

**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y FINANCIERAS  
CARRERA DE AUDITORIA**



**IMPUESTOS SOBRE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES**

**HORIZONTAL**

**MONOGRAFIA PARA OPTAR EL DIPLOMA EN  
TRIBUTACION**

**DOCENTE:**

**LIC. IRMA SANGUEZA**

**PARTICIPANTES:**

**PORFIRIO RENE CHURA CHAVEZ C.I. 4249168 LP.**

**JOSE LUIS DUARTE AQUISE C.I. 4286363 LP.**

**FECHA :**

**19 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**LA PAZ - BOLIVIA**

ALCANCES DEL PAGO  
DEL IMPUESTO COLECTIVO (IPBI)  
EN PROPIEDADES HORIZONTALES

INDICE	Página
INTRODUCCION	1
1 Justificación	2
1.1 Problema	2
1.2 Objetivo	3
1.3 Delimitación espacio – Temporal	4
1.4 Metodología	5
CAPITULO I	
IMPUESTOS MUNICIPALES	
1.5 Marco Conceptual	13
1.6 La Normativa legal respecto de los impuestos	16
1.6.1 La constitución Política del Estado	20
1.6.2 Evolución del Dominio Tributario	22
1.7 De los tributos: los Impuestos	23
1.7.1 Doctrina de los Impuestos	23
1.7.2 Concepto y características	24
1.7.3 Clasificación de los Impuestos	25
1.7.4 Principios	26
1.8 Análisis Jurídico	28
1.9 Análisis Administrativo	28
CAPITULO II	
2 Desarrollo	29
2.1 Propiedades Horizontales	29
2.1.1 Concepto	29
2.1.2 Constitución	31
2.1.3 Elementos	32
2.1.4 División Horizontal	34
2.2 Para que Sirve la Propiedad Horizontal	35
2.3 Derechos y deberes de los Propietarios	35
2.4 Comunidad de Vecinos	36
2.4.1 Que es una Comunidad de Vecinos	36
2.4.2 Como se realizan los estatutos de una Comunidad	36
2.5 El Impuesto de la Propiedad de Inmueble	37

2.6	Evolución del pago de Impuesto Municipal	38
2.7	Recaudación de la Propiedad Inmueble Urbana	38
2.7.1	Inadecuada Administración de los Recursos Económicos	39
2.7.2	No hay Inversión de Recursos Económicos en proyectos para El desarrollo Urbano.	40
2.8	Dirección de Catastro	41
2.9	Normativa existente en el Gobierno Municipal de la Paz	41
2.10	Consideración Sobre la Declaración Jurada por parte del Contribuyente	41
2.11	Construcciones fuera de Norma	43
2.12	Iniquidad en el Pago de Impuestos Sobre la Propiedad Inmueble	45
2.13	Política Financiera del Gobierno Municipal de la Paz	46
2.14	Fiscalización de las propiedades Horizontales	46
2.15	Infracción del Impuesto (IPBI)	47
2.16	Débito Fiscal	48

### CAPITULO III

3	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
3.1	Conclusiones	50
3.2	Recomendaciones	52
3.3	Bibliografía	52

## ALCANCES DEL PAGO DEL IMPUESTO COLECTIVO (IPBI) EN PROPIEDADES HORIZONTALES

### INTRODUCCION

Desde 1985 Bolivia sufre un viraje de política económica. El estado empresario no requería tener una norma rígida y clara sobre el tema impositivo. Por tanto no tuvo los mecanismos para educar a sus ciudadanos (contribuyentes) en el tema que es objeto de estudio. Como también en sus funcionarios que en el pasado inmediato han estado metidos en actos de corrupción.

Es a partir de estos cambios estructurales que el estado requiere tener ingresos vía impuestos ya que sus empresas fueron pasadas a la iniciativa privada. Por las características del contexto económico de hace imperiosa la necesidad de tener los mecanismos eficientes y eficaces en el cobro de los impuestos. Con el objetivo de mejorar demandas insatisfechas de la colectividad del municipio paceño.

En el presente trabajo se hace un estudio de la propiedad horizontal con relación al tema impositivo, sus trabas que no permiten una mayor captación de recursos frescos para servicios básicos de los pobladores.

Asimismo esta propuesta pueda constituirse en un instrumento para legislar en materia de tributos y en particular en construcciones horizontales de copropietarios (edificios), cuando estos no cuentan con planos aprobados por el órgano técnico de la GMLP. Ya que el efecto es la defraudación fiscal de tributos.

El trabajo esta organizado de la siguiente manera:

En el Capitulo primero se realiza un perfil sobre las propiedades horizontales.

En el Capitulo segundo para poder entender lo que son los impuestos a la propiedad horizontal, primero estudiaremos la parte conceptual que son los impuestos, cual es la normativa que la rige sus características, clasificación y otros.

En el Capitulo tercero revisaremos todo lo que concierne al tema de las propiedades horizontales, comunidad de vecinos, como el Gobierno Municipal de la Paz se encarga de recaudar impuestos y que, política de incentivo otorgan a los contribuyentes pero pese a esto existen bajos niveles de inversión privada y la relación de las políticas tributarias con el crecimiento económico.

Si la Ley 843 es cumplida por el Gobierno Municipal, también se valoran las bondades que tendría el impuesto a los bienes inmuebles y con estos ingresos se podrían generar y satisfacer las necesidades de la comunidad.

Al mismo tiempo se ve la necesidad de realizar reformas tributarias para responder a la falta de inversión privada en Bolivia.

También se observa que si existe corrupción, ineficacia en la GMLZ es por que no existe una buena política en la administración de personal y elaboración de proyectos.

El trabajo termina con las conclusiones y recomendaciones que emergen del mismo.

## 1 JUSTIFICACION

La investigación y desarrollo del presente trabajo de investigación pretende el cobro del Impuesto a la Propiedad de Bienes Inmuebles (IPBI) de las propiedades horizontales para el Gobierno Municipal de La Paz.

Aceptando el GMLP el pago del impuesto de Bienes Inmuebles horizontales de forma directa e individual de las propiedades horizontales, siendo que el mismo esta relacionado al pago de una obligación impositiva y no a la otorgación de un derecho propietario evitando de esta manera la morosidad y posterior evasión del tributo.

## 1.1 PROBLEMA

La administración Tributaria Municipal tiene la potestad de crear y establecer tributos. Así como también la obtención y/o recaudación de recursos económicos y gastos de esos recursos para satisfacer las necesidades publicas, pero requiere la aprobación del Senado Nacional y este se basara en un dictamen técnico del Poder Ejecutivo.

Ya que mediante los Impuestos Municipales la recaudación en porcentajes es como sigue:

43% el 43% de los ingresos del Gobierno Municipal, casi la mitad de todo lo que este recauda todos los años, viene de los impuestos pagados

36% el 36% de los ingresos provienen del Tesoro General de la Nación, a través del porcentaje que nos corresponde por la participación popular y el impuesto a los Hidrocarburos.

21% el 21% proviene de las Tasas y venta de servicios, etc.

Estamos hablando de un ingreso promedio de Bs. 1.100 millones de Bolivianos de las cuales 71% están contempladas en las obras a ejecutarse y 15% para el pago de deudas y con el 14% la cancelación de los sueldos.

Sin embargo con el cobro de los impuestos a la Propiedad de Bienes Inmuebles horizontales sobre este monto tendrá un incremento de por lo menos en un 0.05% la misma en Bolivianos 550.000 mil. La misma que tiende a incrementarse por las nuevas edificaciones.

El alcance de nuestro estudio abarca y esta enfocada específicamente al cobro de los tributos de las propiedades horizontales de las gestiones 20005 y 2006 la misma que es efectuada por el Gobierno Municipal de la Ciudad de La Paz.

El problema radica en que mediante ordenanza Municipal la HAM rechaza que los Propietarios de los bienes inmuebles de "propiedades horizontales" realicen el pago del impuesto de forma individual, mientras este no cuente con los planos de fraccionamiento debidamente aprobados o tenga la certificación de derechos y acciones.

Leyes vigentes sobre impuestos municipales que tienen origen legal:

- La Constitución Política del estado
- El Código Tributario
- La Ley de Municipalidades
- La Ley 1551 de Participación Popular
- La Ley 843 de Reforma Tributaria
- Ordenanzas, Resoluciones y Normas Administrativas

## 1.2 OBJETIVOS

### OBJETIVO GENERAL

Establecer una Disposición Normativa Específicamente para el pago del Impuesto sobre la Propiedad de Bienes Inmuebles Horizontales, que este pago sea de forma directa e individual, mientras este no cuente con los

planos de fraccionamiento debidamente aprobados o tenga la certificación de derechos y acciones.

#### OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Esta modificación nos permita una fácil administración y una mejor recaudación y fiscalización tributaria.
- Mejora y facilita al contribuyente sobre el pago de su Impuesto de Bien Horizontal.

#### 1.3 Delimitación Espacio - Temporal

La delimitación a considerar en el estudio es el Municipio de La Paz y como delimitación temporal, se analizan las gestiones 2005 y 2006.

El municipio de la ciudad de La Paz abarca una extensa superficie que limita al norte con la provincia Larecaja, al noroeste con la Provincia Caranavi, al este con la Provincia Noryungas, al sudeste con el municipio de Palca, al sur con los municipios de Mecapaca y Achocalla y al oeste con El Alto. La Paz es el Municipio con mayor población indígena en Sur América, constituida principalmente por inmigrantes Aymarás.

Tiene un origen colonial apreciable en sus Templos labradas de piedra y sus viejas casonas del centro histórico. A la vez, presenta una imagen de modernidad con grandes edificios y autopistas. Contrastan las construcciones precarias en laderas, con los ostentosos barrios residenciales del sur de la ciudad. Por la fuerte presión demográfica, la mancha urbana se ha extendido en los últimos 20 años, llegando a zonas de cultivo y templando las laderas de su accidentada topografía.

#### 1.4 Metodología

# RECAUDACION TRIBUTARIA MUNICIPAL POR DEPARTAMENTO GESTION 2006

## RECAUDACION DE IMPUESTOS MUNICIPALES - GESTION 2006

(En Bs)

DEPARTAMENTOS	IPBI	IPVA	IMT	TASAS	TARIFAS	OTROS	TOTAL
CHUQUISACA	16,361,010	4,725,101	7,425,449	12,059,418	2,436,437	0	43,007,415
LA PAZ	176,030,994	30,663,690	41,563,482	61,774,838	9,573,195	313,889	319,920,088
COCHABAMBA	97,428,241	31,677,302	25,921,474	19,853,036	9,695,767	1,452,952	186,028,772
ORURO	12,644,696	6,850,232	4,388,505	12,512,030	1,078,660	12,000	37,486,123
POTOSI	8,212,760	3,221,027	2,209,754	2,093,725	547,029	0	16,284,295
TARIJA	16,242,810	10,071,056	4,810,231	5,189,479	2,517,749	453	38,831,778
SANTA CRUZ	126,116,986	52,093,880	62,290,731	73,266,656	1,965,505	3645	315,737,403
BENI	6,371,142	1,368,454	2,033,519	5,528,698	405,454	88545	15,795,812
PANDO	664,674	272,094	310,196	1,035,132	37,715	0	2,319,811
<b>TOTAL</b>	<b>460,073,313</b>	<b>140,942,836</b>	<b>150,953,341</b>	<b>193,313,012</b>	<b>28,257,511</b>	<b>1,871,484</b>	<b>975,411,497</b>
% Incidencia	47%	14%	15%	20%	3%	0%	100%

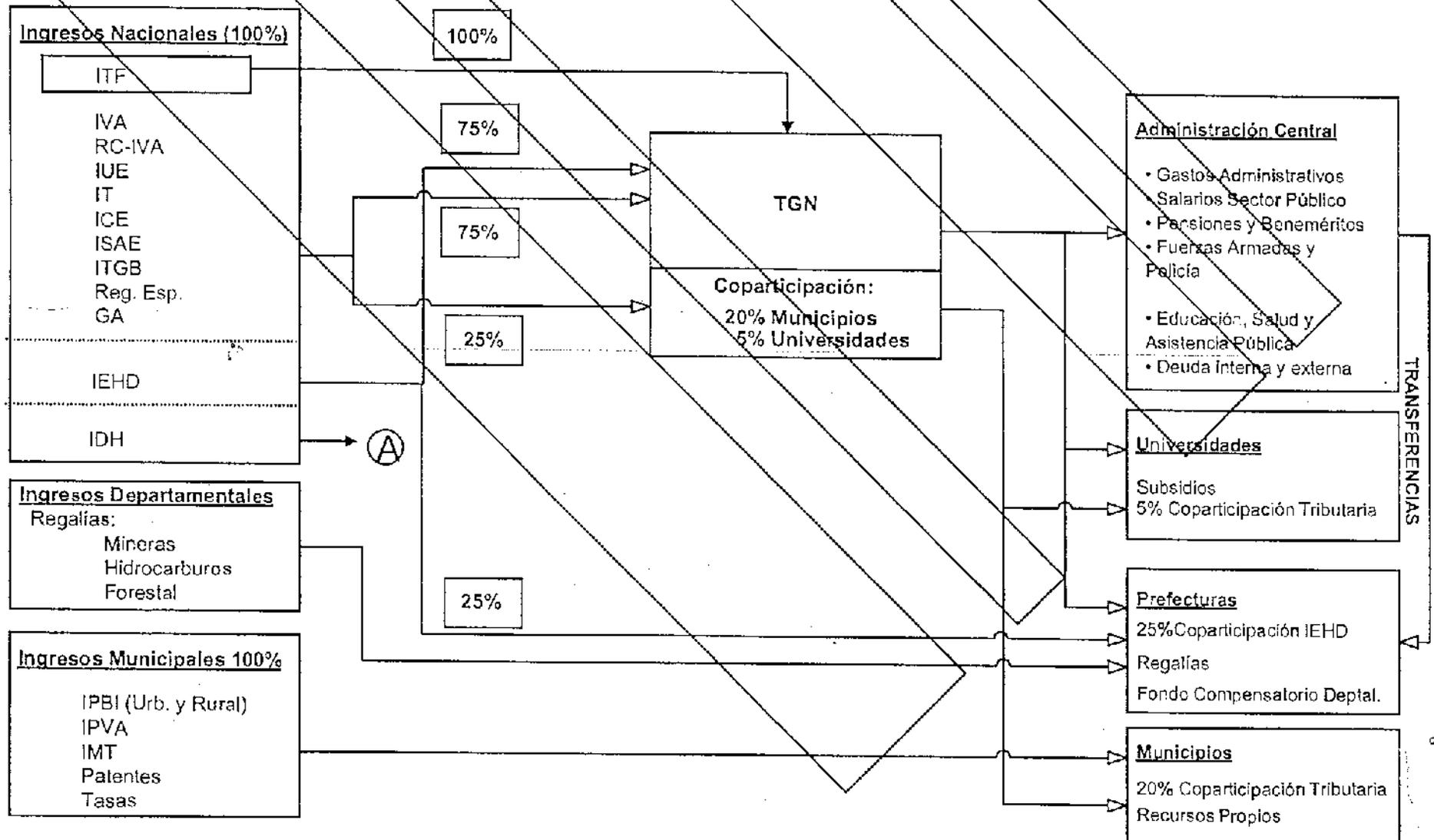
Fuente: UPF

# RECAUDACION TRIBUTARIA MUNICIPAL POR DEPARTAMENTO GESTIONES 2004 A 2006

RECAUDACION BRUTA DE IMPUESTOS MUNICIPALES Y NACIONALES (Expresados en Bs corrientes)						
DEPARTAMENTOS	2004	% INCID.	2005	% INCID.	2006	% INCID.
CHUQUISACA	36,329,872	0.32%	38,825,755	0.24%	43,007,415	0.20%
LA PAZ	296,275,401	2.59%	298,043,272	1.87%	319,920,088	1.50%
COCHABAMBA	174,122,254	1.52%	159,472,350	1.00%	186,028,772	0.87%
ORURO	37,692,902	0.33%	30,157,429	0.19%	37,486,123	0.18%
POTOSI	16,391,508	0.14%	14,100,169	0.09%	16,284,295	0.08%
TARIJA	37,268,559	0.33%	35,182,139	0.22%	38,831,778	0.18%
SANTA CRUZ	263,900,405	2.31%	286,110,685	1.79%	315,737,403	1.48%
BENI	12,507,711	0.11%	13,157,072	0.08%	15,795,812	0.07%
PANDO	2,102,266	0.02%	2,150,767	0.01%	2,319,811	0.01%
<b>TOTAL MUNICIPIOS</b>	<b>876,590,878</b>	<b>7.66%</b>	<b>877,199,638</b>	<b>5.50%</b>	<b>975,411,497</b>	<b>4.57%</b>
<b>TOTAL IMPUESTOS NACIONALES</b>	<b>10,571,236,757</b>	<b>92.34%</b>	<b>15,085,293,445</b>	<b>94.50%</b>	<b>20,375,874,723</b>	<b>95.43%</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11,447,827,635</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,962,493,083</b>	<b>100.00%</b>	<b>21,351,286,220</b>	<b>100.00%</b>

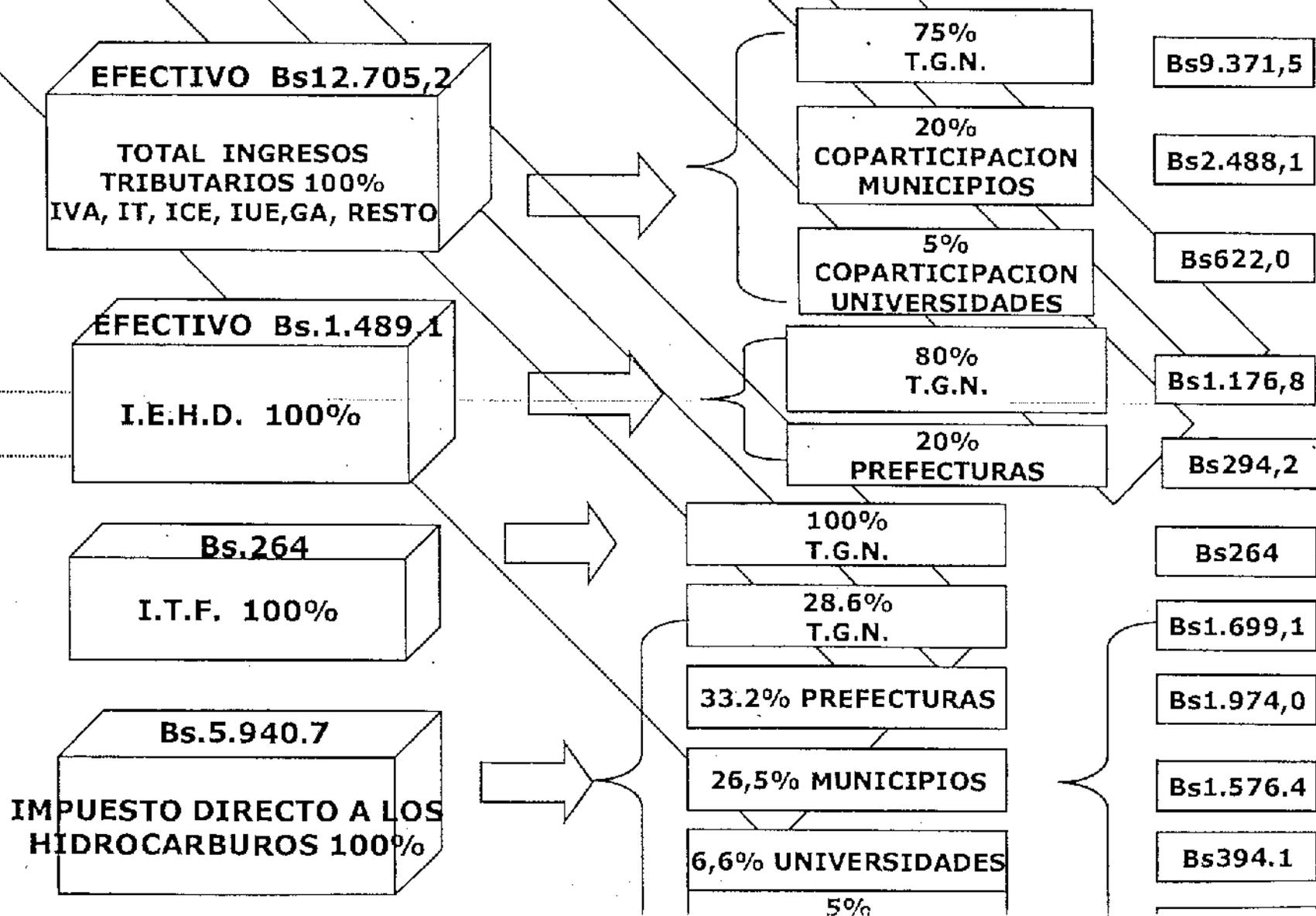
Fuente: Elaborado en la USE- DGGT - VPT, en base a la información del SIN.

# DISTRIBUCION DE INGRESOS TRIBUTARIOS



# Ingresos tributarios

## Distribución PGN 2007: Bs20.157,2 millones



## AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES - LA PAZ

### a) Vivienda Unifamiliar

CODIGO	TIPO	M2 EN Bs
30	Lujoso Residencial	1718,00
31	Muy Buena	1144,00
32	Buena	761,00
33	Económica	476,00
34	De Interes Social	283,00
35	Muy Económica Marginal	46,00

### b) Propiedad Horizontal

CODIGO	TIPO	M2 EN Bs
40	Lujoso	2100,00
41	Muy Buena	1527,00
42	Buena	1144,00
43	Económica	950,00

FACTORES DE CORRECCION PROPIEDAD HORIZONTAL	
ZONA TRIBUTARIA	FACTOR A APLICAR
1-10	1.625
1-20 a 1-28	1.560
1-30 a 1-33	1,50
1-40 a 1-47	1.438
1-50 a 1-58	1.375
2-10 a 2-13	1.313
2-20 a 2-29	1.281
2-30 a 2-34	1,250
2-40 a 2-45	1.219
2-50 a 2-53	1.188
2-60 a 2-66	1.156
2-70 a 2-74	1.125
2-80 a 2-81	1.094
3-10 a 3-16	1.062
3-20 a 3-21	1.031
3-30 a 3-35	1,000

**EJEMPLO 5: Propiedad Horizontal - Persona Natural**

**DATOS DEL INMUEBLE**

**TERRENO**

Zona	Tipo Vía	Existencia Servicios	Inclinación Terreno	Superficie Terreno	Valor Mts2
		0	0	0	0

**CONSTRUCCIONES**

Tipo Construcción	Antigüedad Construcción	Superficie Construcción	Valor Mts2
Muy Buena	1	250	1527

**Determinación de la Base Imponible**

**Terreno**

Valor Tablas mts2	-
Existencia de Servicios	-
Inclinación	-
Superficie	-
Valor Terreno	-

**Construcción**

Valor Tablas mts2	1,527
Antigüedad Construcción	1.00
Superficie	250

**Factor de Corrección Propiedad Horizontal (sólo La Paz)**

1-12	1.56
------	------

<b>Valor Construcción</b>	<b>595,530</b>
<b>BASE IMPONIBLE INMUEBLE</b>	<b>595,530</b>

**Determinación del Impuesto**

Cuota Fija	1,267
Excedente 362,031	1,167
<b>Impuesto Determinado</b>	<b>2,434</b>
Descuento 10%	243
<b>Monto a Pagar</b>	<b>2,191</b>

VALUACION DE CONSTRUCCIONES

PROPIEDAD HORIZONTAL

TABLA A.2

CONCEPTO TIPO DE CONST.		TIPO 40 DE LUJO	TIPO 41 MUY BUENA	TIPO 42 BUENA	TIPO 43 ECONOMICA
CIMENTOS		Zapatas (H. Armado) Radier Pilote	Zapatas (H. Armado) Hormigón Ciclópeo	Zapatas Hormigón Ciclópeo Piedra y Cemento Ladrillo	Hormigón Ciclópeo Piedra y Cemento Ladrillo
ESTRUCTURA		Hormigón Armado Metálica Madera	Hormigón Armado Metálica Madera	Hormigón Armado Metálica Piedra Ladrillo	Escalera de Hormigón Armado Piedra Ladrillo
PISOS	ALICATADO	Hormigón Armado Piedra Cortada	Hormigón Armado Piedra Cortada	Ladrillo Adobe Madera	Adobe Piedra Ladrillo Madera
	TERMINADO	Ladrillo Bloque Prefabricados Paneles/Aglomerados Vidrio Madera	Ladrillo Bloque Prefabricados Paneles/Aglomerados Madera	Ladrillo Adobe	
MUEBLES	FRIGIFEROS	Cerámica Azulejos Yeso Pintado Cal, Arena y Cemento Empapelado Piedra Vista Ladrillo Vista Mármol Madera Placas de Piedra	Cerámica Azulejos Yeso Pintado Cal, Arena y Cemento Empapelado Piedra Vista Ladrillo Vista Madera Placas de Piedra	Azulejos Yeso Pintado Empapelado Ladrillo Vista Madera Piedra Laja	Yeso Pintado Azulejos Empapelado
	FRIGIFEROS	Cerámica Cal, Arena y Cemento Mármol Vidrio Ladrillo Vista Piedra Vista Placas de Piedra	Cerámica Cal, Arena y Cemento Vidrio Ladrillo Vista Piedra Vista Placas de Piedra	Cal, Arena y Cemento Piedra Vista Piedra Laja	Cal, Arena y Cemento Ladrillo Vista Piedra Vista Yeso Pintado
TEJO	ALICATADO	Hormigón Armado Metálica Madera	Hormigón Armado Metálica Madera	Metálica Madera	Madera
	CUBIERTOS	Loza de Hormigón Teja Fibro Cemento Pineas Calamina	Loza de Hormigón Teja Fibro Cemento Calamina	Loza de Hormigón Teja Fibro Cemento Calamina	Teja Fibro Cemento Calamina
PISOS	ALICATADO	Mármol Cerámica Alfombrado Parquet Mosaico Marmolado Placas de Piedra	Mármol Cerámica Alfombrado/Tapizón Parquet Mosaico Vitrificado Placas de Piedra	Cerámica Mosaico Parquet Machihombre Piedra Laja Tapizón	Cerámica Mosaico Parquet Machihombre Cemento Ladrillo
	FRIGIFEROS	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal	Madera Metal
CUBIERTOS	ALICATADO	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal	Madera Metal
	FRIGIFEROS	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal Aluminio Vidrio	Madera Metal	Madera Metal
CALIDAD DE MATERIAL		1ra. Calidad Importado en > 5% Acab. Fino y Artist.	Muy Buena Calidad Nac. e Imp. En > = Acab. Fino y b. Calif.	Buena Calidad Nacional en > 5% Acab. Buena Calif.	Buena Calidad 100% Nacional Acab. Normal
COSTO VALOR (en Bs)		2,535	1,845	1,380	1,146

Gestión 2005

2431

1760

1323

1089

Indice UFV entre el 1-1-2006 y 31-12-2006  
UFV 1-1-2006  
UFV 31-12-2006

1,14429

1,04200

## CAPITULO II

### IMPUESTOS MUNICIPALES

#### 1.5 Marco conceptual

##### 1.5.1 ¿ Que es la Administración Tributaria Municipal?

La administración tributaria conforme a este código y leyes especiales, podrá dictar normas administrativas de carácter general a los efectos de la aplicación de las normas tributarias, las que no podrán modificar, ampliar o suprimir el alcance del tributo ni sus elementos constitutivos. (Código Tributario, Art. 64)

##### 1.5.2 ¿Que es Impuesto?

Los impuestos propiamente dichos: No existe contraprestación especial y su importe depende de la capacidad contributiva del sujeto. Estos pueden ser: Directos: Debe abonarlo quien lo soporta (por ejemplo, el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas)

Indirectos: Gravan la manifestación indirecta de la capacidad económica del sujeto, por ejemplo, el IVA o los llamados impuestos especiales que recaen sobre el alcohol y el tabaco. Lo soporta el consumidor final pero ha de ser ingresado por el que ha prestado el servicio. El sujeto pasivo es distinto a obligado tributario. (Legislación de España)

Contribución, gravamen, carga o tributo que se ha de pagar, casi siempre en dinero, por las tierras, frutos, mercancías, industrias, actividades mercantiles y profesionales liberales, para sostener los gastos de Estado y las restantes corporaciones publicas. También es el gravamen que pasa por determinadas transmisiones de bienes, Inter vivos o mortis causa, y por el otorgamiento de ciertos instrumentos públicos. (Osorio, 2003: 495)

El impuesto es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador una situación prevista por ley, independiente de toda actividad estatal relativa al contribuyente. (Código Tributario, Art. 10).

### 1.5.3 ¿Que es el Impuesto Municipal?

Impuesto es la prestación en dinero que las Municipalidades, en ejercicio de su potestad tributaria derivada, exigen con carácter obligatorio a todo aquel sujeto pasivo, cuya situación coincide con el hecho generador del crédito a favor del Tesoro Municipal, establecido en el presente Legislación Tributaria Municipal e incorporado en los respectivos planes de arbitrios municipales. (Legislación Nicaragüense, Art. 13).

### 1.5.4 ¿Qué es el IPBI?

El impuesto sobre los Bienes Inmuebles es uno de los tributos municipales que afecta a un mayor numero de personas, ya que grave directamente la propiedad de una vivienda o de un terreno. (Diario Medicom).

Los impuestos que cobran las corporaciones locales sobre los bienes inmuebles y las cotizaciones de los empresarios a la Seguridad Social generan también este tipo de defunciones.

### 1.5.5 ¿Que es un Bien Inmueble?

Objetos o cosas que no pueden trasladarse de un sitio a otro sin que sufran deterioro, normalmente se utiliza para denominar el suelo y las edificaciones construidas. Cuales quiera bienes fijos, permanentes, que no pueden trasladarse (Legislación de Nicaragua).

Impuestos sobre bienes inmuebles. Tasa municipal que grava anualmente la propiedad de una finca. Se cobra anualmente y en función del valor

catastral asignado a la vivienda o inmueble. (Diccionario de Hipotecas / IM sobre Bienes Inmuebles).

#### 1.5.6 ¿Qué es contribuyente?

El obligado al pago de las contribuciones. Aportaciones obligatorias e impersonales establecidas legalmente y pagaderas periódicamente, para repartir entre las personas afectadas por el pago (contribuyentes) la carga de los gastos públicos. En este sentido, el concepto es similar, cuando no idéntico, al de impuestos. Las contribuciones pueden recaer sobre múltiples actividades o bienes: propiedad inmobiliaria, sucesiones, réditos, beneficios extraordinarios, ventas. (Osorio, 2003: Pag. 243).

El sujeto pasivo de la obligación jurídico – tributaria municipal, es toda la persona natural o jurídica que, con esta Legislación, resulta obligada al cumplimiento de las prestaciones tributarias, sea como contribuyente o como responsable solidario de la misma o retenedor.

El sujeto pasivo es la persona física o jurídica del inmueble sobre el que recae, a fecha 1 de Enero de cada ejercicio, o su caso, el titular del derecho real de usufructo. (Legislación Española).

Técnicamente se define contribuyente, como la persona física o jurídica que, por realizar lo dispuesto en el hecho imponible que en su caso establezca la norma tributaria, resulta obligada al cumplimiento de la obligación tributaria. (Legislación de España, Art. 31).

#### 1.5.7 ¿Que es auto avaluo?

El Auto avalúo Municipal es el procedimiento mediante el cual el contribuyente describe y valora su propiedad inmueble, utiliza los formatos, tablas de valores y costos municipales y lo respectivos instructivos que pondrán a su disposición las Alcaldías Municipales en cada periodo gravable. (Legislación de Nicaragua, Art. 15 IPBI).

### 1.5.8 ¿Qué es avalúo fiscal?

Justiprecio o valoración de una cosa, generalmente efectuada por peritos. El avalúo es indispensable para diversos actos jurídicos: dote división de cosa común, pago de medianerías, forzosa y otros muchos. (Osorio, 2003:Pag. 553).

El avalúo catastral municipal únicamente tendrá efectos para la declaración y pago de IBI, y consiste en la estimación del valor del mercado del bien inmueble por parte de la Municipalidad, mediante la aplicación del manual, normas y procedimientos de valuación establecidos ha nivel nacional por el Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Finanzas. Dicho avalúo deberá ser notificado a los contribuyentes por las autoridades municipales (Legislación de Nicaragua, Art. 13,IBI).

Acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar el valor de una cosa correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio. Esta expresión tiene importancia jurídica en diversos actos, ya que, por equivalente a tasación, es aplicable a la determinación de la cuantía de ciertos impuestos y contribuciones, para la valoración de los bienes, a efectos de su partición. (Osorio, 2003:Pag. 114).

### 1.5.9 ¿Que es el catastro?

Registro publico en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, calidad y el valor de esos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, limites y cultivos. Aunque su finalidad característicamente es la determinación de las contribuciones imponibles, sirve también a efectos estadísticos, civiles y administrativos. En Francia y en España recibe el nombre de catastro parcelario. (Osorio, 2003:Pag. 167).

### 1.5.10 ¿Que es valor catastral?

Resulta de vital importancia el valor catastral que cuantifica la manifestación de riqueza o de capacidad económica que grava el impuesto. Dicho valor pretende acercarse al valor real del bien: el de mercado.

El valor catastral se puede fijar bien a través de los Presupuestos Generales del Estado (aplicación del coeficiente) o ponencias de valores elaboradas por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación tributaria. (Diario Medico).

El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos sobrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Para la determinación del valor catastral se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- a. La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afectan al suelo y su aptitud para la producción.
- b. El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificadora, así como el carácter histórico artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- c. Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- d. Las circunstancias y valores del mercado.
- e. Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijara, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

En los bienes inmuebles con precio de ventas limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio. (Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del catastro inmobiliario. Art. 22 y 23 Legislación de España).

#### 1.5.11 ¿Que son los planes de desarrollo?

La planeación del desarrollo municipal es una actividad de racionalidad administrativa, encaminada a prever y a adaptar armónicamente las actividades económicas con las necesidades básicas de la comunidad, como son, entre otras: Educación, Salud, asistencia social, vivienda, servicios públicos, Mejoramiento de las comunidades rurales.

El propósito principal de la planeación de l desarrollo municipal es orientar la actividad económica par obtener el máximo beneficio social y tiene como objetivos los siguientes:

- Prevéen las acciones y recursos necesarios para el desarrollo económico y social del municipio.
- Movilizar los recursos económicos de la sociedad y encaminarlos al desarrollo de actividades productivas.
- Programar las acciones del gobierno municipal estableciendo un orden de prioridades.
- Procurar un desarrollo urbano equilibrado de los centros de población que forma parte del municipio.
- Promover la participación y conservación del medio ambiente.
- Promover el desarrollo armónico de la comunidad municipal.
- Asegurar el desarrollo de todas las comunidades del municipio.

(Instituto Nacional para el Federalismo y Desarrollo Municipal).

Establecimiento de una estructura coherente al servicio del progreso nacional o del bienestar publico mediante la ejecución de obras, le intensificación productora, la creación o activación de instituciones en

plazos de duración intermedia y que suelen extenderse entre un bienio y un quinquenio (Osorio, 2003:Pag 757).

#### 1.5.11 ¿Qué es propiedad horizontal?

Llámesese a si la división entre distintos propietarios de los varios pisos de un edificio o de los diferentes departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública, directamente o por pasaje común. Cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad.

La división horizontal de la propiedad ha sido un tema muy debatido, hasta el punto de que algunas legislaciones, como el código civil argentino, la prohibían.

No obstante, la realidad y las necesidades sociales sean impuestos y países han determinado por admitirla (Argentina entre ellos) y puede decirse que actualmente la mayor parte de las viviendas se construyen y se adquieren en propiedad horizontal en las grandes ciudades. (Osorio,2003:Pag 811).

Finca que, perteneciendo a una sola o a varias personas, se halla integrado dentro de una comunidad en la que existen elementos comunes compartidos por los titulares de los distintos pisos individuales. Regulación de una forma especial de propiedad que se denomina propiedad horizontal. Comúnmente conocido como el régimen de la propiedad por pisos o locales. (Legislación de Nicaragua).

#### 1.5.12 ¿ Que es delito tributario?

Un delito es aquella acción (conducta activa) u omisión (no hacer conducta pasiva) que realiza una persona, que puede ser calificada como dolosa

intencionada o imprudente y que es sancionada por la Ley. (Legislación de España).

El delito fiscal es una infracción de las leyes impositivas, en forma de actos pendientes al incumplimiento del deber tributario cuando esta reprimida con multas o penas privativas de libertad. (Osorio, 2003 pag. 296).

#### 1.5.13 ¿ Que es Defraudación?

Es privar a alguien, con abuso de su confianza o con infidelidad a las obligaciones propias de lo que le toca de derecho.

Eludir o burlar el pago de los impuestos o contribuciones (diccionario de la Rae).

Delito comprendido en la estafa, incurre quien, por disposición de la Ley, de la autoridad, o por un acto jurídico, tenga a su cargo el manejo, la administración o el cuidado de bienes o intereses pecuniarios ajenos, y con el fin obtener para sí o para un tercero para un lucro indebido, o para causa daño violando sus deberes, perjudicar los intereses que le han sido confiados u obligar abusivamente al titular de ellos. (Osorio, 2003: pag. 287).

#### 1.5.14 ¿Que es deuda tributaria?

Acto por el cual el sujeto pasivo o la administración tributaria declara la existencia o la cuenta de una deuda tributaria o su inexistencia.

Se configura por cuata tributaria así como por los recargos que sean exigibles sobre las cuotas, como el interés de demora, las costas... etc. (legislación de España).

### 1.6 Normativa Legal respecto de los Impuestos

#### 1.6.1 La Constitución Política del estado

Al analizar la Constitución Política del Estado, establece que el estado puede regular mediante Ley, el ejercicio del comercio y de la industria, cuando así lo requieran, con carácter imperioso, la seguridad o la necesidad publica. Podrá también en estos casos, asumir la dirección superior de la economía nacional. Esta intervención se ejerce en forma de control, de estímulo o de gestión directa, Art. 141.

Asimismo los Art. 242, 243 y 244 de la citada Ley, establecen atribuciones relativas a mejorar las condiciones de la economía nacional así como la programación del desarrollo económico y social mediante la ejecución obligatoria de planes donde participen los sectores estatal, mixto y privado. Por otro lado la misma CPE, en sus artículos 26 y 27 establece que, los impuestos son tales cuando han sido establecidos conforme a las prescripciones de la constitución.

Asimismo, los impuestos y demás cargas publicas obligan igualmente a todos. Su creación, distribución y su presión tendrán carácter general, debiendo con relación a un sacrificio igual de los constituyentes en forma proporcional o progresiva según los casos.

La CPE, en su Art. 59 ind. 1 y 2 establece como una de sus atribuciones al poder legislativo al dictar Leyes, abrogarlas, derogarlas, modificarlas e interpretarlas. A iniciativa del poder ejecutivo, imponer contribuciones de cualquier clase o naturaleza suprimir las existentes y determinar su carácter nacional, departamental o universitaria así como decretar los gastos fiscales.

Es la cámara de cenadores la responsable de aprobar las ordenanzas municipales relativas a tasas y patentes, de acuerdo al artículo 66 Ind. 4 A de la CPE.

El Art. 96 Ind. 9 A, establece la atribución del presidente de la república, sobre las resoluciones municipales, especialmente las relativas a rentas e impuestos y denunciar ante el senado las que sean contrarias a la

constitución y a las Leyes, siempre que la municipalidad transgresora no cediese a los requerimientos del ejecutivo. Art. 146 establece que:

- I Las rentas del estado se dividen en Nacionales, Departamentales y Municipales y se invertirán independientemente por sus tesoros conformen a sus respectivos presupuestos y con relación al plan general de desarrollo económico y social del país.
- II La Ley clasifica a los ingresos nacionales, departamentales y Municipales.
- III los recursos departamentales, municipales, judiciales y universitarios recaudados por oficinas dependientes del tesoro nacional, no serán centralizados en dicho tesoro.
- IV El poder ejecutivo determinara las normas destinadas a la elaboración y presentación de los proyectos de presupuestos de todo el sector publico.  
El Art. 201, establece como atribución a los gobiernos municipales la creación de tributos, tasa y patentes cuya creación, requiere la aprobación del senado nacional, basada en un dictamen técnico del poder ejecutivo.

#### 1.6.2 Evolución del Dominio Tributario

Desde que se implemento la Ley de reforma tributaria, se delimitaron las competencias del dominio tributario entre el gobierno central y los gobiernos municipales. En este sentido, se estableció un dominio tributario que determina el derecho de las municipalidades a co participar de la recaudación de los ingresos nacionales y un dominio tributario exclusivo que reconoce a las municipalidades la facultad de imponer dentro de su

jurisdicción Patentes, Tasas y contribuciones especiales e Impuestos sobre hechos generadores no grabados por el gobierno central. Con la Ley de participación popular 1551 se introdujo modificaciones a la reforma tributaria de 1986, para el caso de los gobiernos municipales.

- Los ingresos municipales provenientes del Impuesto a la Propiedad de Bienes Inmuebles, Vehículos, Transferencia y patentes y tasas establecidas por ordenanzas municipales.
- La coparticipación tributaria de los gobiernos municipales es del 20 % de los ingresos nacionales y es distribuido entre los municipios en forma igualitaria por Habitantes de acuerdo al numero de habitantes establecidos en cada jurisdicción municipal.

El D.S. 24785 sobre la política nacional de con financiamiento, como un instrumento de política fiscal destinada a incentivar las acciones financieras para mejorar e incrementar la inversión publica municipal, orientándola hacia áreas y sectores de interés común entre el gobierno central municipal.

El D.S. 23813 reglamento de la ley de participación popular en su capítulo V Art. 25 habla sobre que transitoriamente y mientras este vigente el auto evalúo, será de aplicación el Art. 6 del D.S. 21458 y cuando los gobiernos municipales aprueben el avalúo fiscal o el catastro urbano, este se constituiría en la base imponible siempre y cuando se modifique el Art. 4 del código tributario.

## 1.7 De los Tributos: los Impuestos

### 1.7.1 Doctrina de los impuestos

Algunos autores no conciben la existencia de una teoría general de la tributación, de carácter universal: pero la doctrina Alemana, Italiana demostró que es posible.

Si bien en la actualidad todos concuerdan con que el carácter del tributo es de derecho publico, esto no fue siempre así.

Las teorías privativas consideraban al impuesto como un derecho o carga real, con ello limitaban al campo de los gravámenes inmobiliarios. En cambio la doctrina contractual señalaba que el impuesto era un contrato bilateral entre el estado y los particulares, de esta forma se trasladaba la doctrina económica de la contraprestación y el precio al campo jurídico.

La doctrina Alemana e Italiana indican que era el tributo era una obligación Unilateral impuesta coercitivamente por el estado en virtud de su soberanía y su poder de imperio.

En Argentina indican los Impuestos no nacen de una relación contractual entre el Fisco y sus Habitantes, sino es una vinculación de derecho publico por que su oposición y su fuerza compulsiva para el cobro son actos de gobierno y de potestad publica.

Queralt y Lozano indican que el tributo tiene las características de: se grava una determinada manifestación de capacidad económica; constituye el más típico exponente de los ingresos públicos; es un recurso monetario pero en ocasiones puede ser no dinerario; no constituye la acción de un ilícito; no tiene carácter confiscatorio.

### 1.7.2 Concepto y Características

El Art.9 del nuevo codigo tributario da el concepto "son tributos las obligaciones en dinero que el estado, en ejercicio de su poder de imperio, impone con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines. Hector Villegas, en su obra "curso de finanzas derecho financiero y tributario", detalla algunos conceptos de impuestos:

Para Jese: "El impuesto es una prestación pecuniaria, requerida de los particulares coercitivamente por el estado, a título definitivo y sin contra prestación, con miras a cubrir cargas publicas".

Giannini: "Impuesto es la prestación pecuniaria que una entidad publica tiene el derecho de exigir en virtud de su poder de imperio, originario o derivado según los casos, en la medida y formas establecidas por la Ley, con el propósito de obtener un ingreso".

De estos conceptos surgen las siguientes características:

- Una obligación de dar dinero o cosas (prestación), en actualidad el predominante la pecuniaria.
- Emanada del poder del imperio estatal, lo que supone obligatoriedad y la compulsión para hacer efectivo su cumplimiento.
- Establecida por Ley
- Aplicable a personas individuales o colectivas
- Que se encuentren en las más variables situaciones previsibles, como puede ser determinada capacidad económica, realización de ciertos actos, etc.

### 1.7.3 Clasificación de los Impuestos

Las principales clasificaciones elaboradas por la doctrina son:

- Impuestos Directos e Indirectos.- Los impuestos gravan exteriorizaciones inmediatas de riqueza, en cambio los indirectos gravan exteriorizaciones de riqueza. Es de nuestro interés que el impuesto directo es el que no aparece posible, o por lo menos previsible la traslación de la carga o incidencia a otra persona a quien la Ley exige el pago es indirecto el impuesto en el que esa traslación es habitual.

- Impuestos Personales y reales.- los impuestos directos se clasifican en personales o subjetivos y en reales u objetivos. Los personales gravan a los bienes o rentas del contribuyentes los reales se refieren a bienes o rentas particulares sin tomar en cuenta las condiciones del contribuyente o sea que están aisladas de la capacidad contributiva.
- Impuestos proporcionales y progresivos.- El proporcional mantiene una relación constante entre la cuantía del impuesto y el valor de la riqueza gravada, la alícuota es única y no varía con el monto gravado. El Progresivo es la relación entre la cuantía del impuesto y la riqueza gravada es variable. A mayor riqueza mayor alícuota, los que se revelan en la multiplicidad de estas pero puede derivar indirectamente en la confiscación.
- Impuestos generales y especiales.- el general grava diferentes actividades que son de la misma naturaleza. El especial se caracteriza por gravar una determinada actividad. Existen varias clasificaciones pero no tiene mayor importancia para el presente trabajo.

#### 1.7.4 Principios

- Principio de imposición. Son postulados considerados limitadores y orientadores de la actividad estatal con relación para aplicar los impuestos debe cumplir objetivos de orden ético, económico y eficacia operativa.
- Principio de Justicia. La doctrina considera que el impuesto es justo o equitativo cuando es general y uniforme, del cumplimiento o no de este principio deriva la igualdad o desigualdad impositiva. La excepción será las personas que carezcan de capacidad contributiva. Bielsa considera que "nadie debe estar exento de tributar". Jhon Stuar Mill, dice: "si el pago de un impuesto es un sacrificio que se impone al particular, dicho sacrificio será igual para todos los que se encuentran dentro de una situación, entonces si dos rentas iguales proceden de distinta fuente o sacrificio lo que pagaran será distinto.

- Principio de certidumbre.- todo impuesto debe ser fijo en sus elementos o características, para evitar actos arbitrarios por parte de la administración pública. Este postulado Bolivia no cumple porque el poder ejecutivo esta facultado por Ley al control, administración, forma de pago y procedimientos administrativos, sin alterar al sujeto, objeto, base imponible, alicuota y sanciones, todo esto para facilitar el cumplimiento del impuesto.
- Principio de comodidad. El impuesto debe ser recaudado en el tiempo y forma que sea más conveniente para el contribuyente él poder pagar, no debe existir sacrificio por consiguiente existirá mayor recaudación.
- Principio de Economía. Para que un impuesto exista debe ser económico y productivo, de gran rendimiento.
- Principio de Legalidad. Deriva del principio de certeza desarrollado para Adam Smith. Tiene que existir una Ley para la existencia del impuesto y que exista el consentimiento del pueblo, atra ves de sus representantes parlamentarios.
- Principio de igualdad. Esta estructurado en base al principio de la capacidad contributiva, concebida como la valoración política de una realidad económica y acompañada por la orientación progresiva de la tributación. Existen otros principios desarrollados por Newmart:
- Principio de Congruencia. Determina que las normas tributarias deben ser coherentes, para que se esa forma faciliten una adecuación con el régimen jurídico sin contradicciones con otras disposiciones impositivas ni vacíos que posibiliten su alusión.
- Principio de Transparencia. El impuesto debe ser claro y preciso, este principio esta relacionado con el principio de Legalidad.
- Principio de la continuidad. Este principio permite alcanzar con mayor facilidad los objetivos tributarios por que se traduce en la idea de vigencia, con rasgos de permanencia, que deben caracterizar las leyes tributarias.

- Principio de Factibilidad. Sostiene que las normas fiscales deben ser administrables y que puedan ser cumplidas.

## 1.8 ANALISIS JURIDICO

Si hablamos de impuesto, debemos hacer un análisis jurídico de la obligación tributaria, o sea esta relacionado con la obligación de dar, teniendo en cuenta que a través de ella se concreta el derecho del estado a exigir el impuesto y el derecho del contribuyente a que solo le exija el pago de la cantidad establecida en la Ley y de acuerdo a las modalidades señaladas en la misma.

Dino Jarach, sostiene: "La obligación tributaria en general, desde el punto de vista jurídico, es la relación jurídica ex legal, en virtud de la cual un constituyente esta obligado hacia el estado u otra entidad publica, al pago de una suma de dinero, en cuanto se verifique el presupuesto de hecho determinado por la Ley. Entendemos que la obligación tributaria no es de origen contra actual y por ende, su nacimiento esta condicionado a un presupuesto definido en la Ley.

## 1.9 ANALISIS ADMINISTRATIVO

El impuesto esta relacionado en sentido jurídico con la obligación de dar y para ser exigible surge la realización de varios actos administrativos necesarios para determinar la cuenta de la obligación. Por ello, el ejercicio de la función tributaria del estado no se limita únicamente a actuaciones jurídicas propias de la aplicación de la Ley, sino también debe desarrollar una actividad administrativa intensa compleja.

Ruth Yougnes de Salcedo, En su obra derecho tributario a su alcance, sostiene: "Administrar tributos es procurar que se cumplan las leyes que los crea, en la medida prevista en ella salvaguardando los intereses del fisco y

de los particulares, su cumplimiento requiere de las previsiones básicas de órganos, funciones y procedimientos.

Entonces se requiere de recurso de la ciencia administrativa, cuándo existe la necesidad de proveer, coordinar dirigir y controlar recursos humanos y materiales con miras a obtener fines determinados.

Las deficiencias administrativas, los errores y las omisiones que entorpecen las funciones de la administración influyen en la aplicación cabal de los impuestos en general.

Es importante que se tienda a mejorar la organización administrativa tributaria Municipal, simplificar los procedimientos de recaudación y fiscalización, el centralismo, ineficacia en el control de la evasión, morosidad en el recaudo colectivo, corrupción administrativa y los malos manejos tributarios.

### CAPITULO III

## 2 DESARROLLO

### 2.1 PROPIEDADES HORIZONTALES

Siendo en la actualidad el sistema de propiedad inmobiliaria mas extendido, la propiedad sobre edificios divididos en pisos y frecuentemente, locales de negocio da lugar a lo que solemos conocer con el nombre de comunidades de vecinos. Estamos refiriéndonos, en todo caso al régimen de propiedad horizontal. Esta forma de propiedad, analizaremos diversas cuestiones:

#### 2.1.1 CONCEPTO

Son un conjunto de normas que van ha regular las relaciones que se dan entre los propietarios de apartamentos y casas que se constituyen bajo la forma de una comunidad.

Institución compleja que coordina de modo inseparable, por una parte, un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado, ya sean diferentes pisos o locales de un edificio o partes de ellos, siempre que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y de otra parte, un derecho de copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales de los restantes elementos, pertenencias o servicios comunes.

Esta situación da lugar a unas relaciones complejas entre los propietarios que el legislador que ha creído conveniente regular por vías lo más armónicas posibles, aun que los conflictos sean de todo punto inevitable.

El caso más típico es el de la propiedad de edificios o bloques de pisos cuya contracción ha sido terminada, pues en ellos existen elementos privativos de cada propietario: Pisos, locales, trasteros, garajes y además, elementos comunes en propiedad compartida por todos y cada uno de aquellos. La proporción en que cada propietario participa en los gastos y beneficios que con llevan estas partes comunes viene definida por la llamada cuota de participación. Así, a cada piso o local se atribuye una cuota de participación en proporción al total valor del inmueble y referida a centésimas del mismo, que le acompañara como elemento definitorio en adelante.

Se asimilan a esta institución y puede aplicárseles soluciones semejantes a otros supuestos de los que se predicen similares características: propiedad privada y propiedad comunitaria inseparable, también a edificios de varios bloques que comparten zonas de servicios como jardines, aparcamientos, etc. En ese caso los llamados complejos inmobiliarios cada bloque será propiedad privada de sus distintos dueños y cada uno tienen una propiedad común sobre aquellas zonas compartidas con los demás bloques: lo mismo puede entenderse en las urbanizaciones privadas, sustituyendo la referencia a los bloques por las distintas parcelas de modo que varias

parcelas (con construcción o no en ellas). Pertenecen a diferentes propietarios compartiendo espacios comunes como calles, zonas de recreo, etc. También pueden ocurrir un supuesto que no expanda la institución (varios bloques o parcelas), si no que la restrinja, es decir que en un mismo bloque algunos de sus copropietarios tenga una determinada zona del mismo en propiedad privada respecto del resto de sus vecinos y en propiedad común entre ellos. Es el caso de sub comunidades usuales en grandes bloques con diferentes escaleras.

Pero ocurre con toda frecuencia que nos encontramos ante construcciones iniciadas o incluso nada mas que proyectadas, se considera que estamos ante una situación de pre horizontalidad.

### 2.1.2 CONSTITUCION

Cuando una edificación se encuentra en fase de construcción o proyectada, se nos permite que hablemos ya de este régimen a través de la figura de la prehorizontalidad.

Principalmente puede darse dos posibilidades: que el solar donde se va a realizar la construcción del edificio pertenezca a un solo propietario a varios, este puede constituir el edificio a construir en régimen de propiedad horizontal entrara en vigor cuando enajene su propiedad única de cualquier piso o local a un extraño el cual estará ya como copropietario del edificio en construcción o proyectado. Si el propietario único constituye la propiedad horizontal la enajenación será de los futuros pisos o locales como unidades en régimen de propiedad horizontal.

La segunda posibilidad es la del solar que pertenece a varios copropietarios. Estos pueden constituir inicialmente el edificio a construir en régimen de propiedad horizontal. Cuando el edificio esta todavía por construir del todo pero que da lugar también al caso de la llamada sección se suelo por obra futura en ella él o los propietarios de un solar seden a un

promotor inmobiliario el suelo a cambio de algunos pisos y/o locales en el edificio que construirá este sobre él, siendo propiedad del dicho promotor los restantes que podrá destinar a la venta o alquiler, en este caso el régimen de propiedad horizontal entrara en vigor desde la perfección del contrato de sección.

El segundo supuesto la constitución de la propiedad horizontal cuya contracción esta terminada será posible distinguir que el edificio es de un solo propietario o de varios.

Si es un propietario podrá constituir en el bloque en régimen de propiedad horizontal mediante un acto o negocio jurídica unilateral y se convierte en propiedad privativa sobre los diferentes pisos y locales en que se dividen, llevando inherente una copropiedad sobre las zonas y elementos de uso común. "Puede además realizarlo intervivos) o ( Mortis causad), es decir, para que rija estando el vivo o solo como consecuencia de su puesto. Sin embargo este ultimo debe ser matizado en efectos si se constituye el régimen para que rija en vida del constituyente, entrara en vigor desde el momento en que cual quiera extraño acceda a la propiedad de propiedad de algún elemento susceptible de propiedad privada por tener acceso y salida independiente.

Se trata de un efecto automático, si se hubiere constituido el regimen (Mortis Causa, solo entrara en vigor como consecuencia del fallecimiento del contribuyente si la propiedad se hubiere conservado íntegramente en su poder hasta la muerte. En otro caso, se hubiera accedido ya un extraño a la propiedad de algún piso o local en vida constituyente, existirá la propiedad horizontal desde su incorporación como copropietario.

### 2.1.3 ELEMENTOS

Fiel a la estructura característica de este régimen de propiedad privativa y común y como un inseparablemente, los componentes del edificio se consideran elementos privativos o comunes según sus características y la propiedad que recaen sobre ellos.

- Elementos privativos

Elemento privativo es todo espacio suficiente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia del edificio o a la vía pública, sirvan exclusivamente al propietario.

Los elementos privativos: son los pisos, locales. Plazas de garaje que son utilizadas por su dueño, además de estar suficientemente delimitado del resto de los elementos comunes anteriormente expuestos, son los pisos locales plazas de garajes que son utilizados por sus dueños además de estar suficientemente delimitados del resto de los elementos comunes anteriormente expuestos.

- Elementos comunes

Los elementos comunes: son aquellos que son necesarios utilizar para disfrutar las instalaciones existentes en la comunidad, es decir, cosas que son de uso común por todos los propietarios como son portería, escaleras, ascensores... son aquellos que son necesarios para disfrutar las instalaciones existentes de la comunidad es decir cosas que son de uso común por todos los propietarios como son portería escaleras ascensores, etc.

Es decir, todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute de los privativos, tales como el suelo, vuelo, cementaciones y cubiertas, elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga, las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas,

balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierra que las conforman y sus revestimientos exteriores, el portal las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, pasos, y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad incluso las de aprovechamiento de energía Solar las de agua caliente sanitaria calefacción aire acondicionada ventilación o evacuación de humos las de detección y prevención de incendios, las de portero electrónico otras de seguridad del edificio así como las de antenas colectivas y de mas instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación todas ellas hasta la entrada al espacio privativo, las servidumbres y cual quiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles pueden, incluso, no ser o dejar de ser comunes y definírseles como propiedad privada de algún o algunos vecinos. Es decir dar un paso mas allá y ser privativo no solo el uso sino la propiedad por ejemplo el tramo de escalera que da acceso da a una ultima planta y solo sirve a su propietario, que siendo un principio común, podría configurarse como privativa de dicha planta al constituirse de la propiedad horizontal. Igualmente el caso frecuente de la antigua vivienda del conserje o portero, pues siendo común al constituirse el régimen después se considera conveniente desafectarla, convirtiéndola en privativa, para venderla.

#### 2.1.4 DIVISION HORIZONTAL

Acto documentado en título publico, mediante el cual se divide un inmueble (por ejemplo un edificio) en varios registros independientes con designación

a cada una de ellas de un coeficiente de propiedad o participación en el total del inmueble. Se inscribe en el registro de Derechos Reales.

De esta manera se conforma una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal que esta integrada por una serie de unidades (viviendas, locales comerciales, garajes, etc.). Que reciben el nombre de "Elementos privativos" salvo que hayan sido configurados como ajenos de otros elementos privados (garajes y trasteros), a cada uno de los cuales se les asigna un numero de orden en la propiedad horizontal independientes.

La propiedad horizontal establece que para dividir o segregar cualquiera de esos elementos privativos en dos o más departamentos, así como para segregar las viviendas (garajes y trasteros) con el objeto de configurarlos como fincas independientes, es necesario acuerdo un anime de la junta de la comunidad de propietarios en el que se autoricen expresamente tales actos, sino esta recogido en los estatutos otra vía alternativa que diera esta capacidad a los propietarios individuales.

## 2.2 ¿PARA QUE SIRVE LA PROPIEDAD HORIZONTAL?

Para regular las relaciones y obligaciones de todos los vecinos que forman la comunidad, en la que la propia comunidad va ha crear sus propias normas atraves de los llamados "Estatutos" que se componen de unos órganos rectores como son: El presidente vicepresidente la junta de propietarios, el secretario y el administrador.

## 2.3 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Todo propietario de una vivienda esta sometido a una serie de obligaciones, deberes y derechos, que deben ser respetados por el resto de los propietarios que integran la comunidad de vecinos.

Las obligaciones de los propietarios respecto a las partes privadas

Cada propietario puede realizar las obras que estime conveniente dentro de su hogar siempre y cuando no produzca alteraciones en la estructura general del edificio, ni perjudique al resto de los vecinos, pero debe comunicar al presidente de la comunidad la realización de las mismas.

Si existe infracción se podrá iniciar demanda contra el propietario del piso o contra el inquilino en caso de que este alquilado. Respecto a los elementos comunes, se pueden dividir, cambiar o modificar siempre que el acuerdo sea tomado por la mayoría, no solo de los afectados sino con la intervención y aprobación de todos los miembros que componen la comunidad ya que si llegara el caso se tendría que modificar el título constitutivo por que los cambios producidos en el título afectara a todos los miembros.

Las obligaciones de los propietarios respecto a las partes comunes

Consentir en su piso o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble, permitiendo la entrada en el mismo para dar solución a los problemas que se hayan podido crear.

Respetar los servicios comunes e instalaciones generales. No realizar en el inmueble alteración alguna, contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título a lo establecido en los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

## COMUNIDAD DE VECINOS

### 2.4.1 ¿QUE ES UNA COMUNIDAD DE VECINOS?

La comunidad esta compuesta por todos aquellos propietarios de pisos que se integran bajo un mismo edificio. Atraves de la comunidad, es necesario crear unos órganos que regulen la relación entre vecinos, junto con las

decisiones que se han de tomar a la hora de realizar obras en el edificio, instalaciones de mejoras en los mismos, etc.

#### 2.4.2 ¿CÓMO SE REALIZA LOS ESTATUTOS DE UNA COMUNIDAD?

Sería optimo que una propiedad horizontal tenga sus estatutos y sobre ellas se trabaja dé forma que se incluyen particularidades dependiendo de las adaptaciones y particularidades de cada edificio.

En su creación ande intervenir todos los propietarios de las casas y las modificaciones del mismo han de aprobarse por unanimidad. Poseería eficacia frente a terceros ajenos a la comunidad si se han inscrito legalmente.

#### 2.5 EL IMPUESTO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Antes de la reforma tributaria, el impuesto a la propiedad de bienes inmuebles era de dominio exclusivo municipal. Con la reforma tributaria Ley 843, esta pasa a formar parte del impuesto nacional a la renta presenta de propietario de bienes.

Con la Ley de participación popular, el impuesto a la propiedad de bienes inmuebles se definió como un ingreso municipal y por lo tanto la recaudación dejo de compartirse con el gobierno central se sustituyo el IRPB por el IPBI.

Se establecieron una serie de excepciones: el sector publico, las fundaciones e instituciones no lucrativas de las misiones diplomáticas y consulares extranjeras acreditadas en el país, los Beneméritos de la patria. Tributación anual a la propiedad de inmueble conforme o establece la Ley 1606 y el reglamento del IPBI de 23 -12 -1995 la base imponible esta constituida por el avalúo fiscal, establecida en cada jurisdicción municipal en aplicación de las normas catastrales y técnico tributarias urbanas y rurales emitidas por el poder ejecutivo.

Mientras no exista el avalúo fiscal, la base imponible estará dada por el auto avalúo, es decir que las personas de manera voluntaria indican el valor de su propiedad. Las alícuotas del impuesto están expresadas en tablas de valoración que determinan su cuantía. El impuesto se pagara en forma anual si se paga antes del vencimiento se premiara con el descuento del 10 %

Aquí es importante que el municipio deba desarrollar capacidad técnica operativa para administrar este impuesto mediante la disposición de un sistema de recaudaciones, es uno de los más importantes en términos de generación de ingresos propios y donde mayores evasiones existen.

## 2.6 EVOLUCION DEL PAGO DEL IMPUESTO MUNICIPAL

Hasta antes de la promulgación de la Ley de reforma tributaria, los ingresos municipales estaban constituidos por los siguientes grupos: Impuestos Municipales, incluía el Impuesto a la Propiedad Inmueble Urbana, Impuesto sobre Vehículos Automotores y su transferencia; y el impuesto a las transferencias de los inmuebles urbanos, asimismo se tenía a las patentes a la actividad económica. Licencias y derechos; intereses y multas tributarias; tasas por servicios retribuidos, por servicios públicos, por servicios administrativos, por servicios técnicos y por permisos, contribución especial y de mejoras también tenía participación en los ingresos nacionales que estaban vigentes de los años 70 con la Ley 843 los municipios tienen coparticipación tributaria como una fuente permanente y continua de recursos con referencia al impuesto a la propiedad urbana, la Ley 843 modifica el ART. 59 de la L.O.M. creando este impuesto de carácter anual, bajo la modalidad de un impuesto compartido entre el gobierno central y el municipal.

El gobierno central dicta el D.S. 21458 Que reglamente el IRPB establece que en un plazo de tres años la dirección de catastro debe realizar avalúos fiscales de los bienes urbanos mientras se realicen estos avalúos se

practicaran los autoavaliuos que servirán de base para la determinación de este impuesto.

Con la Ley 1606 mediante el cual se crea el impuesto municipal a la transferencia de inmuebles y vehículos automotores.

La tributación local en América latina descansa fundamentalmente en los impuestos directos que están dirigidos a bienes que gravan la expresión material de un patrimonio o de un capital, como sería el caso típico de impuesto territorial, el de las patentes municipales aplicadas a la industria y al comercio, los impuestos a la propiedad y utilización de vehículos, entre los más importantes.

El impuesto de propiedad y transferencias sobre inmuebles y vehículos sería recomendable que estén determinados recaudados, fiscalizados y administrados a nivel de cada municipalidad.

## 2.7 RECAUDACIONES DE LA PROPIEDAD INMUEBLE URBANA

Todas las recaudaciones de impuestos municipales, especialmente la de inmuebles son establecidos por ley un municipio no puede en forma arbitraria establecer impuestos siempre tiene que ser con autorización del poder legislativo. Art. 52 ley 843

Del pago de impuestos sobre inmuebles están exentos las propiedades del gobierno central, las prefecturas, las corporaciones regionales de desarrollo y las instituciones publican, así como las áreas clasificadas como incultivables por los organismos públicos pertinentes áreas calificadas como reserva ecológica, las destinadas de preservación de cuencas hidrográficas y tierras de propiedad del estado. Art. 53 Ley 843

El impuesto que se paga, es determinado sobre la base imponible de acuerdo a las alicuotas que expresan en la siguiente escala Art. 56 de la Ley 843:

MONTO DE VALUACION		PAGARAN	
DE MAS DE HASTA	Bs	MAS%	S/EXCED.DE
BS.0	BS.200.000	0	0.35%BS.0
BS.200.001	BS.400.000	700	0.50%BS.200.000
BS.400.001	BS.600.000	1700	1.00%BS.400.000
BS.600.001	EN ADELANTE	3700	1.50%BS.600.000

Los recursos municipales son administrados directamente (tanto en su recaudación y control) por el Gobierno Municipal.

#### 2.7.1 INADECUADA ADMINISTRACION DE LOS RECURSOS ECONOMICOS

Los municipios en su mayoría no realizan un buen presupuesto o si es que existe no cumplen en la gestión, por que la administración de los recursos económicos. No se realizan transparentemente ya que dentro de ella se encuentra la corrupción, también se advierte que existe un desvío de fondos en beneficio a los funcionarios de los municipios debiendo estos recursos se destinaran a la inversión.

La inadecuada administración de los recursos económicos se muestra en la inversión de proyectos para la realización de determinadas obras que no benefician en nada al contribuyente, como la ejecución de obras en áreas verdes o de esparcimiento, los cuales tienen una serie de incongruencias, como también el uso del material barato que al final de cuentas resulta como desechable y ocasiona una doble inversión.

La falta de obras en zonas marginales es reflejo de la mala administración y planificación de los recursos, dejando a los contribuyentes sin servicios básicos.

## 2.7.2 NO HAY INVERSION DE RECURSOS ECONOMICOS EN PROYECTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

La mala inversión de los recursos en los municipios hace que existan problemas: asentamiento antes que sea urbanizado la zona, economía informal esto debido a la migración de la área rural y la urbana.

La realización de proyectos concretos para la solución de todos los problemas mencionados anteriormente en camina a que no exista un buen desarrollo urbano de la ciudad.

Las pocas inversiones hacia las necesidades de la ciudad se realizan en bajas magnitudes sumándose a este problema la mala calidad de los trabajos, lo cual implica una duración corta y una doble inversión ocasionando un gasto de presupuesto de una manera insulsa tomando en cuenta que estos resultados son limitados.

## 2.8 DIRECCION DE CATASTRO

El formulario único de registro catastral constituye el documento de recolección de información física y jurídica de los bienes inmuebles de la ciudad de La Paz, para su inscripción en el catastro urbano municipal a requerimiento voluntario de los propietarios que así lo soliciten.

El certificado del registro catastral da esta inscripción, informando sobre la ubicación geográfica dimensiones, límites titular de la propiedad y valoración catastral de bien inmueble. Para iniciar este tramite, es necesario que el propietario presente el formulario único de registro catastral debidamente llenado, acompañando de los requisitos establecidos.

## 2.9 NORMATIVA EXISTENTE EN HAM DE LA PAZ

El formulario único de registro catastral es gratuito y podrá ser obtenido en esta pagina para su utilización en las oficinas de la unidad de catastro deberá ser impreso en un papel Bonn blanco de 75 grmos. Tamaño oficio. El formulario esta acompañado de una guía de llenado, sin embargo, los funcionarios municipales que atienden en la ventanilla de la unidad de catastro, estarán a su disposición para brindarle cualquier información o explicación adicional que requiera. Normas catastrales HAM de La paz.

La Honorable Alcaldía Municipal de La Paz, con la finalidad de actualizar el catastro procede a registrar 607 edificios en la ciudad, que estando en las normas municipales no cuentan con sus registros catastrales. Este proyecto alcanzara a regularizar la situación de aproximadamente, 8300 propiedades que tendrán la posibilidad de recibir su certificado catastral y el costo del tramite será mínimo este proyecto que sé esta aplicando es que permitirá al propietario del bien inmueble en propiedad horizontal tener sus planos de fraccionamiento.

Ingresaran a este proyecto a intentar regularizar la propiedad horizontal solo los edificios no excedan los parámetros de construcción reglamentados por la alcaldía, por que estos inmuebles ilegales deben seguir un proceso de fiscalización diferente. Esto servirá a la HAM. De La Paz para la formulación de políticas urbanas e iniciar atraves de una prueba piloto la modernización del catastro.

En los tres últimos años, catastro elimina el rezago queriendo salir a dar una ayuda al ciudadano, no esperar a que él venga a poner en orden sus papeles y regularizar la inversión de su vida. Este proyecto le costara a la Alcaldía 390 mil bolivianos de reingeniería total encargada de recopilar la información de campo a un personal de apoyo que prestara asesoramiento y tendrá una duración de cuatro meses, los tres primeros meses será para el trabajo de relevamiento y el restante será de trabajo en gabinete, par la transcripción y emisión del certificado catastral.

Dentro de los fines y propósitos de la HAM es administrar los sistemas de catastro urbano de acuerdo a las normas técnicas y de aplicación general emitidas por el poder ejecutivo.

Se debe aplicar los sistemas de catastro urbano sobre la base de la Ley UPA's de planes de ordenamiento territorial PLOT i los planes de uso de suelo PLUS.

Administrar los registros de padrones y contribuyentes necesarios para la recaudación de ingresos propios sobre la base del catastro urbano y al plan nacional de uso de suelo aprobados por el poder ejecutivo. Para una buena gestión es fundamental contar con una base de datos actual y eficiente, es necesario utilizar estos recursos en la adquisición de buenos equipos así como la capacitación y formación de técnicos adecuados para tan delicada tarea.

## 2.10 CONSIDERACION SOBRE LA DECLARACION JURADA POR PARTE DEL CONTRIBUYENTE

No existe un método adecuado de medición o avalúo para aplicar al sistema de recaudación de impuestos sobre bienes inmuebles urbanos.

Existen muchos problemas en la distribución de zonas en la ciudad la ausencia de la cuantificación de la propiedad urbana y manejo adecuado del catastro urbano que sin duda afecta a la recaudación de impuestos.

Para el pago de impuestos del bien inmueble es necesario tener un conocimiento pleno del inmueble, su tamaño exacto en metros cuadrados, las características del lugar de ubicación, el tipo de material e incluso la antigüedad de la infraestructura y la ausencia de planos de construcción aprobados por la Alcaldía no permite un avalúo real.

La declaración jurada anual del contribuyente constituye uno de los problemas en la recaudación conforme dispone el reglamento de impuesto a la propiedad de bienes inmuebles urbanos esta declaración que realiza el contribuyente en los bancos autorizados hasta la fecha de vencimiento que

es publicada para cada periodo fiscal, como es de conocimiento las declaraciones no se realizan anualmente ósea no se cumplen con la Ley, sino solo la liquidación anual ya que en la parte posterior del formulario 1983 del pago a la propiedad de bienes inmuebles, indica que la liquidación de este pago se ha realizado sobre la base de los datos proporcionados por el contribuyente en el formulario del padrón municipal del contribuyente.

Entonces las liquidaciones para el pago de impuesto de bienes inmuebles no se actualizan de acuerdo a las mejoras de la infraestructura que realiza el propietario, sino que el municipio fija esta liquidación por cuenta propia de acuerdo a la estimación monetaria del dólar americano y por las mejoras se habrían realizado en la correspondiente zona de clasificación donde se encuentra el bien inmueble.

La falta de actualización de información sobre el bien inmueble provoca dos consecuencias: para el propietario, de una parte le será conveniente continuar contribuyendo el mismo de liquidación, resulta de su primera o ultima declaración jurada, de otra parte en caso de enajenarse de su propiedad, la información no actualizada afecta en el valor final de la propiedad inmueble, mas aun cuando el municipio se apropia del bien inmueble, para acceso vial o la construcción de infraestructura de beneficio colectivo o destino de un área verde. La base imponible para la compensación del valor final del bien inmueble.

También la falta de actualización de datos sobre el bien inmueble también perjudica a la recaudación por concepto de impuesto, mas aun cuando no existe fiscalización. Dejar que el propietario por conciencia propia declare el valor real de su propiedad, es difícil que se cumpla, aunque el municipio disponga que el valor final de la propiedad tiene como base la valuación de la tipificaron y valuación del terreno en la construcción, en realidad este solo constituye un referente ya que su valor final se fija en la transacción entre el propietario del inmueble y el comprador. Las declaraciones juradas se hacen a criterio de los propios propietarios, pero previamente la base

imponible esta dada de acuerdo al lugar donde se encuentra el inmueble urbano.

Las declaraciones juradas deben estar firmadas por el contribuyente, su representante o apoderado. En los casos en que las personas no supieran firmar, estamparan en presencia de un testigo la impresión digital de su pulgar derecho o en defecto el siguiente dedo de la misma mano, conforme a su orden natural o a falta de la misma mano será la mano izquierda de igual orden, anotándose de que dedo y mano se trata.

Pero, varios de los contribuyentes, por ignorancia o por bajar la cantidad del monto de su impuesto y sabiendo que no existe verificación de parte de la alcaldía procedente a dar información falsa.

Esto obliga al poder ejecutivo a emitir reglamentos generales que se aplican a todos por igual, aunque los mas perjudicados resultan los pobres.

## 2.11 CONSTRUCCIONES FUERA DE NORMA

En la gestión 2005 el gobierno municipal de La paz para regularizar el caos que existía en las construcciones de bienes inmuebles pone en practica el proyecto para que estas construcciones sean regularizadas siempre y cuando cumplan con ciertos requisitos: la construcción no se encuentre en una área verde, que la construcción este destinada a la vivienda y no así tener fines de lucro, la construcción excedente no tiene que tener invadir otra propiedad privada la construcción de un 100 % el exceso deberá ser máximo de un 400%.

Entonces de bienes inmuebles podrán regularizar estas construcciones fuera de norma y así contar con sus planos aprobados debidamente registrados en derechos reales, este problema se presenta en su mayoría en las propiedades horizontales esto debido a que en la hoyada existe mucha migración y también existe el crecimiento de poblaciones, entonces comenzaron a las construcciones de edificios sin tener planos aprobados en la HAM DE La Paz.

El costo de esta regularización es mínimo, es mas del monto que se tenía que era el 20 % sobre todo el excedente en la construcción en este año sale una nueva disposición él la que se reduce al dos 2%. Todo esto con la finalidad de que el gran porcentaje de los propietarios de bienes inmuebles que infringen con sus construcciones, regularización sus situaciones el gobierno municipal de La paz, incremente sus recaudaciones con respecto a los impuestos sobre bienes inmuebles por que una vez regularizado estos contribuyentes comenzarían a cancelar lo que realmente es.

## 2.12 INEQUIDAD EN EL PAGO DE IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD INMUEBLE

El poder ejecutivo esta facultado por la Ley para gravar un bien inmueble y actualizar anualmente los montos establecidos en los distintos tramos de las escalas, tomando como base la variación oficial del dólar americano con respecto al boliviano sin embargo, los montos del impuesto a la propiedad del bien inmueble está determinados por la alcaldía que toma en cuenta ciertas características de la zona, los servicios básicos y otros detalles que normalmente son públicos antes del pago de cada impuesto.

En los contribuyentes el problema de la inequidad en el pago de los impuestos, surge a parte de la mala zonificación que realiza la alcaldía y la falta de verificación de los inmuebles, del criterio de valuación no es muy eficiente dado que la zonificación se realiza como todo homogénea, pues los propietarios de bienes inmuebles urbanos realizan un auto avalúo, que se considera como justiprecio o valor real pero en realidad no siempre representa el valor real de la propiedad, aunque la Ley indica que los auto avalúos estarán sujeto a la fiscalización por los gobiernos municipales en la practica no se realiza la fiscalización.

## 2.13 POLITICA FINANCIERA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE LA PAZ

La principal política financiera Municipal de la ciudad de La Paz es incrementar el ingreso tributario del impuesto a la propiedad de bienes inmuebles mediante la ejecución del proyecto de fiscalización, sistema de información de catastro automatizado- padrón municipal de contribuyentes.

Se debe buscar mecanismos mas adecuados para lograr el incremento y están poniendo en practica medidas de flexibilidad y otorgando mayores facilidades para que los evasores puedan incorporarse en la economía formal.

Debe ser encarado no lo coercitivo si no por la persuasión con un efecto demostrativo en acciones que se traduzcan en obras mejores servicios pero ante todo generando estabilidad y garantías de la inversión privada y del respeto a la dignidad de los habitantes del municipio.

#### 2.14 FISCALIZACION DE LAS PROPIEDADES HORIZANTALES

La deficiente recaudación de impuestos a los bienes inmuebles urbanos, es atribuible a que el gobierno municipal no cuenta con un buen equipo de fiscalizadores, falta de buenas políticas en el progreso de recaudaciones y a su vez equidad en los mismos por que existen muchos contribuyentes que son evasores, situación que desencadena en la protesta de la población y la consiguiente su misión por parte del municipio.

Por otro lado también no existe un buen sistema del proceso de control del pago de impuestos de bienes inmuebles, la falta de información y concientización a los ciudadanos para ampliar el universo de tributasteis.

#### 2.15 INFRACCIONES DEL IMPUESTO (IPBI)

La evasión fiscal considerada como infracción tributaria que se amparan en las esencias dispuestas por Ley, de esa manera elude sus obligaciones tributarias.

Pero no se conoce ningún caso de castigo para los detractores o evasores de impuestos urbanos, en algunos casos se multa a los infractores pero no se produce a la privación de libertad.

## 2.16 DELITO FICAL

La declaración falsa de un auto avalúo esta tipificado, como un delito de defraudación que es producto de la "simulación, ocultación, o cualquier forma de engaño"

Del que resulte para sí, un pago de menos tributos expensas del derecho fiscal a su percepción, o obstante con frecuencia se declara cifras y datos falsos y omiten deliberadamente circunstancias que influyen en la determinación de la obligación tributaria.

## CAPITULO CUARTO

### 3 CONCLUSIONES

#### 3.1 Conclusiones

Un incentivo para todo inversionista potencial es contar con una administración tributaria estable conocida y eficiente. En el caso Boliviano esta administración no termina de cuajar en una organización confiable gran parte de sus deficiencias se generan en la falta de estabilidad del propio sistema tributario.

Con seguridad que este no es un problema exclusivamente Boliviano. En nuestro caso, el permanente cambio de esquemas tributarios es provocado por la también permanente sugerencia sé esta cobrando poco y que existe corrupción normalmente se considera que el objetivo básico de todo sistema administrativo fiscal es suministrar una aplicación simplificada de

procedimientos de pagos de impuestos dadas las especificaciones de la Ley y el código tributario.

También se pide la lucha contra la evasión. Sin embargo se tiene un concepto equivocado de la administración del cobro de los impuestos, enfatizando más en el aspecto coercitivo y penal por la falta de pago. La propaganda en vez de informar y hacer conocer procedimientos muestran sobre todo castigos. Dado que la tributación es importante factor en el análisis de inversiones este sistema no es convincente para alentar a los inversionistas nacionales y menos a los extranjeros. Se puede identificar que la causa para este tipo de administración es indefinida a cerca de los incentivos tributarios.

La estricta aplicación del código tributario, actualmente elevado a rango de Ley, es ciertamente intimidante. Existen penas de prisión por defraudación de tres a seis años, multas 10.000 UFBs por cada periodo impositivo, actualizando por riesgo cambiario, intereses no inferiores a la tasa activa bancaria y multas por deberes formales.

Con el justificativo de estar luchando contra la evasión y mejorando el sistema de cobro tributario se han estado introduciendo códigos, procedimientos y rutinas de computación que no siempre concuerdan.

Desafortunadamente en casi todos los países en desarrollo, las iniciativas de reformas tributarias son consideradas seriamente en situaciones graves de crisis fiscales. Bolivia no ha sido una excepción. La urgencia de reconstituir los ingresos fiscales le da una primacía a la función recaudadora del impuesto, relegando los otros objetivos que tiene.

Así se generan estructuras impositivas ineficientes e inequitativas. Si las reformas no apareciera en contexto de crisis serían más coherentes y permitirían al sistema tributario lograr los objetivos de recaudación, eficiencia, equidad, crecimiento y simplicidad las reformas tributarias responderían a cambios en las condiciones económicas y sociales de largo plazo. La Ley 843 está demasiado marcada por las condiciones de crisis en que fue gestada.

Un aspecto primordial de todo sistema tributario es la credibilidad. En el régimen tributario es la clave para el éxito de cualquier reforma tributaria. Un ambiente estable de la política tributaria incentiva a las empresas a tomar decisiones de largo plazo. En este contexto, se podría esperar un incremento sustancial en el gasto de inversión privada.

Por otro lado, tanto la estructura como el nivel tributario boliviano no deben ser significativamente diferentes a los que se tienen en otros países.

Por último, la existencia de una eficiente administración tributaria podría considerarse como un valioso incentivo para la generación de nuevas inversiones. Por este motivo, la nueva reforma tributaria también debe incluir medidas para ayudar al contribuyente a cumplir con sus deberes sin sentirse discriminado ni acosado.

### 3.2 RECOMENDACIONES

La necesidad de una reforma tanto de la Ley 843 como del código tributario nace de la necesidad de compatibilizar el sistema tributario a las nuevas condiciones económicas. Por lo demás, el gobierno está comprometido a una serie de medidas que tienden a cambiar el contexto de la deuda tributaria y el gasto público, la reforma en ningún sentido parece orientado al cambio en estructura sino más bien a ajustes parciales y cambios de nivel tributario.

Además, la falta de estabilidad del sistema tributario incentiva a que los inversionistas no cedan su opción de esto explicaría en parte la lentitud con la que ha reaccionado la inversión privada. Si en la reforma se plantea la introducción de incentivos tributarios, estos deberán servir para elevar el nivel de inversión privada sin descuidar el objetivo de ampliar el universo tributario. Los incentivos deben ser efectivos en el logro de los objetivos deseados, sin descuidar la equidad tributaria.

Desde nuestra óptica consideremos que la propaganda por los medios de información deberán servir para educar al contribuyente en la no-

defraudación de los impuestos ya que estas recaudaciones sirven para el beneficio de la comunidad. Y al no cumplimiento de esta obligación tributaria lo único que consigue es la falta de desarrollo social en nuestro municipio.

Asimismo, se debe formar en las escuelas en el tema del pago que todos tiene la obligación de cancelar nuestros impuestos sin defraudación en los bienes inmuebles.

El gobierno municipal deberá como primer paso institucionalizar los cargos, de esta forma erradicar la corrupción y reducir la burocracia posteriormente deberá capacitar al funcionario municipal todo esto con el fin de conseguir una nueva imagen transparente de la HAM de La Paz y como respuesta obtendrá que el contribuyente confie que el dinero vía impuesto será manejado diáfano.

### 3.3 BIBLIOGRAFIA

García Canseco Oscar

"Derecho Tributario"

Primera Edición

Bolivia, 2004

Informe Comisión Económica y Administración CEZ No 127/97

Constitución Política del Estado

Ley 2492 Código Tributario

Ley 843

Ley 1178 Safco

Ley 2028 de Municipalidades

Ley 1551 de Participación Popular

Osorio Manuel

"Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales"

Editorial Heliasta

Argentina, 2003

Servicio Nacional de Impuestos Internos