos-inversion-colectiva-colombia/3753651-fondos-inversion-inmobiliaria-colombia>

Decreto Legislativo 1188. (2015, August 21). Decreto Legislativo N.º 1188 - Normas y documentos legales - Ministerio de Economía y Finanzas - Plataforma del Estado Peruano. Retrieved October 18, 2023, from <https://www.gob.pe/institucion/mef/normas-legales/226836-1188>

Dirección Nacional de Investigaciones Y Análisis Fiscal. (2020, Junio 30). Ministerio de Economía de Argentina.

García Valencia, A. C., Martínez Rocha, A. M., & Niño Bejarano, Y. C. (2022, 1 agosto). *Impacto del Impuesto de Industria y Comercio en empresas con obligación tributaria en más de 50 municipios en Colombia*. <https://repository.uniminuto.edu/handle/10656/17080>

- González León, C. (2019). *Fiducia y patrimonios autónomos en Colombia. Un análisis desde la dogmática jurídica*. Bogotá: Universidad Libre.
- Herrera Castaño, G. (2023). *Expediente D-1516 Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 77 (modificación del inciso 3 y adición del párrafo 3 al artículo 519 del Estatuto Tributario – Impuesto de Timbre) de la Ley 2277 de 2022 “por medio de la cual se adopta una reforma tributaria para la igualdad y la justicia social y se dictan otras disposiciones”* Disponible en <https://www.corteconstitucional.gov.co/comunicados/Comunicado%2039%20-%20Octubre%2011%20de%202023.pdf>
- IHAEM. (2022). *Cálculo del impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles en la Organización de la Hacienda Pública Municipal*.
- Impuesto de Alcabala*. (2020, January 8). Impuesto de Alcabala - Orientación - Municipalidad - Plataforma del Estado Peruano. Retrieved October 18, 2023, from <https://www.gob.pe/424-impuesto-de-alcabala>
- INDETEC. (2023). Federalismo Hacendario. *Responsabilidad hacendaria y estrategias para el impulso fiscal local*, 1(23), 142.
- Lesmes Novoa , N. (2020). *Estudio de caso sobre la identificación de factores para el fortalecimiento y crecimiento de los fondos de capital privado del sector infraestructura en Colombia, periodo de análisis 2005-2018*. Bogotá: Universidad Nacional
- Logan (2023).Real Estate Investment Report Colombia 2023. Disponible en <https://loganvaluation.com/wp-content/uploads/2023/10/Investment-Colombia-2023.pdf>
- Mengden, A. (2023). *Tenth Edition - International Tax Competitiveness Index 2023*. Recuperado el 8 de November de 2023, de Tax Foundation: https://taxfoundation.org/wp-content/uploads/2023/10/TF-ITCI23-Book_16-10_FV.pdf
- Ministerio de Economía Y Finanzas del Peru. (2023). *Informe Niveles de Recaudación del Impuesto Predial [PROGRAMA DE INCENTIVOS A LA MEJORA DE LA GESTIÓN MUNICIPAL]*.

- Moreno Guerrero, G. A. (2019). *Desarrollo del marco conceptual de la obligación tributaria y antecedentes en el derecho colombiano*. <https://repository.udca.edu.co/handle/11158/1364>
- Muñoz, J., & Usuga, D. (2022). *Modelo de optimización de determinantes de la estructura de capital óptima en los fondos inmobiliarios de capital privado. Caso aplicado al entorno colombiano*. Medellín: Universidad Eafit.
- Muñoz Perdomo, M. P. C., Rico Ortiz, Y. D., & Aguirre García, L. T. (2022, 12 enero). *Revisión analítica de las sentencias de constitucionalidad en Colombia sobre el impuesto vehicular durante los años 2015 al 2021*. <https://repository.ucc.edu.co/items/81f5d47f-fd7f-4860-a20b-cd1eec3be139>
- Ovalle Galindo, J. (2014). *La estática regulación del capital privado (“Private Equity”) en Colombia: propuesta de mejora normativa al decreto 1242 de 2013 y demás leyes complementarias*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- PACTIA. (11 de 2023). *Informe de Gestión 2021 y 2022*. Obtenido de Fondo Inmobiliario PACTIA: <https://pactia.com/pactia-fc>
- Peña J., & Suarez, M. (2023). *Impuesto nacional de timbre en los aportes a patrimonios autónomos y a sociedades nacionales*. Revista N°237 mayo-junio 2023. Disponible en https://xperta.legis.co/visor/rimpuestos/rimpuestos_6fad7c63c559440c9088af322ac9b43c
- PIB a precios de mercado: series vinculadas (UMN actual) - Fragile and conflict affected situations / Data*. (2022). Banco Mundial - Datos. Retrieved October 18, 2023, from <https://datos.bancomundial.org/indicador/NY.GDP.MKTP.CN.AD?locations=F1>
- Pinillos, J. A. (2019). Elementos de la obligación tributaria sustancial del gravamen a los movimientos financieros en Colombia. *Revista ESPACIOS*, 40(42). <https://es.revistaespacios.com/a19v40n42/19404209.html>
- Ramírez Rojas, D. (2013). *Fondos de Capital Privado de países en desarrollo, caso Colombia*. Medellín: Universidad de Medellín.
- Sanín Gómez, C. (2023). *¿Adiós al principio de transparencia fiscal?* <https://www.asuntoslegales.com.co/analisis/juan-esteban-sanin-gomez-3383310/adios-al-principio-de-transparencia-fiscal-3562839>.

-
- Sereijo Reyes Y., Badillo Jimenez L., García Dámazo L., Jiménez Pacheco E & García Mozo L. (2020). *Análisis de los impactos económicos del COVID-19 y sus implicaciones sobre la política monetaria*. México: Facultad de Economía UNAM.
- Vergaño Rodriguez, A. M., & Sierra Reyes, P. H. (2007). *Generalidades del Impuesto de Timbre en Colombia*. Bogota D.C.
- VISUM Capital. (11 de 2023). *Informe de Gestion 2021 y 2022*. Obtenido de Visum Capital: <https://visumcap.com/>
- Weaber, M. (2019, March 9). *Activos inmobiliarios: seis tendencias mundiales a tener en cuenta*. Julius Bar. Retrieved October 31, 2023, from <https://www.juliusbaer.com/es/insights/wealth-insights/bienes-inmuebles/activos-inmobiliarios-seis-tendencias-mundiales-a-tener-en-cuenta/#:~:text=Activos%20inmobiliarios%3A%20seis%20tendencias%20mundiales%20a%20tener%20en,servicio%20...%206%206.%20Incursi>
- Yáñez, J. (2014). *Impuesto de Timbres y Estampillas | Revista de Estudios Tributarios*. Revista de Estudios Tributarios. Retrieved October 18, 2023, from <https://revistaestudiotributarios.uchile.cl/index.php/RET/article/view/40776>