

**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y FINANCIERAS**  
**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA**  
**UNIDAD DE POSTGRADO**



**“DIPLOMADO EN TRIBUTACIÓN”**

**MONOGRAFÍA**

**FISCALIZACIÓN DE ALQUILERES COMERCIALES PERCIBIDOS POR  
PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES EN DEFENSA DE  
CONTRIBUYENTES PEQUEÑOS**

**POSTULANTES:**

**LUIS OMAR TAPIA CALLE**  
**LILIAN FLORES CONDORI**

**La Paz – Bolivia**

**2017**

## **DEDICATORIA**

El presente documento académico va dedicado en primer lugar a nuestros queridos padres, a nuestros docentes, a la unidad de postgrado de contaduría pública y a todos quienes nos apoyaron dentro de nuestro proceso de formación profesional y personal por el camino de la superación continua.

## **AGRADECIMIENTOS**

A todos los docentes que nos impartieron su conocimiento durante éste tiempo, a nuestros padres que nos apoyan en lo personal y moral, a nuestros colegas con quienes desarrollamos confianza y colaboración mutua en el trayecto hacia la superación personal y profesional.

## ÍNDICE

RESUMEN .....	1
INTRODUCCIÓN .....	1
CAPÍTULO I .....	2
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	2
1.1. Planteamiento del problema .....	2
1.2. Formulación del problema de investigación .....	2
1.3. Planteamiento de objetivos .....	2
1.3.1. Objetivo General .....	2
1.3.2. Objetivos específicos .....	2
CAPÍTULO II .....	3
MARCO TEÓRICO .....	3
2.1. Estado del arte .....	3
2.2. Antecedentes .....	3
2.3. Marco procedimental .....	5
2.3.1. Facultades de la Administración Tributaria .....	5
2.3.2. Fiscalización Total .....	5
2.3.3. Fiscalización Parcial .....	6
2.3.4. Verificación Externa .....	6
2.3.5. Verificación Interna .....	6
2.3.6. Inicio de fiscalización .....	6
2.3.7. Procedimiento general después de la vista de cargo .....	7
2.3.8. Situación A .....	9
2.3.9. Situación B .....	9
2.4. Marco normativo .....	10
2.4.1. Obligaciones .....	11
2.4.2. Facturas que van en el Form 110 .....	11
2.5. Referencia Teórica o Conceptual .....	12
2.5.1. Alquiler .....	12
2.5.2. Adeudo tributario .....	12
2.5.3. Administración tributaria .....	12
2.5.4. Bien Inmueble .....	12
2.5.5. Cobro coactivo .....	13
2.5.6. Crédito fiscal .....	13

2.5.7. Contribuyente .....	13
2.5.8. Debito fiscal .....	13
2.5.9. Domicilio .....	13
2.5.10. Domicilio habitual .....	14
2.5.11. Domicilio fiscal .....	14
2.5.12. Evasión .....	14
2.5.12. Factura o nota fiscal .....	14
2.5.13. Fiscalización .....	14
2.5.14. Impuesto determinado .....	15
2.5.15. Notificación .....	15
2.5.16. Obligación tributaria .....	15
2.5.17. Persona jurídica .....	15
2.5.18. Propietario .....	15
2.5.19. RC IVA .....	16
2.5.20. Resolución determinativa .....	16
CAPÍTULO III .....	17
MARCO METODOLÓGICO .....	17
3.1. Diseño metodológico .....	17
3.2. Fases metodológicas .....	17
3.3. Técnicas de investigación .....	17
3.4. Encuesta .....	17
3.5. Entrevistas .....	17
3.6. Observación .....	18
3.7. Universo o Población de referencia .....	18
3.8. Delimitación Geográfica .....	18
3.9. Delimitación Temporal .....	18
3.10. Presupuesto .....	19
CAPÍTULO IV .....	20
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	20
4.1. Conclusiones .....	20
4.2. Recomendaciones .....	20
BIBLIOGRAFÍA .....	22
ANEXOS .....	23

## RESUMEN

El Régimen Complementario al Impuesto al valor agregado es un impuesto que como su nombre lo indica es complementario al IVA por lo mismo una de sus operaciones gravadas es el alquiler de bienes inmuebles situados o colocados en territorio nacional, la administración tributaria tiene las facultades necesarias para controlar, verificar el cumplimiento de las obligaciones tributarias que tiene el sector.

En muchos casos éste sector no es controlado por la administración tributaria por lo cual los contribuyentes evaden ésta obligación tributaria incluso no se inscriben en el padrón como contribuyentes y esto da lugar a que existe mayor riesgo en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

Las personas naturales y jurídicas que alquilan bienes inmuebles y no reciben factura o nota fiscal equivalente no pueden beneficiarse del crédito fiscal que les ayudaría a reducir su impuesto a pagar, y eso ocasiona un mayor gasto en ellos, entonces podemos decir que el control a éste sector de la sociedad debe incrementarse mediante controles, verificaciones y fiscalizaciones que ayuden a las personas naturales y/o jurídicas a que reciban su correspondiente factura.

Los alquileres en los últimos años se fueron incrementando y algunas personas tanto naturales como jurídicas pagan importes muy altos por concepto de alquileres y los propietarios no les extienden la respectiva factura, entonces se debería empezar con controles más frecuentes para también tener efectivamente muchos más contribuyentes inscritos en el padrón.

La norma existe por lo tanto es cuestión de aplicar la norma vigente y hacerla cumplir y respetar, es planificar y ejecutar planes que vayan acorde con la defensa de la sociedad como parte de los contribuyentes que efectúan gastos en alquileres.

En la ciudad de La Paz, específicamente en la zona Satélite existe un sector en el cuál se puede percibir que los propietarios de bienes inmuebles no se encuentran inscritos y por ende no emiten facturas, por lo tanto la administración tributaria debe realizar controles o fiscalizaciones que verifiquen ésta situación.

## INTRODUCCIÓN

Los procedimientos de fiscalización que irán dirigidos a aquellos propietarios de bienes inmuebles mismos que no emiten factura o nota fiscal equivalente por la obligación que tienen incumpliendo así la normativa vigente son necesarios...

Los contribuyentes pequeños en muchos casos no perciben una factura o recibo oficial por el pago que ellos realizan por concepto de alquiler y de ésta manera los mismos no se benefician del crédito fiscal correspondiente, así mismo de la deducibilidad del mismo para fines del impuesto a las utilidades de las empresas IUE.

De ésta manera la propuesta trata de hacer énfasis en la fiscalización en éste rubro para que con la misma se defiendan los derechos que tienen los contribuyentes de recibir la respectiva factura y fiscaliza el cumplimiento de obligaciones que tienen los sujetos pasivos del impuesto (propietarios de bienes inmuebles que perciben ingresos por concepto de alquileres).

Mediante la fiscalización tributaria a los propietarios de bienes inmuebles por los ingresos que perciben se podrá defender de cierta manera a los contribuyentes que pagan alquileres, que en muchos casos son importes altos y así se beneficiarían del crédito fiscal que genera éstos pagos.

La fiscalización se deberá realizar durante el primer semestre de la gestión 2017, dentro de la ciudad de La Paz donde realizamos la propuesta de fiscalización debido a la alta contingencia de incumplimiento a las obligaciones tributarias por parte de los propietarios de bienes inmuebles que alquilan sus locales comerciales.

# **CAPÍTULO I**

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1. Planteamiento del problema**

Los dueños de locales comerciales en su mayoría o gran parte de ellos no se encuentran registrados en el padrón nacional de contribuyentes o no están inscritos y no tienen el número de identificación tributaria.

Debido a la falta de concientización de pago de impuestos o cultura tributaria. Ampliación del universo de contribuyentes.

### **1.2. Formulación del problema de investigación**

¿Al aplicar la fiscalización de alquileres comerciales percibidos por propietarios de bienes inmuebles se incide en la defensa de contribuyentes pequeños en la ciudad de El Alto, en la zona Satélite?

### **1.3. Planteamiento de objetivos**

#### **1.3.1. Objetivo General**

Proponer procesos de fiscalización a propietarios de bienes inmuebles que perciben ingresos por alquileres comerciales con la emisión de la factura correspondiente.

#### **1.3.2. Objetivos específicos**

- Describir o analizar los procesos de fiscalización para propietarios de bienes inmuebles ubicados en zonas comerciales
- Establecer medidas que se constituyan en indicadores de fiscalización para propietarios de bienes inmuebles comerciales.



## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Estado del arte**

Describimos los elementos relevantes sobre la propuesta de fiscalización al sector comercial de alquileres a los propietarios de bienes inmuebles.

#### **2.2. Antecedentes**

Dentro del Estado Boliviano con la promulgación de la ley del Servicio de Impuestos Nacionales del 22 de diciembre de 2000 por la cual se creó el Servicio de Impuestos Nacionales antes denominado Servicio Nacional de Impuestos Internos, se inició con las fiscalizaciones a todo el universo de contribuyentes seleccionados de acuerdo a sus antecedentes y comportamiento tributario en cuanto a sus obligaciones como contribuyente, aunque de manera mucho menos efectiva debido a la falta del uso de los medios tecnológicos que hoy en día es utilizado por la administración tributaria.

En fecha 20 de mayo de 1986 con la creación de la ley N° 843 mediante la cual se creó el impuesto al valor agregado (IVA) y en consecuencia el régimen complementario al impuesto al valor agregado RC IVA reglamentado por el Decreto Supremo 21532 incluyendo dentro del universo de contribuyentes a los propietarios de bienes inmuebles quienes como sujetos pasivos tienen la obligación tributaria de emitir una factura o nota fiscal equivalente por ingresos percibidos producto del alquiler de sus bienes inmuebles.

Ésta figura descrita en muchos casos no se cumple debido a que los propietarios de bienes inmuebles no se encuentran inscritos en el padrón biométrico nacional lo cual dificulta realizar las fiscalizaciones respectivas por parte de la administración tributaria, es por eso que surge la problemática de la emisión de la factura correspondiente.

La ciudad de El Alto durante la última década fue en constante crecimiento en el rubro del comercio tanto formal como informal por lo cual los propietarios de bienes inmuebles que alquilan sus locales comerciales fueron aumentando

considerablemente, en la actualidad en los lugares más céntricos de la ciudad los propietarios de bienes inmuebles se encuentran registrados en el Servicio de Impuestos Nacionales, sin embargo por zonas aledañas al centro de la ciudad de El Alto aún está la contingencia de que los propietarios no se encuentren inscritos y que los mismos no emitan la respectiva factura o nota fiscal equivalente.

A diciembre de 2016, la recaudación tributaria del país llegó a 34.791 millones de bolivianos. El monto representa una caída del 25.9 por ciento respecto de la cifra obtenida el 2015, cuando el cobro de impuestos resultó en una recaudación de 46.971 millones de bolivianos. Según el Servicio de Impuestos Nacionales (SIN), la recaudación de la gestión pasada superó en 1.2 por ciento la meta establecida en el Presupuesto General del Estado (PGE).

Al 31 de diciembre, se recaudó como Impuestos Nacionales 34.791 millones de bolivianos. No obstante, la entidad superó en 1.2 por ciento la meta establecida para ese concepto por el PGE 2016, aprobado por la Asamblea Legislativa. La meta, según se detalla, establecía un monto de 34.373 millones de bolivianos.

Sin embargo, la recaudación tributaria es 25.9 por ciento a la de 2015. Ese año, el SIN recaudó 46.971 millones de bolivianos, según información publicada por la Agencia de Noticias Fides (ANF) en febrero de 2016.

El sitio web del SIN solamente contiene información referida a la recaudación hasta 2014, cuando se obtuvo 49.720 millones de bolivianos por el cobro de impuestos, logro también mayor al del año pasado. Uno de los tributos con mayor peso en la recaudación es el Impuesto Directo a los Hidrocarburos (IDH). Hasta abril del 2016, la recaudación por concepto del IDH disminuyó en un 43 por ciento respecto del mismo periodo de 2015. La reducción, de 4.367 millones a 2.492 millones de bolivianos, respondió a la caída de los precios del petróleo en el mercado internacional. De ello dio cuenta una nota publicada el 5 de agosto por el diario La Razón, con base en información estadística de la página web del Ministerio de Economía.

Es decir que el RC IVA no constituye un factor clave de recaudación tributaria por lo que se debería enfocarse en el tema de fiscalizaciones en los alquileres debido a que es una fuente de ingresos considerable para los propietarios de bienes inmuebles por

lo que se podría aumentar las recaudaciones de parte de éste impuesto y a su vez contribuir a la defensa de los contribuyentes que percibirían sus respectivas facturas o notas fiscales equivalentes y se beneficien del crédito fiscal.

### **2.3. Marco procedimental**

Se establecen los procedimientos en relación a la fiscalización tributaria concordante con las normativas vigentes en Bolivia con las disposiciones tributarias encontradas en la legislación Boliviana.

#### **2.3.1. Facultades de la Administración Tributaria**

Las facultades otorgadas a la administración tributaria descritos en la Ley 2492 "Código Tributario Boliviano" en sus artículos 66, 92 al 105, 126, 127 y 128 sobre el control, verificación, fiscalización, investigación y determinación de la obligación tributaria inciden en las fiscalizaciones que realiza el Servicio de Impuestos Nacionales por lo que al estar facultados, los mismos pueden realizar fiscalizaciones a todo el universo de contribuyentes por lo cual se propone proceder con fiscalizaciones a los propietarios de bienes inmuebles quienes alquilan sus propiedades como locales comerciales y no emiten facturas o notas fiscales.

Dentro de la estructura del sistema tributario boliviano se tiene un procedimiento de fiscalización que es descrita por la resolución normativa de directorio 10-0005-13 emitida por el Servicio de Impuestos Nacionales que norma las siguientes modalidades de fiscalización.

#### **2.3.2. Fiscalización Total**

Es el proceso mediante el cual el Servicio de Impuestos Nacionales fiscaliza todos los elementos de la obligación tributaria, abarcando todos los impuestos por los cuales se encuentra alcanzado el sujeto pasivo, de por lo menos una gestión fiscal.

### **2.3.3. Fiscalización Parcial**

Es el proceso mediante el cual el Servicio de Impuestos Nacionales fiscaliza, todos los elementos de la obligación tributaria de determinados impuestos, de uno o más períodos fiscales, por los cuales se encuentra alcanzado el sujeto pasivo.

### **2.3.4. Verificación Externa**

Es el proceso mediante el cual el Servicio de Impuestos Nacionales fiscaliza de forma puntual: elementos, hechos, transacciones económicas y circunstancias que tengan incidencia en la determinación de uno o más impuestos y de uno o más períodos fiscales. Incluye los procesos de fiscalización por devolución impositiva.

### **2.3.5. Verificación Interna**

Es el proceso mediante el cual el Servicio de Impuestos Nacionales, fiscaliza de forma masiva aspectos puntuales (específicos), elementos, hechos, transacciones económicas y circunstancias que tengan incidencia en la determinación de uno o más impuestos y uno o más períodos fiscales, utilizando sistemas informáticos y bases de datos que almacenan y generan información.

### **2.3.6. Inicio de fiscalización**

Toda modalidad de fiscalización se iniciará con la notificación de la orden de Fiscalización o Verificación.

En todos los casos el Departamento de Fiscalización procederá a la emisión del Informe de actuación, emitiéndose dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la Vista de Cargo.

### **2.3.7. Procedimiento general después de la vista de cargo**

Una vez emitida y notificada la Vista de Cargo el presunto contraventor presentará por escrito, las pruebas de descargo, alegaciones, documentación e información que crea conveniente para hacer valer su derecho. El plazo establecido para la presentación de descargos es de treinta (30) días computables a partir del día siguiente hábil de la fecha de notificación.

Los descargos serán evaluados por el Departamento de Fiscalización o por el Departamento Jurídico y de Cobranza Coactiva según corresponda, considerando la determinación de actuaciones establecidas.

El Departamento que tenga a su cargo el análisis y la evaluación de descargos, elaborará el Informe de Conclusiones independientemente de que el sujeto pasivo presente o no descargos, debiendo considerarse las siguientes situaciones:

Si los descargos presentados son suficientes para probar la inexistencia de la deuda tributaria, se hará constar todos los elementos de la evaluación realizada en el Informe de Conclusiones.

La Resolución Determinativa establecerá este hecho, haciendo constar en detalle las circunstancias e instruirá su notificación por secretaría y posterior remisión de los antecedentes al archivo.

Si después de evaluados los descargos, se establece la existencia de adeudo tributario y este es pagado en su totalidad, se hará referencia al hecho con la respectiva verificación del pago o los pagos realizados en el Informe de Conclusiones emitido por el Departamento que sea competente, procediendo a la elaboración del dictamen de Calificación de la Conducta y la emisión de la Resolución Determinativa que declare la extinción de la deuda tributaria y la sanción por la conducta y el archivo de obrados.

Si después de evaluados los descargos se establece la existencia de tributo omitido no pagado o pagado parcialmente, se elaborará el Informe de Conclusiones emitido por el Departamento que sea competente, hará referencia al hecho con la respectiva verificación del pago o los pagos parciales realizados, procediendo a la elaboración

del dictamen de Calificación de la Conducta y la emisión de la Resolución Determinativa.

La elaboración del Dictamen de la Calificación de la Conducta, será efectuada de forma previa a la emisión de la Resolución Determinativa por el Departamento que sea competente. El Dictamen debe establecer si la conducta del contribuyente configura la Omisión de Pago o la existencia de indicios del Delito de Defraudación Tributaria, considerando todos los elementos técnicos y legales que correspondan, en base a los antecedentes (prueba preconstituida) y actuaciones del Departamento de Fiscalización.

La Resolución Determinativa será emitida y notificada dentro de los 60 días calendario de vencido el plazo otorgado al contribuyente para la presentación de descargos de conformidad a lo señalado en el Artículo 99 de la Ley N° 2492, estableciendo la deuda tributaria, declarando el pago realizado e imponiendo la sanción por la conducta. Cuando la sanción fuere cancelada junto con el tributo omitido, se hará constar el o los pagos efectuados y si se aplicó el régimen de incentivos previsto en el Artículo 156 de la Ley N° 2492. (Bolivia G. O., 2002, pág. 78) Contra la Resolución Determinativa, el contribuyente o tercero responsable podrá hacer uso de los recursos que franquean las Leyes, en los plazos y formas establecidos al efecto.

Si la Resolución Determinativa emitida por el Departamento de Fiscalización fuese impugnada dentro los plazos otorgados, en el plazo de 20 días, se remitirá mediante nota los antecedentes al Departamento Jurídico y de Cobranza Coactiva para el proceso correspondiente.

Si dentro del plazo para impugnar la Resolución Determinativa en la vía administrativa o jurisdiccional se detecta el pago total de la deuda tributaria, el Departamento de Fiscalización o el Departamento Jurídico y de Cobranza Coactiva según corresponda, considerando las previsiones, verificará los pagos efectuados y elaborará el Informe Final declarando pagada la Deuda Tributaria y Auto de Conclusión para su posterior remisión al archivo.

Si la Resolución Determinativa emitida por el Departamento de Fiscalización, no fuera pagada ni impugnada en los plazos establecidos en norma, en el plazo de 24

horas, se remitirá con nota los antecedentes al Departamento Jurídico y de Cobranza Coactiva para el inicio de la Ejecución Tributaria en aplicación al Artículo 108 de la Ley N° 2492 y la adopción de las medidas coactivas establecidas en el Artículo 110 del compilado tributario señalado anteriormente. (SIN, 2013, págs. 2-10)

Al respecto podemos describir dos situaciones que se podrían presentar en relación a los alquileres de bienes inmuebles:

### **2.3.8. Situación A**

“El que alquila emite recibo oficial de impuestos nacionales

Cuando la actividad es solamente alquiler de Bienes inmuebles, los impuestos son: IVA, IT y RC-IVA (Form. 200, 400 y 610 respectivamente).

Normalmente todas las personas que tengan ingresos por alquiler de bienes inmuebles (terrenos, departamentos, casas y otros) deben inscribirse en el Registro de Contribuyentes para obtener su Número de Identificación Tributaria (NIT) y poder emitir Recibos de Alquiler (similar a Facturas). Para esto, tienen que dirigirse a las oficinas de Plataforma de Servicios del Servicio de Impuestos Nacionales (SIN) del distrito en el que viven.

El interesado debe presentar los siguientes requisitos: i. Documento de identidad (original y fotocopia). ii. Factura o prefactura de consumo de energía eléctrica que acredita el domicilio donde desarrolla su actividad principal y el de su residencia habitual (original y fotocopia).

Entonces Impuestos Nacionales le otorgará recibos oficiales (similares a las facturas) para poder entregar a las personas que alquila su inmueble. Sólo se le asignará esa actividad. Y estará gravado por IVA, IT y RC IVA.” (Cáceres, 2017, págs. 1-8)

### **2.3.9. Situación B**

“El que alquila no emite recibo oficial de Impuestos nacionales

En el caso de que la persona que pone en alquiler (de un bien mueble o inmueble, arrendamiento/leasing) no emite un recibo oficial con valor fiscal sobre lo que alquila,

la persona que p~~aga~~ debe retenerle el RC IVA e IT. El porcentaje del 16% en total (13% por el RC IVA y el 3% por la retención del IT)

En el formato Cuadro de retenciones pueden calcular la retención RC IVA por alquileres y saber de inmediato cuánto se paga en el formulario 604 (RC IVA) y en el formulario 410 (Retenciones IT)." (Cáceres, 2017, pág. 9)

#### **2.4. Marco normativo**

Sobre el tema de RC IVA Alquileres, puede existir la pregunta de cómo se deduce este impuesto o qué obligaciones debe cumplir si alquila sus inmuebles.

Vamos a dar las dos opciones para el pago de impuestos por alquileres. Según la Ley 843 los alquileres están gravados por el IVA. El IVA grava a todas las actividades de venta habitual de bienes muebles, contratos de obra, prestación de servicios, alquiler de muebles e inmuebles, operaciones de arrendamiento financiero con bienes muebles, etc.

"ARTÍCULO 19. Con el objeto de complementar el régimen del impuesto al valor agregado, créase un impuesto sobre los ingresos de las personas naturales y sucesiones indivisas, provenientes de la inversión de capital, del trabajo o de la aplicación conjunta de varios factores.

Constituyen ingresos, cualquiera fuere su denominación o forma de pago:

- Los provenientes de alquiler, subalquiler u otra forma de explotación de inmuebles urbanos o rurales, salvo que se trate de sujetos alcanzados por el impuesto sobre las utilidades de las empresas.
- Los provenientes de alquiler, subalquiler, u otra forma de explotación de muebles, derechos, concesiones, salvo que se trate de sujetos alcanzados por el impuesto a las utilidades de las empresas." (Bolivia G. O., 2004, pág. 31)

Cuando la actividad es solamente alquiler de Bienes inmuebles, los impuestos son: IVA, IT y RC-IVA (Form. 200, 400 y 610 respectivamente).

Normalmente todas las personas que tengan ingresos por alquiler de bienes inmuebles (terrenos, departamentos, casas y otros) deben inscribirse en el Registro de Contribuyentes para obtener su Número de Identificación Tributaria (NIT) y poder



emitir Recibos de Alquiler (similar a Facturas). Para esto, tienen que dirigirse a las oficinas de Plataforma de Servicios del Servicio de Impuestos Nacionales (SIN) del distrito en el que viven.

El interesado debe presentar los siguientes requisitos: i. Documento de identidad (original y fotocopia). ii. Factura o prefactura de consumo de energía eléctrica que acredita el domicilio donde desarrolla su actividad principal y el de su residencia habitual (original y fotocopia).

Entonces Impuestos Nacionales le otorgará recibos oficiales (similares a las facturas) para poder entregar a las personas que alquila su inmueble.

#### **2.4.1. Obligaciones**

- IVA e IT igual que otros contribuyentes, Form. 200 y 400. En el Form 200 el descargo es con facturas solo de la actividad (mat. construcción, ferretería, pintura, etc.)
- RC-IVA trimestral, Form. 610. Además del IVA e IT, debe declarar el 610. Esto se debe a que este tipo de contribuyente no está obligado al IUE, en vez está obligado al RC IVA. Este formulario se lo llena cada 3 meses.

El RC-IVA (formulario 610) es una alícuota de 13% sobre el ingreso de 3 períodos, y que para los alquileres corresponde al 87% del valor de cada factura (no ocurre así con los consultores del estado, que también pagan este impuesto ojo y quizá ahí la confusión). De ese monto se pueden restar el 13% de facturas del Formulario 110 (si es que tenemos facturas) y también se resta el 13% de 2 salarios mínimos nacionales por mes.

#### **2.4.2. Facturas que van en el Form 110**

Las facturas que irían en el Formulario 110 son OTRAS facturas de gastos, más que todo personales, aquellas que no van en el Form. 200 del IVA, que no son de la actividad de alquileres.

## **2.5. Referencia Teórica o Conceptual**

Detallamos algunos conceptos y definiciones que contribuirán a un mejor entendimiento de la temática y darán pautas sobre el régimen complementario al Impuesto al Valor Agregado.

### **2.5.1. Alquiler**

Consiste en pagar una suma convenida entre las partes para hacer uso de un inmueble o mueble durante un determinado periodo de tiempo, aunque lamentablemente es también posible que se otorgue a un animal en alquiler, como si de una cosa se tratara. Esta práctica suele estar regida por un contrato de arrendamiento, que impone derechos y obligaciones a ambas partes. (Cáceres, 2017, pág. 1)

### **2.5.2. Adeudo tributario**

Monto que se debe al fisco por tributos, mantenimiento de valor, intereses, multas y otros recargos si existiesen cuyo pago constituye como obligación firme y legalmente exigible cuando tiene ejecutoría. (Peña, 2015, pág. 12)

### **2.5.3. Administración tributaria**

Es el servicio de impuestos nacionales dependiente del ministerio de economía y finanzas públicas quien es responsable de controlar y administrar los tributos fiscales internos del país. (Monografías, 2017, pág. 5)

### **2.5.4. Bien Inmueble**

Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas,

urbanizadas o no, casas, naves industriales, es decir, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él. (Bolivia l. e., 2017, pág. 2)

#### **2.5.5. Cobro coactivo**

Es el trámite de cobro impulsivo determinado por la autoridad competente que se efectúa sobre una deuda. (Mora, 2016, pág. 58)

#### **2.5.6. Crédito fiscal**

Es el impuesto pagado en el momento de la compra de un bien o servicio y que el contribuyente puede deducir del débito fiscal para la determinación del importe a pagar al fisco. (Bolivia l. e., 2017, pág. 4)

#### **2.5.7. Contribuyente**

Es la persona natural o jurídica, empresa unipersonal o sucesión indivisa (sujeto pasivo) que realiza una actividad económica que de acuerdo a ley, constituye hecho generador de algún tributo. Está obligada al pago de impuestos y al cumplimiento de deberes formales establecidos de acuerdo a ley. (Bolivia l. e., 2017, pág. 12)

#### **2.5.8. Débito fiscal**

Es el impuesto que surge de por la venta de bienes y/o servicios efectuadas en un periodo determinado. (Bolivia l. e., 2017, pág. 1)

#### **2.5.9. Domicilio**

Es el lugar de residencia habitual del contribuyente, donde desarrolla sus actividades civiles o comerciales, donde ocurre el hecho generador, el señalado en la escritura

de constitución o el lugar donde se ubica el centro principal de la actividad. (Mora, 2016, pág. 3)

#### **2.5.10. Domicilio habitual**

Es el lugar de residencia del contribuyente o sujeto pasivo, lugar de vivienda. (Mora, 2016, pág. 14)

#### **2.5.11. Domicilio fiscal**

Es el lugar donde se desarrolla la actividad económica del sujeto pasivo y es el domicilio declarado ante la administración tributaria. (Mora, 2016, pág. 14)

#### **2.5.12. Evasión**

Es la infracción tributaria en la que incurre quien mediante acción u omisión que no constituya defraudación o contrabando, determine la disminución ilegítima de los ingresos tributarios o el otorgamiento indebido de exenciones u otras ventajas fiscales.

#### **2.5.12. Factura o nota fiscal**

Es el documento establecido por ley y habilitado por la administración tributaria, que emite el vendedor de un bien o servicio en el momento de entrega de la mercadería o prestación de servicio, en el que se detalla el tipo de bien o servicio, cantidad, precio y cuantos datos sean necesarios. Comprobante con efectos para la determinación del crédito de bito fiscal.

#### **2.5.13. Fiscalización**

Es la acción de verificar, comprobar, y revisar que efectivamente se está cumpliendo con las normativas tributarias vigentes. Es el control efectuado por el Servicio de

Impuestos Nacionales para investigar si se están cumpliendo con normativa vigente en el país.

#### **2.5.14. Impuesto determinado**

Es el monto que se debe pagar al fisco, luego de calcular su efecto.

#### **2.5.15. Notificación**

Es la diligencia mediante la cual se informa o da a conocer al contribuyente acerca de un acto administrativo relacionado con una obligación tributaria en cualquiera de las formas descritas en el código tributario boliviano.

#### **2.5.16. Obligación tributaria**

Es el vínculo entre el acreedor llamado sujeto pasivo y el estado llamado sujeto activo cuyo objeto es el cumplimiento de una prestación tributaria, coactivamente exigible.

#### **2.5.17. Persona jurídica**

Es la formada por la asociación de varias personas naturales en un organismo o sociedad, la que es identificada con una razón social mediante instrumento público a la que la ley reconoce como sujeto de derecho y le faculta contraer obligaciones civiles y comerciales.

#### **2.5.18. Propietario**

La propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

### **2.5.19. RC IVA**

Es el régimen complementario al impuesto al valor agregado, es un modo de cumplimiento de obligaciones tributarias establecido en la ley 843 con una alícuota similar a la del impuesto al valor agregado, grava los ingresos que perciben las personas naturales, siempre y cuando estos sujetos pasivos no estén alcanzados por el IUE. (Alvarez, 2016, pág. 52)

### **2.5.20. Resolución determinativa**

Es una determinación que se produce luego de la notificación con la vista de cargo y transcurridos 20 días para la presentación de descargos o el pago correspondiente, se dicta la resolución determinativa dentro del plazo de los 30 días, computables a partir del vencimiento del término de prueba, esto significa el fin de la etapa de determinación y el mismo es un resumen de todo el proceso administrativo para la determinación del adeudo incluyendo la multa por la conducta del contribuyente.

## CAPÍTULO III

### MARCO METODOLÓGICO

#### **3.1. Diseño metodológico**

No experimental, con una tipología de estudio descriptivo.

#### **3.2. Fases metodológicas**

Hemos transitado por diversas fases para llegar a la construcción monográfica:

- Elaboración del perfil de investigación
- Compilación bibliográfica
- Organización del documento monográfico
- Diseño final de la monografía

#### **3.3. Técnicas de investigación**

Describimos las técnicas de investigación que se utiliza en el presente trabajo monográfico, de acuerdo a su propósito se destacan algunas técnicas que son de vital importancia para la obtención de los resultados esperados.

#### **3.4. Encuesta**

La encuesta se utiliza como herramienta de recolección de información dentro de nuestro grupo de estudio, es decir a personas quienes se encuentren con domicilio fiscal en alquiler mediante una encuesta estructurada que nos permita recolectar información que podamos utilizar del estudio monográfico.

#### **3.5. Entrevistas**

Se realiza entrevistas a los contribuyentes quienes se encuentren en locales comerciales alquilados donde se obtendrá respuestas sobre la problemática de la emisión de facturas o notas fiscales equivalentes por parte de los propietarios de bienes inmuebles, a través de la entrevista mediante preguntas y respuestas

lograremos comunicación conjunta sobre la problemática y obtendremos respuestas concretas acerca de la emisión de notas fiscales.

### **3.6. Observación**

Mediante la observación se realiza el análisis de los siguientes aspectos:

- Explorar el contexto y aspecto de la vida social relativa a locales comerciales alquilados.
- Describir el contexto y el ambiente y las actividades que desarrollan el objeto de estudio además de ver las personas partícipes de las actividades.
- Comprender los procesos, vinculaciones entre personas y sus situaciones o circunstancias a través del tiempo, los patrones que desarrollan y los significados de las mismas.
- Ver hechos relevantes que ayuden al estudio monográfico.

### **3.7. Universo o Población de referencia**

El universo seleccionado para el presente documento monográfico son todos los contribuyentes situados en el Estado Plurinacional de Bolivia quienes paguen alquileres a propietarios de bienes inmuebles.

### **3.8. Delimitación Geográfica**

Aplicable dentro del territorio Boliviano, en el departamento de La Paz ciudad de El Alto zona Satélite donde se encuentran contribuyentes inscritos en el padrón biométrico nacional y que pagan por concepto de alquileres a propietarios de bienes inmuebles.

### **3.9. Delimitación Temporal**

Se ha iniciado a partir de la gestión 2017 y se culmina esta etapa monográfica en el primer semestre de 2017.



### 3.10. Presupuestó

<b>Ítem</b>	<b>Costo (Bs)</b>
Hojas de impresión	30,00
Impresiones	50,00
Empastados	160,00
Libros de referencia	120,00
Total	360,00

## **CAPÍTULO IV**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **4.1. Conclusiones**

Hemos llegado a la conclusión de que la fiscalización a los propietarios de bienes inmuebles que alquilan sus locales comerciales y fruto de eso perciben ingresos que en algunos casos no son facturados como debería ser.

La normativa y legislación Boliviana prevé la situación y se encuentra vigente leyes y reglamentos donde indican que son sujetos pasivos las personas naturales y/o jurídicas que alquilan sus bienes inmuebles comerciales y deben emitir obligatoriamente la factura o nota fiscal equivalente, en éste caso emitir un recibo oficial de alquiler.

Por lo cual es de vital importancia que la administración tributaria tome cartas en el asunto y realice los controles respectivos señalados en la normativa vigente acerca de propietarios de bienes inmuebles que no emiten la respectiva factura y por lo tanto incumplen sus obligaciones como sujetos pasivos del RC IVA.

Al realizar los controles o fiscalizaciones respectivas tendrá un efecto positivo en la recaudación del servicio de impuestos nacionales, además de que al mismo tiempo se contribuirá en defender al contribuyente que se encuentra en condiciones de alquiler y por lo tanto en muchos casos no reciben la factura o nota fiscal correspondiente, ésta situación da lugar a que no puedan beneficiarse del crédito fiscal por el gasto de alquiler que realizan.

#### **4.2. Recomendaciones**

Recomendamos a la administración tributaria realizar los controles respectivos al sector de los propietarios de bienes inmuebles que perciben ingresos por concepto de alquileres comerciales y así aumentar sus recaudaciones verificando el cumplimiento de las obligaciones del sector de contribuyentes señalado.

También recomendamos a las personas naturales y jurídicas hacer respetar sus derechos para recibir la factura o nota fiscal equivalente para poder beneficiarse del crédito fiscal producto del gasto de alquiler que ellos realizan.

## BIBLIOGRAFÍA

- Alvarez, J. Q. (2016). *Contabilidad Tributaria*. La Paz.
- Bolivia, G. O. (2002). *Código tributario concordado*. La Paz: Gaceta Oficial de Bolivia.
- Bolivia, G. O. (2004). *Ley 843 Texto Ordenado Vigente*. La Paz: GAceta Oficial de Bolivia.
- Bolivia, I. e. (13 de Marzo de 2017). *Impuestos en Bolivia*. Obtenido de Impuestos en Bolivia: [www.impuestosenbolivia.com](http://www.impuestosenbolivia.com)
- Cáceres, R. (10 de Marzo de 2017). *Bolivia Impuestos Blog*. Obtenido de Bolivia Impuestos Blog: [www.boliviaimpuestosblog.com](http://www.boliviaimpuestosblog.com)
- Monografias. (12 de Marzo de 2017). *Monografias*. Obtenido de Monografias: [www.monografias.com](http://www.monografias.com)
- Mora, C. (2016). *Jurisprudencia Boliviana*. En C. Mora, *Jurisprudencia Boliviana*. La Paz.
- Peña, A. (2015). *Auditoria tributaria*. En A. Peña, *Auditoria Tributaria*. La Paz.
- SIN. (2013). *RND 10-005-13*. La Paz: Gaceta Oficial de Bolivia.  
[http://www.la-razon.com/index.php?\\_url=/ciudades/Inquilinos-denuncian-abusos-propietarios-inmuebles\\_0\\_1822617824.html](http://www.la-razon.com/index.php?_url=/ciudades/Inquilinos-denuncian-abusos-propietarios-inmuebles_0_1822617824.html)
- <http://www.elpais.com.uy/informacion/alquileres-deberan-estar-bancarizados-mayo.html>

# ANEXOS

## Anexo N° 1. Orden de Verificación.

	<b>ORDEN DE VERIFICACIÓN</b>	FORM. 7531	Fecha: 27/09/2015
N°		Página: 1 de 1	
Lugar: <i>Trujillo</i> Fecha: <i>27/09/2015</i>			
<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>			
GERENCIA:	PCA	2015	Código SIF:
<b>2. INFORMACIÓN DEL CONTRIBUYENTE</b>			
RIT:	Nombre o Razon Social:		
Dirección:	Teléfono:		
Alcalde:	Descripción:		
Código: 27	Descripción:		
<b>3. ALCANCE (Impuestos, tasas, servicios, etc.) y periodos</b>			
Impuesto	Gestión	Periodos	
IVA	2015	Enero Febrero Marzo Abril Mayo Junio Julio Agosto	
IT	2015	Enero Febrero Marzo Abril Mayo Junio Julio Agosto	
<b>4. EQUIPO DE TRABAJO ASIGNADO</b>			
Cargo	Nombres y Apellidos		N° C.I.
Fiscalizador			
Supervisor			
<p>Sector de Ingresos</p> <p>El Servicio de Ingresos Nacionales, conforme a las facultades conferidas por los artículos 68°, 100° y 101° de la Ley N° 2492, Código Tributario Boliviano, y los artículos 26° y 31° del Decreto Supremo N° 21319, comunica e invita a usted a que se someta a un "Proceso de Determinación", de acuerdo a la modalidad y alcance definidos precedentemente, con el objeto de establecer y acreditar el monto de sus obligaciones tributarias, correspondiente a los impuestos y períodos que se señalan.</p>			
Firma y Sello Jefe de Fiscalización		Firma y Sello Corrente Distrital/Grupos Sociales	

# Anexo N° 2. Requerimiento.

FORMULARIO NACIONAL

## REQUERIMIENTO

MS 00

**FORMULARIO NACIONAL**

1. NOMBRE DEL REQUERIDO: \_\_\_\_\_

2. DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_

3. TELEFONO: \_\_\_\_\_

4. NOMBRE DEL REQUERENTE: \_\_\_\_\_

5. DIRECCIÓN DEL REQUERENTE: \_\_\_\_\_

6. TELEFONO DEL REQUERENTE: \_\_\_\_\_

7. NOMBRE DEL REQUERIDO EN EXACTA DONDE SE VUELA EL REQUERIMIENTO: \_\_\_\_\_

El presente formulario es de uso exclusivo de la Policía Nacional Boliviana y no debe ser utilizado para otros fines. Toda información suministrada en este formulario será tratada como confidencial y no será divulgada a terceros sin el consentimiento expreso del requerido.

- D. N. O. (Documento Nacional de Ordenamiento)
- D. N. I. (Documento Nacional de Identificación)
- D. N. E. (Documento Nacional de Emigración)
- D. N. P. (Documento Nacional de Propiedad)
- D. N. R. (Documento Nacional de Registro)
- D. N. S. (Documento Nacional de Seguro)
- D. N. T. (Documento Nacional de Turismo)
- D. N. U. (Documento Nacional de Utilidad)
- D. N. V. (Documento Nacional de Voto)
- D. N. W. (Documento Nacional de Trabajo)
- D. N. X. (Documento Nacional de Extranjería)
- D. N. Y. (Documento Nacional de Yacimiento)
- D. N. Z. (Documento Nacional de Zona)
- D. N. AA. (Documento Nacional de Asesoría)
- D. N. BB. (Documento Nacional de Beneficio)
- D. N. CC. (Documento Nacional de Contrato)
- D. N. DD. (Documento Nacional de Declaración)
- D. N. EE. (Documento Nacional de Evidencia)
- D. N. FF. (Documento Nacional de Fianza)
- D. N. GG. (Documento Nacional de Garantía)
- D. N. HH. (Documento Nacional de Habilidad)
- D. N. II. (Documento Nacional de Inhabilitación)
- D. N. JJ. (Documento Nacional de Jurisdicción)
- D. N. KK. (Documento Nacional de Kiosco)
- D. N. LL. (Documento Nacional de Licencia)
- D. N. MM. (Documento Nacional de Matrícula)
- D. N. NN. (Documento Nacional de Notificación)
- D. N. OO. (Documento Nacional de Orden)
- D. N. PP. (Documento Nacional de Permiso)
- D. N. QQ. (Documento Nacional de Quota)
- D. N. RR. (Documento Nacional de Registro)
- D. N. SS. (Documento Nacional de Seguro)
- D. N. TT. (Documento Nacional de Turismo)
- D. N. UU. (Documento Nacional de Utilidad)
- D. N. VV. (Documento Nacional de Voto)
- D. N. WW. (Documento Nacional de Trabajo)
- D. N. XX. (Documento Nacional de Extranjería)
- D. N. YY. (Documento Nacional de Yacimiento)
- D. N. ZZ. (Documento Nacional de Zona)

El presente formulario es de uso exclusivo de la Policía Nacional Boliviana y no debe ser utilizado para otros fines. Toda información suministrada en este formulario será tratada como confidencial y no será divulgada a terceros sin el consentimiento expreso del requerido.

El presente formulario es de uso exclusivo de la Policía Nacional Boliviana y no debe ser utilizado para otros fines. Toda información suministrada en este formulario será tratada como confidencial y no será divulgada a terceros sin el consentimiento expreso del requerido.

Anexo N° 3. Formulario 200 - Versión 3.



IMPUESTOS NACIONALES

# IVA 200<sub>v.3</sub>

ORIGINAL SIN

1234567890

02/07/2014

	DESCRIPCIÓN DE LOS ÍTEMES	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TABLA 1 DEclaración de los ingresos y egresos del período de declaración	1. Ingresos por venta de bienes muebles...	100	1000000	1000000
	2. Ingresos por venta de bienes inmuebles...	0	0	0
	3. Ingresos por prestación de servicios...	50	500000	500000
	4. Ingresos por arrendamiento de bienes muebles...	0	0	0
	5. Ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles...	0	0	0
	6. Ingresos por venta de acciones...	0	0	0
	7. Ingresos por venta de valores...	0	0	0
	8. Ingresos por venta de otros bienes...	0	0	0
	9. Ingresos por otros conceptos...	0	0	0
	10. Ingresos por otros conceptos...	0	0	0
TABLA 2 Declaración de los egresos del período de declaración	1. Egresos por compra de bienes muebles...	80	800000	800000
	2. Egresos por compra de bienes inmuebles...	0	0	0
	3. Egresos por compra de bienes muebles...	0	0	0
	4. Egresos por compra de bienes inmuebles...	0	0	0
	5. Egresos por compra de acciones...	0	0	0
	6. Egresos por compra de valores...	0	0	0
	7. Egresos por compra de otros bienes...	0	0	0
	8. Egresos por otros conceptos...	0	0	0
	9. Egresos por otros conceptos...	0	0	0
	10. Egresos por otros conceptos...	0	0	0

*[Firma]*

02/07/2014



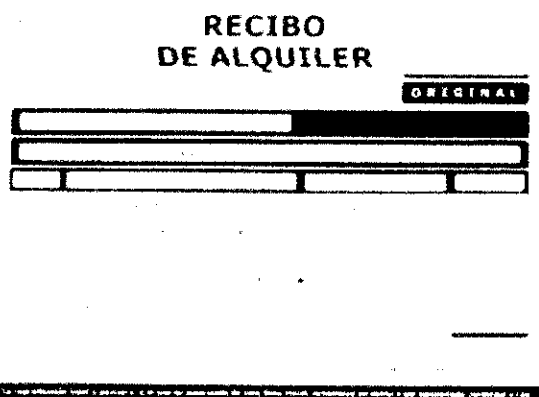


## Anexo N° 5. Retención RC IVA por alquileres. ¿Cómo se deduce?

### El IVA y Retención RC IVA para Alquileres.

Sobre el tema de RC IVA Alquileres, un lector pregunta cómo se deduce este impuesto o qué obligaciones debe cumplir si alquila sus inmuebles. Vamos a dar las dos opciones para el pago de impuestos por alquileres.

Según la Ley 843 los alquileres están gravados por el IVA. El IVA grava a todas las actividades de venta habitual de bienes muebles, contratos de obra, prestación de servicios, alquiler de muebles e inmuebles, operaciones de arrendamiento financiero con bienes muebles, etc.



**Situación A.** El que alquila emite recibo oficial de impuestos nacionales.

Cuando la actividad es solamente alquiler de Bienes inmuebles, los impuestos son: IVA, IT y RC-IVA (Form. 200, 400 y 610 respectivamente).

Normalmente todas las personas que tengan ingresos por alquiler de bienes inmuebles (terrenos, departamentos, casas y otros) deben inscribirse en el Registro de Contribuyentes para obtener su Número de Identificación Tributaria (NIT) y poder emitir Recibos de Alquiler (similar a Facturas). Para esto, tienen que dirigirse a las oficinas de Plataforma de Servicios del Servicio de Impuestos Nacionales (SIN) del distrito en el que viven.

El interesado debe presentar los siguientes requisitos:

- i. Documento de identidad (original y fotocopia).

- ii. Factura o prefactura de consumo de energía eléctrica que acredita el domicilio donde desarrolla su actividad principal y el de su residencia habitual (original y fotocopia).

Entonces Impuestos Nacionales le otorgará recibos oficiales (similares a las facturas) para poder entregar a las personas que alquila su inmueble. Sólo se le asignará esa actividad. Y estará gravado por IVA, IT y RC IVA.

Aquí hablamos de las características del Recibo de alquiler Obligaciones: IVA e IT igual que otros contribuyentes, Form. 200 y 400. En el Form 200 el descargo es con facturas solo de la actividad (mat. construcción, ferretería, pintura, etc.) RC-IVA trimestral, Form. 610. Además del IVA e IT, debe declarar el 610.

Esto se debe a que este tipo de contribuyente no está obligado al IUE, en vez está obligado al RC IVA. Este formulario se lo llena cada 3 meses. El RC-IVA (formulario 610) es una alícuota de 13% sobre el ingreso de 3 períodos, y que para los alquileres corresponde al 87% del valor de cada factura (no ocurre así con los consultores del estado, que también pagan este impuesto ojo y quizá ahí la confusión). De ese monto se pueden restar el 13% de facturas del Formulario 110 (si es que tenemos facturas) y también se resta el 13% de 2 salarios mínimos nacionales por mes.

Facturas que van en el Form 110. Las facturas que irían en el Formulario 110 son OTRAS facturas de gastos, más que todo personales, aquellas que no van en el Form. 200 del IVA, que no son de la actividad de alquileres.

### **LLenado Form 610**

Ejemplo, si facturo 5.000 Bs.

$4350 + 4350 + 4350 = 13050$ , esto por el 13%, mi impuesto es 1696,5

(-) Si por ej. tengo facturas personales registradas en el Form 110 por un total de Bs. 3000, su 13% es 390.

(-) sobre los salarios mínimos, sería:  $2 \times 1656 \times 3 = 9936 \times 13\% = 1291,68$

Entonces lo que debería pagar es:  $1696,50 - 390 - 1291,68 = 14,82$  Bs

El formulario 610 se puede descargar con facturas de gastos generales hasta el 100%, o sea normalmente este impuesto no se paga a no ser lógicamente, que se tengan ingresos fabulosos.

**Situación B.** El que alquila no emite recibo oficial de Impuestos nacionales

En el caso de que la persona que pone en alquiler (de un bien mueble o inmueble, arrendamiento/leasing) no emite un recibo oficial con valor fiscal sobre lo que alquila, la persona que paga debe retenerle el RC IVA e IT. El porcentaje del 16% en total (13% por el RC IVA y el 3% por la retención del IT).

En el formato Cuadro de retenciones pueden calcular la retención RC IVA por alquileres y saber de inmediato cuánto se paga en el formulario 604 (RC IVA) y en el formulario 410 (Retenciones IT).



Ofertas. Una persona busca una vivienda en avisos publicados en un negocio de Villa Fátima. Foto: Eduardo Schwartzberg

Inquilinos sufren al menos nueve tipos de abusos de los propietarios de departamentos, garzoniers y habitaciones que restringen sus derechos con condiciones en cuanto al uso del agua, energía eléctrica, tenencia de mascotas, garantías que no son devueltas y otras. Aniceto Hinojosa, secretario ejecutivo del Comité Nacional de Inquilinos de Bolivia, y Mariluz Pillco, vicepresidenta de la Asociación de Inquilinos de La Paz, informaron sobre estos excesos a La Razón.

La primera queja es que los dueños elevaron el monto de las garantías y exigen anticipar el pago de uno o dos meses de renta, que por lo general no es devuelto cuando concluye el contrato bajo el argumento de que están destinados a cubrir las refacciones de la vivienda.

Exigen al interesado que cancele el 50% o el 100% de la mensualidad a la inmobiliaria, si el contacto se logró por esa vía, aunque el propietario haya contratado esos servicios.

La segunda es que hay dueños que rechazan a las familias con niños pequeños — porque supuestamente rayan la pintura y aceleran el deterioro de la vivienda— y ofrecen el arrendamiento sólo a parejas, personas solas o extranjeros.

Tampoco aceptan mascotas (tercera), restringen la visita de parientes y amistades (cuarta), prohíben el uso de los tendederos de ropa (quinta) y de las áreas de recreación como los patios y jardines (sexta) y vetan la realización de reuniones sociales en los inmuebles (séptima).

Efectúan cobros excesivos por el servicio de agua y energía eléctrica (octava) —que por lo general se prorratea entre las familias que habitan el inmueble y que a veces no toma en cuenta el número de personas por familia—, racionan el consumo del líquido y de la energía eléctrica si es compartido (novena).

“No son todos, hay quienes tratan bien a los inquilinos, pero existen aquellos que hacen negocio y hasta duplican el monto de las facturas por los servicios básicos”, expresó Hinojosa.

“Debería haber alguien que supervise este asunto. No puede ser además que estemos pagando alquileres como si estuviésemos viviendo en Europa o Estados Unidos, ya que un salario mínimo (Bs 1.200) no alcanza”.

En el departamento de La Paz, según el conteo manual de las boletas del Censo de Población y Vivienda 2011, viven 2,7 millones de personas, de las cuales, según el Comité Nacional de Alquiladores, el 48% vive bajo techo con esta modalidad.

La Ley del Inquilinato y el Código Civil regulan el régimen de arriendo para vivienda. La primera norma, que tiene 52 años, pues fue aprobada en 1959, cayó en desuso.

El artículo 10 de ese cuerpo legal prohíbe al propietario, por ejemplo, “privar, reducir o limitar a los inquilinos los servicios de agua potable, luz eléctrica e higiénicos; el uso de patios, libre tránsito y todo aquello que se refiere a usos comunes”.

Sanciona el negar la locación a personas con familia o matrimonios con niños, realizar contratos por intermedio de comisionistas, fijar cánones en moneda extranjera, y exigir y percibir rentas adelantadas.

Quienes “se nieguen a alquilar sus inmuebles a nacionales o a matrimonios con hijos serán sancionados con una multa de Bs 100.000 a Bs 500.000”, dice el artículo 13.

La ley —que establece las causales de desahucio— dispone que los jueces de instrucción en lo civil tomen conocimiento de estas denuncias en primera instancia.

El Código Civil, aprobado en 1975, tiene un capítulo sobre los arriendos de vivienda. Sin embargo, de sus 29 artículos referidos a este tipo de contratos, 14 fueron derogados y cuatro modificados.

Así, el artículo 690 señala que “el arrendador debe efectuar las reparaciones (...). El arrendatario queda obligado a informar al arrendador, a la brevedad posible, sobre la necesidad de tales reparaciones”.

SITUACIÓN. La vicepresidenta de la Asociación de Inquilinos de La Paz dijo que al día recibe de dos a diez denuncias de maltrato. “Sufrimos bastantes abusos. No nos muestran la factura de agua ni de luz, nos prohíben el uso del patio, nos condicionan para lavar la ropa, nos limitan porque los niños no pueden corretear. Esos son los problemas”, manifestó Pillco.

“Una inquilina me contó que le pidieron Bs 1.000 mensual, pero \$us 200 de garantía ni siquiera le devuelven, aducen que el departamento está maltratado”, agregó.

Norah Santos, presidenta del Comité de Defensa de Propietarios de Bienes Inmuebles, indicó que existe abusos de los dos lados. “Hay inquilinos que consumen mucha agua y no lo reconocen, lo mismo la luz. Hay aquellos que rompen puertas, uno me destrozó el inodoro y se llevo las chapas”, señaló.

Ambas normas establecen que el valor del canon no puede ser mayor al 10% anual del valor catastral del inmueble, control que no hace ninguna entidad estatal.

La Razón hizo 15 llamadas a inmobiliarias y propietarios que ofrecían departamentos de tres dormitorios en arriendo en la zona Sur y el Centro de La Paz, y halló que el monto mínimo es de \$us 550 y el máximo de \$us 1.050.

Una mujer que ofrecía un departamento semiamoblado en el barrio de Obrajes pidió una renta de \$us 550 al mes, dos meses de garantía y la comisión a la inmobiliaria, todo sumaba \$us 2.200. “Además se cancela al mes como Bs 200 por el mantenimiento del edificio”, explicó.

“Tiene tres dormitorios, living, comedor, baño de visita, lavandería está amoblado, tiene todos los electrodomésticos, pedimos \$us 550, un mes de adelanto y un

depósito del 50% para la inmobiliaria y Bs 300 de mantenimiento, dijo otra propietaria cuyo departamento está situado en la avenida 6 de Agosto.

### **Mantener la vivienda**

Refacciones. Para Aniceto Hinojosa, miembro del Comité Nacional de Inquilinos de Bolivia, no es correcto pedir la refacción del departamento, ya que con los años éste se deteriora, presenta rajaduras y la pintura de las paredes se difumina.

### **Fiscal de la zona Sur investiga unas 100 estafas por anticréticos**

En 2012, la Policía recibió denuncias de timos de entre \$us 500 y \$us 30.000. Al menos un centenar de anticresistas estafados presentó, en lo que va de este año, su denuncia en la Fuerza Especial de Lucha Contra el Crimen de la zona Sur, informó la fiscal Fabiana Azero.

“De los más de 600 procesos que tengo, por lo menos unos 200 son por estafas por departamentos en anticrético y venta de lotes o casas, y unos 100 corresponden sólo al primer caso”.

En febrero de 2013 La Razón publicó un informe sobre la forma en la que operaban los timadores, que ofrecen a sus víctimas los inmuebles a precios muy por debajo de lo que rigen en el mercado.

Este tipo de delito no es nuevo. En abril de 2011, Justo René M. D. fue aprehendido por haber cometido cerca de 50 timos en tres años, utilizando como cebo una vivienda —ubicada en Sopocachi— que se encontraba ocupada.

El arrestado llegó a obtener al menos \$us 100.000, ya que pedía \$us 2.000 como adelanto a sus víctimas. En 2012 la fuerza anticrimen de La Paz recibió 63 denuncias de estafa inmobiliaria.



Hubo personas engañadas a través de los anuncios que se colocan en tiendas de barrio y que operan como inmobiliarias informales.

La Policía indicó que la suma máxima estafada por anticréticos en 2012 fue de \$us 30.000 y la mínima de \$us 500. En algunos casos los estafadores operaban con abogados, notarios y familiares. Mecapaca. Azero informó que entre los casos que investiga hay medio centenar de juicios penales en contra del exalcalde de Mecapaca, Rogelio A. “Él tiene más de 50 procesos. Hace más de un año lo he cautelado (sic) y se encuentra en la cárcel con detención preventiva”.

La forma en la que operaba la exautoridad era apropiándose de predios de la comunidad y de aquellos destinados a áreas verdes, los cuales posteriormente vendía. El sindicato obtuvo por estas transacciones entre \$us 20.000 y \$us 50.000.

“Por diez años incurrió en estos ilícitos y se conoce que desde la prisión continúa cometiéndolos, entonces se están realizando otras investigaciones”, dijo. Se tienen casos en que una vez que adquiría un lote, lo vendía a otras personas para aumentar sus ganancias en la cadena. La esposa y hermana del exalcalde también se encuentran con detención preventiva y su padre es investigado.

Este diario no logró contactar a la exautoridad que se halla recluida en el penal de San Pedro de La Paz para obtener su versión sobre esta imputación.

**Anexo N° 7. Fin a contratos entre particulares, por incumplir hay graves perjuicios**

**Alquileres deberán estar bancarizados desde mayo**, La decisión del gobierno de acotar los márgenes de informalidad y controlar los movimientos financieros de los uruguayos, dará otro paso en los próximos meses. A partir del 1° de mayo los alquileres que están vigentes deberán pasar a estar bancarizados, mientras que los nuevos contratos lo harán a partir del 1° de junio, según lo establece la ley de inclusión financiera.



La bancarización de los alquileres es a partir de los contratos mayores a 10.100 por mes.

Esta nueva obligación abarca a los alquileres de más de \$ 10.100 mensuales, ya que se trata de los arrendamientos cuyos montos son mayores a 40 BPC (bases de prestaciones y contribuciones) anuales, es decir unos \$ 122.000 al año.

La ley establece que esos alquileres deben concretarse mediante cuenta abierta en una institución de intermediación financiera, sean bancos o cooperativas de ahorro y crédito de intermediación financiera. La cuenta bancaria deberá estar identificada en el contrato.

Según explicó a El País el abogado Adrián Gutiérrez, del estudio jurídico Rueda, Abadi & Pereira, "se trata de una norma que impacta en la mayoría de los contratos de alquileres por el monto que se maneja".

Estas disposiciones de la ley que entró en vigencia en mayo de 2014, implican que prácticamente ningún alquiler podrá concretarse en forma directa entre particulares, debido a las consecuencias que tiene hacerlo y que a juicio del abogado son "graves".

**El que incumple.** Los arrendatarios que no cumplan con las nuevas obligaciones, deberán hacer frente a una multa por dicha omisión, que es equivalente a tres meses de alquiler.

Además, estarán impedidos luego de iniciar acciones judiciales si el inquilino incumple el contrato, deja de pagar y es necesario desalojarlo.

En el caso de los nuevos contratos en los que se detecte incumplimiento, esas personas no podrán luego contar con la garantía de la Contaduría General de la Nación ni ninguna otra institución que otorgue garantía de alquileres como ser Anda, la empresa Porto Seguros, entre otras.

La omisión de la ley también impedirá que el monto abonado pueda computarse a los efectos de los créditos y deducciones admitidos para la liquidación del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE). Desde 2011 rige la ley que permite a quienes obtienen rentas del trabajo gravadas por IRPF imputar como pago del impuesto el 6% del arrendamiento que pagan, luego de presentar una declaración jurada. Si incumplen, con esta ley pierden ese derecho.

A juicio de Gutiérrez, "es un elemento más mediante el cual se pretende, por un lado, controlar el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de los arrendadores, y por otro lado, brindar mayor información acerca de la capacidad contributiva de los contribuyentes a la Administración Tributaria".

El abogado señaló que a las instituciones de intermediación financiera, por medio de las cuales se paga el alquiler, "se las libera del secreto bancario, por lo cual deben permitir la identificación de los referidos pagos y suministrar a la Dirección General Impositiva, en los plazos y condiciones que ésta establezca, la información correspondiente a los mismos".

**Informalidad.** Eduardo Franchi, presidente de la Asociaciones Rematadores y Corredores Inmobiliarios, dijo a El País que si bien se desconoce cuántos arrendamientos son celebrados entre particulares, los que arriendan con garantía particular son pocos. Según Franchi, el 90% del mercado lo hace a través de instituciones de intermediación financiera o depósito en el Banco Hipotecario. Admitió que probablemente esta ley genere más complicaciones en el interior, donde hay más informalidad y se da más el arrendamiento "boca a boca".

De todos modos, celebró la aplicación de esta nueva ley, ya que "ayudará a formalizar" el mercado de los arrendamientos. "La actividad informal complica mucho la operativa", dijo.