

UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y FINANCIERAS
CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA
INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN DE CIENCIAS CONTABLES FINANCIERAS Y AUDITORÍA
UNIDAD DE POSTGRADO



“MONOGRAFÍA”

DIPLOMADO EN TRIBUTACIÓN

TEMA: IMPACTO DE LA INTERPRETACIÓN DE NORMA TRIBUTARIA EN LAS
ACTIVIDADES DEL SECTOR INMOBILIARIO

Postulante: Johanna Rebeca Mamani Huaycho
Docente: Mg. Sc. Salvador Gonzales Méndez

La Paz, Bolivia
2018

DEDICATORÍA

A Dios, por ser mi guía espiritual y fortaleza que ilumina mi vida en los momentos más difíciles y me permite ser más sensata.

A mis queridos padres Benjamín y Demetria, a mi hermanita Ana, quienes con su paciencia y amor me inculcaron valores y sabios consejos que me han servido de guía en la vida, con su esfuerzo y amor me dieron una valiosa herencia que es la educación y la formación profesional, siempre me apoyaron y alentaron para finalizar este trabajo. Mi querida familia quienes me aceptan como soy, me apoyan incondicionalmente y siempre están a mi lado cuando los necesito, para ustedes y por ustedes.

AGRADECIMIENTOS

Primero y antes que nada, dar gracias a Dios, por estar conmigo en cada paso que doy, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente y por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo de estudio.

A la Universidad Mayor de San Andrés Facultad de Ciencias Económicas y Financieras, Instituto de Investigación de Ciencias Contables Financieras y Auditoría - Unidad de Postgrado por la oportunidad brindada, a todos los docentes que durante la formación académica, me brindaron sus conocimientos científicos y experiencias.

RESUMEN

En los últimos años Bolivia ha experimentado un crecimiento en el sector inmobiliario y que los mismos son sujetos de multas y sanciones, surgiendo la interrogante sobre saber cuáles son los actores que impulsan a las empresas de este sector no cumplir con sus obligaciones tributarias. Este trabajo de investigación se estructura en capítulos, el primer capítulo junto al planteamiento del problema, se muestra los objetivos del trabajo, justificación y lo que concierne a la naturaleza del método utilizado.

El segundo capítulo corresponde al Marco Teórico, que sustenta la investigación con la cual se pretende ser una guía referencial para aquellas empresas del sector “inmobiliario” que tienen observaciones y son sujetos de fiscalizaciones por parte del Servicio de Impuestos Nacionales (SIN), donde se analiza las disposiciones tributarias emitidas por el SIN y su impacto en las declaraciones juradas y los registros contables de estas empresas.

En el tercer capítulo se describe la metodología de investigación utilizada; por consiguiente la técnica empleada para la recolección de datos fue la revisión documental bibliográfica y analizar la normativa tributaria relacionada y que debe ser aplicada por las empresas del sector “Inmobiliario” con la finalidad de evitar observaciones impositivas. La Administración tributaria considera que estas empresas al tener una actividad comercial con fines lucrativos son sujetos del Impuestos al Valor Agregado (IVA), Impuestos a las Transacciones (IT) e Impuesto a las Utilidades de las Empresas (IUE).

El cuarto capítulo corresponde al Marco Práctico, donde se examina la relación y el impacto que tiene la interpretación de Norma Tributaria en el cumplimiento de obligaciones del sector inmobiliario y el alcance del mismo en las actividades que desarrolla este sector.

Se llegó a concluir que las empresas del sector inmobiliario deberían tomar conciencia de la importancia de la correcta interpretación de la Norma Tributaria a fin de facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias.

ABSTRACT

In recent years Bolivia has experienced growth in the real estate sector and they are subject to fines and penalties, raising the question about what are the causes and/or factors that drive companies in this sector do not comply with their tax obligations. This research work is structured in chapters, the first chapter together with the approach to the problem, shows the objectives of the work, justification and what concerns the nature of the method used.

The second chapter corresponds to the Theoretical Framework, that support the research with which it is intended to be a reference guide for those companies in the “Real-Estate” that have observations and are subjects to audits by the National Tax Service (SIN), where analyzes the tax provisions issued by the SIN and its impact on the sworn statements and the accounting records of these companies.

In the third chapter the research methodology used is described, therefore the technique used for the data collection was the documentary review of bibliography and to analyze related tax regulations and that should be applied by the companies of the “Real-Estate” with the in order to avoid tax observations, the tax administration considers that these companies, when having a commercial activity for profit, are subject to Value Added Tax (IVA), Transaction Tax (IT) and Tax on the Companies Utilities (IUE).

Fourth chapter corresponds to the Practical Framework, which examines the relationship and the impact of the interpretation of the Tax Standard in the fulfillment of obligations of the real-estate the scope of the same in the activities developed by this sector.

It was concluded that companies in the real estate sector should be aware of the importance of correct interpretation of the Tax Norm in order to facilitate compliance with tax obligations. Finall.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I.....	3
DESARROLLO DEL PROBLEMA	3
1.1. Planteamiento del problema.....	3
1.1.1. Formulación del problema.....	4
1.2. Objetivos.....	5
1.2.1. Objetivo general	5
1.2.2. Objetivos específicos.....	5
1.3. Justificaciones	5
1.3.1. Justificación metodológica	5
1.3.2. Justificación académica	6
1.3.3. Justificación práctica	6
1.4. Alcance de la investigación	6
1.4.1. Delimitación temporal	6
1.4.2. Delimitación espacial	7
CAPÍTULO II.....	8
MARCO TEÓRICO	8
2.1. Antecedentes	8
2.2. Crecimiento poblacional	10
2.3. La calidad de vida como respuesta a situaciones económicas favorables	12
2.4. Precios atractivos de inmuebles	12
2.5. EL SECTOR INMOBILIARIO EN BOLIVIA Y LOS IMPUESTOS.....	13
2.5.1. Conceptos y Definiciones.....	13
2.5.1.1. Vivienda	13
2.5.1.2. Inmueble.....	14
2.5.1.3. Clases de inmuebles	14
2.5.1.4. Inmobiliarias.....	14

2.5.1.5.	Empresas inmobiliarias	15
2.5.1.6.	Tributos	15
2.5.1.7.	Impuestos	16
2.5.1.8.	Obligación tributaria	16
2.5.1.9.	Sujeto pasivo	16
2.5.1.10.	Normas tributarias	17
2.5.2.	Interpretación de normativa tributaria en Bolivia.....	17
2.5.2.1.	¿Qué es interpretar la norma?.....	17
2.5.2.2.	Jerarquía de las normas	17
2.5.2.3.	Métodos de interpretación.....	18
2.5.2.4.	Fundamentos del principio económico o de la primacía de la realidad	19
2.5.2.5.	Vacíos Normativos para el Sector Inmobiliario.....	19
2.5.3.	Causas del incumplimiento de obligaciones tributarias del sector inmobiliario	20
2.5.3.1.	Métodos del incumplimiento de obligaciones tributarias	21
2.5.3.2.	Defraudación tributaria	21
2.5.3.3.	Evasión Tributaria	21
2.5.3.4.	Obligaciones tributarias.....	21
2.5.3.5.	Impuestos que deben pagar las empresas inmobiliarias.....	22
2.6.	MARCO NORMATIVO SEGÚN LEY N° 843 REFORMA TRIBUTARIA.....	24
2.6.1.	Impuesto al Valor Agregado – IVA	24
2.6.2.	Impuesto a las Utilidades de las Empresas - IUE.....	26
2.6.3.	Impuesto a las Transacciones – IT	28
CAPÍTULO III		31
MARCO METODOLÓGICO		31
3.1.	Enfoque.....	31
3.2.	Tipo de investigación.....	31

3.3.	Diseño de investigación.....	31
3.4.	Métodos de investigación	32
3.5.	Técnicas e instrumentos.....	32
CAPÍTULO IV		33
MARCO PRÁCTICO.....		33
4.1.	Análisis FODA de las empresas inmobiliarias	34
4.2.	Aplicación de los impuestos IVA, IT e IUE en las empresas inmobiliarias	35
CAPÍTULO V.....		43
CONCLUSIONES.....		43
CAPÍTULO VI		44
RECOMENDACIONES		44
BIBLIOGRAFÍA		45

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 <i>Bolivia: Índice de costo de construcción por año según tipo de construcción (Junio 2002 = 100 %)</i>	9
Tabla 2 <i>Bolivia: Superficie en metros cuadrados de construcción por año, según ciudades capitales</i>	10
Tabla 3 <i>Bolivia: Población empadronada, por censo, según área y departamento, censos 1950, 1976, 1992, 2001, 2012.</i>	11
Tabla 4 <i>Bolivia: Base Empresarial Vigente según actividad económica, a enero de las gestiones 2016 y 2017</i>	22
Tabla 5 <i>Fechas de vencimiento para el pago de impuestos</i>	37
Tabla 6 <i>Propuesta de mejora para el sector inmobiliario en materia tributaria</i>	41

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	8
Figura 2	18

ÍNDICE DE ESQUEMAS

Esquema 1 <i>Impuesto al Valor Agregado</i>	36
Esquema 2 <i>Esquema del cálculo del IVA</i>	37
Esquema 3 <i>Cálculo de retenciones IT y IUE</i>	41

INTRODUCCIÓN

En los últimos años el sector de la construcción ha recobrado una nueva dinámica, caracterizado por un incremento continuo en el nivel de precios de estos activos. Hoy por hoy las empresas constructoras y las empresas inmobiliarias, desempeñan un papel muy importante en la economía de todo el país, por el efecto multiplicador en la generación de empleos y la generación de beneficios.

El mercado inmobiliario de un país ofrece una mirada real de su situación económica en parte, porque esta industria se ha convertido en una de las más atractivas para los inversores. La demanda y la inversión aumentan según la estabilidad del mercado, de la economía del país y del crecimiento y evolución de la zona específica en la que se realizan la mayor parte de las inversiones.

En Bolivia, los departamentos de La Paz y Santa Cruz se han convertido en áreas más rentables para el mercado inmobiliario. La demanda y la oferta se mantienen en constante crecimiento. Esto se ha convertido en un indicador claro de que estas ciudades están experimentando cambios sociales y económicos importantes. A todo esto, se le suma el aumento en la tasa de natalidad del país, también ofrece un mercado atractivo para los inversores que continúan promoviendo la construcción y creación de nuevos espacios para habitar. No solo viviendas, sino también edificios con apartamentos son puestos a la disposición de familias e individuos que buscan un nuevo hogar.

Respecto a la expectativa creciente de los precios de los inmuebles por especulación, los precios de estos activos en los últimos años han ido incrementándose en las ciudades capitales del eje troncal, donde se observó un crecimiento mayor en la ciudad de La Paz, el cual podría continuar aumentando. (La Razón, 2012, pág. 10 sección economía).

Las inmobiliarias en la ciudad de La Paz como en el interior del país se han convertido en “alternativas” para conseguir bienes inmuebles de compra, alquiler o anticrético, pero que llegado el momento no ofrecen ninguna garantía y las ganancias en porcentaje son óptimas,

ya que no existen límites de precios en el mercado, menos control alguno de las autoridades, no pagan impuestos, menos facturan, tampoco existe un registro de estos servicios.

Los bienes raíces son un asunto que da mucho que hablar en los últimos 25 años, debido al crecimiento acelerado de la ciudad de La Paz, El Alto y otras ciudades en el territorio nacional, según afirman los mismos responsables de este rubro, que se encargan de mostrar y contactar un bien inmueble.

Un boom en el sector inmobiliario se presenta cuando existe un déficit habitacional en la economía y paralelamente, se produce una mejor distribución de los ingresos. Ambos fenómenos producen un aumento de la demanda por viviendas, a la cual reaccionan las empresas constructoras incrementando la oferta de departamentos y casas. El mercado inmobiliario vive un estado donde los precios de los inmuebles y la mano de obra de construcción elevaron sus precios, principalmente en el eje troncal del país: La Paz, Cochabamba y Santa Cruz. Como consecuencia, la especulación por la demanda en bienes inmuebles disparó los precios inmobiliarios en toda Bolivia en hasta un 100% del precio real de hace 5 años, esto genera ingresos que no son reportados ante la Administración Tributaria evadiendo el pago de impuestos.

En este sentido, el incremento del sector inmobiliario genera más ingresos a este sector, empero los mismos no cumplen con sus obligaciones tributarias. Con todo lo mencionado el objetivo de este trabajo es analizar el impacto que tiene la incorrecta interpretación de la norma tributaria que es considerado como uno de los factores que causan que estas empresas inmobiliarias no cumplan con sus obligaciones tributarias; asimismo este análisis permitirá identificar y conocer cuáles son los impuestos que están obligados a pagar las empresas del sector inmobiliario a efectos de considerar el impacto del mismo en la recaudación.

CAPÍTULO I

DESARROLLO DEL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema

En materia tributaria el incumplimiento de obligaciones tributarias y la falta de cultura tributaria en los contribuyentes es un gran problema que ataca los intereses del país, debido a que este fenómeno afecta principalmente a los ingresos que se debe percibir a través del Fisco para beneficiar a la población. El mercado inmobiliario vive un estado donde los precios de los inmuebles y la mano de obra de construcción elevaron sus precios, principalmente en el eje troncal del país: La Paz, Cochabamba y Santa Cruz. Como consecuencia, la especulación por la demanda en bienes inmuebles disparó los precios inmobiliarios en toda Bolivia en hasta un 100% del precio real de hace 5 años.

En el sector de las inmobiliarias, existen lagunas y confusiones sobre todo en temas tributarios como la no sujeción del IVA, IT e IUE, para la administración tributaria estas empresas deben tener el Número de Identificación Tributaria NIT en el entendido de que el alquiler de departamentos, oficinas y otros son actividades lucrativas, comerciales para el administrador de estas empresas y por lo tanto son sujetos a impuestos

Muchas de estas empresas son inescrupulosas y no están legalmente establecidas trabajan desde casas y plazas, sin ofrecer la seguridad y seriedad, en este entendido estas empresas deberían estar inscritas en Fundempresa y en Impuestos Nacionales como contribuyentes. Por tal sentido, en La Paz, Santa Cruz y Cochabamba se vio un incremento en este sector “hay muchos” que también “ofrecen casas, terrenos, departamentos mediante páginas del Facebook”.

A la vez es necesario que las empresas dedicadas a este rubro puedan conocer el alcance de los impuestos mismos que se encuentran establecidos en la norma tributaria y una vez conocidas las normas tributarias y las sanciones a causa del incumplimiento de las

mismas; se tendrá clara la situación, lo cual coadyuvara a evitar dichas evasiones y delitos fiscales.

Sin embargo para poder solucionar esta problemática se debe identificar cuáles son las carencias legales de la Administración Tributaria, para poder interponer políticas de control tributario en este tipo de empresas, el Estado por medio de Impuestos Nacionales debe buscar la formalización de la economía, ya que gran parte de ellas se maneja en el sector informal, razón por la cual no declaran el producto de sus actividades ni sus ingresos y, por lo tanto, no cumplen con sus obligaciones en este caso en particular no pagan impuestos.

Dentro la propuesta para evitar el incumplimiento de obligaciones tributarias del sector inmobiliario, debemos tomar en cuenta el empadronamiento de todas estas empresas, con la finalidad de que exista un control y con esto se generen más ingresos para poder solventar los gastos necesarios de financiar de manera sustentable la salud, educación e infraestructura en el país. Por todo lo enunciado, la presente monografía está fundamentada en el desconocimiento de la normativa tributaria vigente en Bolivia, por parte de los administradores de las empresas inmobiliarias.

1.1.1. Formulación del problema

Con todo lo mencionado la problemática central de este trabajo de investigación es identificar y analizar:

¿De qué manera afecta el desconocimiento y la incorrecta interpretación de normativa tributaria en el sector inmobiliario para el cumplimiento de sus obligaciones tributarias?

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo general

Describir la normativa tributaria vigente que regulan las actividades desarrolladas por el sector inmobiliario, de manera que permita conocer a este sector los impuestos a los se encuentran sujetos.

1.2.2. Objetivos específicos

- Analizar si una de las causas y/o factores por las que el sector inmobiliario no cumple con sus obligaciones tributarias es el desconocimiento de normativa tributaria.
- Identificar los principales tributos que deben pagar las empresas del sector inmobiliario.
- Identificar las formas de evasión impositiva que se presentan con regularidad en las empresas del sector inmobiliario.

1.3. Justificaciones

1.3.1. Justificación metodológica

En el presente trabajo, se pretende cumplir con los objetivos de investigación utilizando principalmente los métodos de relevamiento de información documental, especialmente para identificar y clasificar la normativa tributaria que se aplica en el sector inmobiliario. Además se realiza el análisis del alcance de estas normativas permitiendo conocer los impuestos a los que están obligados a pagar las empresas del sector inmobiliario.

1.3.2. Justificación académica

Desde un punto de vista académico, el presente trabajo de investigación se convertirá en una fuente documental y bibliográfica para futuras investigaciones que requieran ampliar sus conocimientos acerca de la normativa tributaria que se aplica a actividades del sector inmobiliario

En este marco la presente investigación busca que el sector inmobiliario, mediante la adecuada aplicación e interpretación de la normativa tributaria cumpla con sus obligaciones tributarias y no sean objeto de futuras fiscalizaciones y/o multas por parte de la Administración Tributaria.

1.3.3. Justificación práctica

Asimismo, desde un enfoque práctico el presente trabajo de investigación beneficia a las empresas del sector inmobiliario de la ciudad de La Paz, pues le permitirá conocer a los administradores de estas empresas conocer los impuestos a los que están alcanzados y de esta manera no ser fiscalizados por la Administración tributaria por incumplimiento de sus obligaciones tributarias.

1.4. Alcance de la investigación

1.4.1. Delimitación temporal

En lo que respecta a la delimitación temporal, este trabajo de investigación comprenderá el periodo de años comprendido entre el año 2010 al año 2017, ya que se quiere observar a largo plazo la dinámica de la construcción un factor determinante del mercado inmobiliario.

1.4.2. Delimitación espacial

Con relación a la delimitación espacial del presente trabajo de investigación, la misma está enmarcada dentro del mercado inmobiliario boliviano, relacionándose estrechamente con las variables desconocimiento de norma tributaria y cumplimiento de obligaciones tributarias,

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

En los últimos años, Bolivia ha experimentado un crecimiento notable en el sector de la construcción impulsado por el sector público y privado. “Este buen comportamiento del negocio se debe al avance de la construcción, que en el periodo 2017 (primer trimestre) alcanzó un crecimiento anual promedio del 3,3%, con su pico máximo en 2016 (14,4%) y su nivel más bajo (5,4%) en dos gestiones, en 2015 y 2017”. (La Razón - Reporte Castel, J., 2018, pág. 1)

Bolivia: crecimiento del PIB según actividad económica, acumulado al 1er trimestre 2017 (En porcentaje)

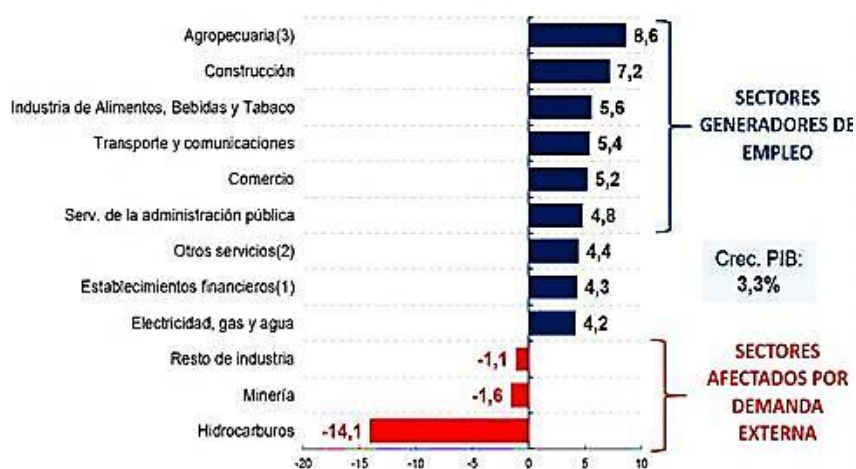


Figura 1

- (1) Incluye: servicios financieros, servicios a la empresa y la propiedad privada.
 (2) Incluye: restaurantes, hoteles y servicios comunales, sociales, personales, domésticos.
 (3) Incluye: agricultura. Pecuaria, silvicultura, caza y pesca.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística INE

Elaboración: Ministerio de Economía y Finanzas Públicas - Unidad de Análisis y Estudios Fiscales.

**Tabla 1 Bolivia: Índice de costo de construcción por año según tipo de construcción
(Junio 2002 = 100 %)**

DESCRIPCIÓN	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Índice General	154,71	173,01	184,08	190,45	196,03	197,48	199,84	197,5
Edificios Residenciales Urbanos	160,74	181,47	194,3	204,85	212,9	213,65	218,8	215,81
Edificios no Residenciales	163,06	181,65	193,12	196,98	201,88	203,2	203,45	200,64
Otras Construcciones o de Infraestructura	147,25	163,53	173,08	176,96	180,8	182,85	183,68	182,01

Fuente: Instituto Nacional de Estadística – INE.

Víctor Limpías, dijo que el mercado inmobiliario “no es tan predecible ni tan profesional en sus características todo depende de dónde se está comercializando”. El especialista recomendó además a todos los compradores deben asesorarse con expertos en bienes raíces y comprar en zonas intermedias y no alejadas de la ciudad, por los servicios básicos. En áreas con baja población, la inversión en equipamiento es limitada”. (La Razón Sección El Financiero, 2018, pág. 1)

Según el INE “los permisos de construcción en La Paz bajaron. El 2011 fueron aprobados 820.662 metros cuadrados y en el 2015 disminuyeron a 249.150 metros cuadrados. No obstante, en el año 2014 el sector de la construcción creció en 8,58%, impulsado principalmente por La Paz, Cochabamba y Santa Cruz”. (La Razón Sección El Financiero, 2018, pág. 1)

Tabla 2 Bolivia: Superficie en metros cuadrados de construcción por año, según ciudades capitales (Metros cuadrados)

DESCRIPCIÓN	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
TOTAL	3,032,513	2,783,979	3,509,720	2,585,363	2,428,091	2,050,990	2,363,369	2,065,317
Sucre	64,628.	26,011	126,857	108,383	126,977	177,206	226,726	177,750
La Paz	835,209	820,662	1,121,340	336,864	818,840	495,487	468,743	404,186
Cercado (Cbba.)	849,406	930,196	795,618	737,775	482,358	516,334	773,380	696,975
Oruro	137,875	173,026	191,305	113,210	107,733	160,188	208,658	163,933
Potosí	84,465	117,836	119,261	99,585	114,967	185,966	164,555	186,500
Tarija	36,629	57,780	55,423	72,073	119,766	70,365	59,754	113,875
Santa Cruz	925,199	557,367	1,036,849	1,033,553	543,367	336,898	321,746	188,882
Trinidad	70,512	65,055	49,597	55,460	78,109	81,708	82,108	100,201
Cobija	28,590	36,045	13,469	28,459	35,973	26,837	57,700	33,016

Fuente: Instituto Nacional de Estadística – INE.

Respecto a estos valores, recientemente La Razón sacó una nota refiriéndose al costo del metro cuadrado de construcción actual, principalmente en La Paz, Cochabamba y Santa Cruz, apuntando a cifras entre \$us 700 y 1.750. Contexto que fue posicionándose progresivamente en gestiones anteriores ya que del 2014 al 2015, el costo sobre metros cuadrados había subido en 4,18%.

La dinámica es cambiante, inevitablemente, y eso es bueno. Es evidente que el sector inmobiliario ha sido objetivo de diversas variaciones alzas y bajadas de precios y costos, demanda y oferta, entre otras sobre todo el impacto en las recaudaciones de la Administración Tributaria.

2.2. Crecimiento poblacional

“Bolivia es un país en vías de desarrollo, y parte de las características de una nación subdesarrollada es su alto índice de natalidad. (Perez, J. y Merino, M., 2012, pág. 1) Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) del Censo del 2012, el número de habitantes

bolivianos se registraba en 10.059.856. Para el 2015, se estimaba un total de 10.825.000 habitantes”. (Boletín Instituto Nacional de Estadística, 2015, pág. 8)

Tabla 3 Bolivia: Población empadronada, por censo, según área y departamento, censos 1950, 1976, 1992, 2001, 2012.
(Número de habitantes)

ÁREA Y DEPARTAMENTO	CENSO				
	1950	1976	1992	2001	2012
BOLIVIA	2.704.365	4.613.419	6.420.792	8.274.325	10.059.856
Urbana	708.563	1.906.324	3.694.846	5.165.230	6.788.962
Rural	1.995.597	2.707.095	2.725.946	3.109.095	3.270.894
Chuquisaca	260.479	358.488	453.756	531.522	581.347
La Paz	854.079	1.465.370	1.900.786	2.349.885	2.719.344
Cochabamba	452.145	720.831	1.110.205	1.455.711	1.762.761
Oruro	192.356	310.409	340.114	392.451	494.587
Potosí	509.087	657.533	645.889	709.013	828.093
Tarija	103.441	187.204	291.407	391.226	483.518
Santa Cruz	244.658	710.724	1.364.389	2.029.471	2.657.762
Beni	71.636	168.367	276.174	362.521	422.008
Pando	16.284	34.493	38.072	52.525	110.426

Fuente: Instituto Nacional de Estadística – INE.

El crecimiento poblacional de una nación es inevitable, independientemente de su situación económica, social y política. En el sector inmobiliario se lo toma muy en cuenta ya que se traduce en oferta y demanda. Esto refleja un aire dinámico de desarrollo y modernización. Bolivia aumenta su tasa de natalidad, al mismo tiempo que las ciudades, las zonas urbanas, se expanden, por la migración de zonas rurales. Según el censo del 2012 el 67.5 % de los habitantes estaban situados en las zonas urbanas y 32.5% en las rurales.

“Las ciudades bolivianas están cada vez más pobladas, por lo que el número de viviendas también se amplía. Aunque es evidente que no es un factor determinante, en el ámbito inmobiliario, se puede decir que el crecimiento de la población sí puede ser un impulso para un mejor desempeño en el área, no el único”. (Ultracasas, 2012, pág. 1 sección consultas)

2.3. La calidad de vida como respuesta a situaciones económicas favorables

Según datos del INE el salario mínimo desde el año 2001 hasta el 2016 tuvo un evidente crecimiento, en la gestión 2001 el salario mínimo se incrementó en 12,7%, lo que se tradujo en Bs.400 en los años siguientes, los números no descendieron. Para el año 2011, se dio una subida del 20%: Bs. 815 y para el 2012 aumentó un 22.64%: Bs. 1000. Para el 2015 el salario mínimo fue de Bs. 1656 y en la actual gestión es de Bs. 2060. (Decreto Supremo N° 3544, 2018, pág. 4 Artículo 7) Aunque estas cifras solo representan una parte del panorama, ya que no se toman en cuenta los datos salariales de los sectores públicos y privados según grupo ocupacional en instituciones nos sirven como evidencias que se adhieren a una línea ascendente hacia situaciones económicas mucho más favorables respecto a años anteriores.

Se puede decir que ante una mejor distribución de ingresos e incrementación salarial, existe como respuesta, entre otras cosas, un aumento en la demanda de viviendas. Las familias bolivianas logran tener mayor capacidad de adquisición y, por tanto, mayor oportunidad de acceder a créditos hipotecarios y usar los servicios que prestan las inmobiliarias con la finalidad de obtener una vivienda.

En esa línea, la demanda por vivienda puede originarse en dos fuentes: la primera se fundamenta en una demanda de servicios de vivienda, por la cual las personas habitan la vivienda y así satisfacen una necesidad; y la segunda, la demanda del stock de vivienda, en la cual las personas adquieren una vivienda para conservarla como activo que genera un alquiler o renta.

2.4. Precios atractivos de inmuebles

Según estudios realizados sobre el sector inmobiliario correspondientes al Banco Central de Bolivia (BCB), “la evolución de largo plazo del precio real de las viviendas es determinado por diversas variables: el PIB real per cápita, la tasa de interés real promedio de créditos hipotecarios y los costos de construcción. Asimismo, los precios también se ven

afectados por otros factores como las tasas de interés, costos de construcción, sobre valoración, entre otros”. (Cerezo, S., 2012, pág. 18)

Actualmente está en curso un debate interesante sobre el desarrollo de un boom inmobiliario o el surgimiento de una burbuja en el mercado inmobiliario. Aunque esto comprende muchos aspectos. Es esencial concretar cuáles han sido las variaciones de precios en los últimos años. Por un lado se halla que a partir del 2006 en adelante los precios de vivienda alcanzaron cifras dos veces más que años anteriores, sobre todo en el eje troncal del país. Por otro lado ya en las últimas gestiones, 2015 y 2016, se han visto bajadas de precios, sobre todo en Santa Cruz y La Paz, a causa de la excedente oferta que existe y un rechazo de “consumidores” ante valores muy altos.

2.5. EL SECTOR INMOBILIARIO EN BOLIVIA Y LOS IMPUESTOS

2.5.1. Conceptos y Definiciones

La vivienda es una necesidad humana básica y la propiedad segura de una casa puede elevar el bienestar de la familia que vive en ella, en su significado más popular y concreto la vivienda se define como la construcción de una residencia destinada a servir de morada y albergue para personas y familias, cumpliendo las funciones de protección, seguridad y habitabilidad, como también en algunos casos asume otra función muy distinta a las anteriores que es la de rentabilidad similar al de activos financieros.

2.5.1.1. Vivienda

“La vivienda es el lugar cerrado cubierto que se construye para que sea habitado por personas. Este tipo de edificación ofrece refugio a los seres humanos y les protege de las condiciones climáticas adversas, además de proporcionarles intimidad y espacio para guardar pertenencias y desarrollar actividades cotidianas”. (Perez, J. y Gardey, A., 2013, pág. 1)

Casa, departamento, apartamento, residencia, piso, hogar, domicilio son algunas de los términos que se usan como sinónimo de vivienda. La utilización de cada concepto depende de ciertas características, generalmente vinculadas al tipo de construcción. De esta forma, las viviendas colectivas reciben nombres como apartamento, departamento, mientras que las viviendas individuales se conocen como casa, chalet, etc.

2.5.1.2. Inmueble

Un inmueble es un “bien que está íntimamente ligado al suelo, unido de una modo inseparable, 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”. (Ley Municipal Autónoma LMA 012, 2011, pág. 15)

2.5.1.3. Clases de inmuebles

Se clasifican en:

- Terreno
- Vivienda unifamiliar
- Propiedad horizontal
- Propiedad rural
- Propiedad agraria

2.5.1.4. Inmobiliarias

El adjetivo inmobiliario refiere a aquello perteneciente o relativo a las cosas inmuebles. “Una inmobiliaria es una empresa dedicada a la construcción, la venta, el alquiler y la administración de viviendas. Cada inmobiliaria puede realizar todas estas actividades o solo algunas (como limitarse a la venta y alquiler de propiedades)”. (Perez, J. y Gardey, A., 2013, pág. 3)

“En los estudios sobre la presencia de burbujas inmobiliarias, por ejemplo se distingue que estas pueden ser identificadas por una serie de condiciones y características, entre las que destacan: a) mayor actividad de la construcción; b) exceso de liquidez y bajas tasas de interés; c) débil regulación crediticia y tributaria que permite un acceso indiscriminado a este rubro; y d) expectativa creciente de los precios de inmuebles por especulación”. (Naredo, J., 2010, pág. 11)

2.5.1.5. Empresas inmobiliarias

“Las empresas inmobiliarias se dedican a la compra y venta de bienes inmuebles (casas, departamentos, comercios, terrenos, etc.). También brindan otros servicios como: alquileres, gestionamiento de créditos hipotecarios, asesoramiento inmobiliario, tasaciones de propiedades”. (Lopez, M., 2015, pág. 5)

Las comisiones están establecidas de acuerdo al país y a la zona en la cual opera la inmobiliaria, pero normalmente no son aplicadas ya que cada empresa establece las suyas. Las operaciones que suele realizar una inmobiliaria son:

- Venta y alquiler de propiedades.
- Análisis del estado legal de la propiedad y el titular del inmueble antes de ser comercializados.
- Pedidos de informes de dominio en el registro de propiedad.
- Publicación de las propiedades en medios de comunicación.
- Asesoramiento legal.

2.5.1.6. Tributos

El sistema tributario de un país depende de los tributos que en él se establezcan. Por esta razón, es importante definirlos, clasificarlos e indicar la importancia de ellos en los

sistemas tributarios. El tributo se define como “... Las prestaciones comúnmente en dinero que el estado exige en ejercicio de su poder de imperio sobre la base de la capacidad contributiva, en virtud de la ley y para cubrir los gastos que le demanda el cumplimiento de sus fines”. (Villegas, H., 2001, pág. 51)

“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” y se clasifican en: “impuestos tasas y contribuciones especiales y...” (Ley N° 2492, 02 de Agosto de 2003, pág. 12 Art.9)

2.5.1.7. Impuestos

El impuesto “es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador una situación prevista por Ley, independiente de toda actividad estatal relativa al contribuyente” (Ley N° 2492, 02 de Agosto de 2003, pág. Art.10)

2.5.1.8. Obligación tributaria

La obligación tributaria “... constituye un vínculo de carácter personal, aunque su cumplimiento se asegure mediante garantía real o con privilegios especiales”; asimismo, la obligación tributaria no será afectada por ninguna circunstancia relativa a la validez o nulidad de los actos, la naturaleza del contrato celebrado, la causa, el objeto perseguido por las partes, ni por los efectos que los hechos o actos gravados tengan en otras ramas jurídicas. (Ley N° 2492, 02 de Agosto de 2003, pág. Art.13)

2.5.1.9. Sujeto pasivo

El sujeto pasivo es “el contribuyente o sustituto del mismo, quien debe cumplir las obligaciones tributarias establecidas” conforme lo establece el Código Tributario. (Ley N° 2492, 02 de Agosto de 2003, pág. Artículo 22 Subsección II)

2.5.1.10. Normas tributarias

Término usado en el área del gobierno, Ingresos Tributarios y administración presupuestaria. “Conjunto de cuerpos legales que norman o regulan las actividades de todos o de parte de los contribuyentes a través de leyes, Decretos Leyes, Decretos Supremos, entre otros de carácter tributario.” (Diccionario Tributario, 2010, pág. 119)

2.5.2. Interpretación de normativa tributaria en Bolivia

La Ley 843 y el Código Tributario son la base de todo el andamiaje tributario en Bolivia y es importante distinguir aquellas interpretaciones que se hacen de la norma desde un punto de vista teórico (criterios resolutivos de Impuestos Nacionales o de altos tribunales) y aquellas interpretaciones que tienen que ver con el día a día del contador, o sea, la interpretación en función a hechos contables o hechos económicos que descubren las normas.

2.5.2.1. ¿Qué es interpretar la norma?

La interpretación, “es una herramienta jurídica que nos permitir establecer, frente a un caso en concreto, lo que una norma nos desea expresar.” (Gonzalez. E., 1997, pág. 13)

2.5.2.2. Jerarquía de las normas

“Es un principio reconocido por la CPE, y dice que la CPE, prevalece sobre la Ley, y ésta sobre los Decretos supremos y éstos sobre las Resoluciones Normativas de Directorio”. (Gonzalez. E., 1997, pág. 18)

Prelación de Normas



Figura 2

Fuente: Elaboración propia

2.5.2.3. Métodos de interpretación

Se debe saber que hay varios métodos de interpretación, mencionaremos los más importantes y al final el que más nos interesa, el de la interpretación económica, o que se fundamenta en la realidad de los hechos. En primer lugar se debe señalar que los métodos de interpretación deben ser aplicados en forma conjunta. Entre los mismos encontramos: (Gonzalez. E., 1997, pág. 20)

- a. **Literal:** Basa la interpretación en el texto mismo de la norma.
- b. **Lógico:** Busca establecer el significado y alcance de la norma a través de su abstracción lógica. Basa la interpretación en la búsqueda de la razón interna de lo que nos quiere decir la norma.

Cesar Iglesias consigna un ejemplo extraído del libro de Miguel Mur, sobre la interpretación de un artículo de reglamento sobre la estación de ferrocarriles de una estación de Polonia, cuyo texto prohibía expresamente el paso de andén con perros, habiéndose presentado el caso de una persona que pretendió entrar con un oso ya que la norma se refería expresamente a los perros y no a otra clase de animales. De acuerdo al ejemplo planteado los funcionarios que impidieron el paso del oso actuaron razonablemente puesto que el interés del reglamento no era solo impedir que una

persona sea mordida por un perro sino que sea atacada por cualquier animal. (Gonzalez. E., 1997, pág. 28)

- c. **Sistemático:** La norma debe ser interpretada en forma conjunta y no individualmente. La interpretación consiste en atribuirle a la norma como parte de un todo, los principios o conceptos que quedan no están claros quizá en en otras normas del sistema jurídico si están de forma clara.
- d. **Histórico:** La interpretación se fundamenta en los antecedentes históricos que dieron origen a la norma que va a ser interpretada, esto es, los proyectos, anteproyectos, discusiones, etc.
- e. **Interpretación económica o realista:** El enfoque económico de la interpretación de las normas tributarias nace en Alemania en el año 1919 y fue incorporado en la Ordenanza Tributaria del Reich, u Ordenamiento Tributario del Reich, ante la imposibilidad de los tribunales fiscales de aplicar los gravámenes, ya que la base de la imposición estaba establecida por elementos del derecho civil.

2.5.2.4. Fundamentos del principio económico o de la primacía de la realidad

“Para el doctrinario Italiano Giuliani Founrouge, el fundamento del principio estriba en atender al contenido económico real de las circunstancias comprendidas, prescindiendo de las formas y estructuras inadecuadas. En otras palabras, la norma puede ser muy cuadrada pero se debe considerar los hechos reales que están aconteciendo” (Gonzalez. E., 1997, pág. 30).

2.5.2.5. Vacíos Normativos para el Sector Inmobiliario

En normativa tributaria existen vacíos legales; en tal sentido, antes de iniciar con procesos de fiscalización y operativos de control a este sector por parte de Impuestos

Nacionales, es importante saber que “en el ámbito tributario la legislación no define lo que se debe entender como prestación de servicios a pesar de que los principales impuestos de la Ley N° 843 como el IVA y el IT contemplan dicha prestación como objeto gravado”. (La Razón, 2014, pág. 1 sección economía)

2.5.3. Causas del incumplimiento de obligaciones tributarias del sector inmobiliario

Partimos a concertar en que el incumplimiento de obligaciones tributarias se trata de un mal estructural de nuestro país, y como parte de la ciudadanía paceña, tenemos que aceptar nuestra responsabilidad en este hecho, como un medio de vida ésta es la triste realidad. Los ciudadanos sobre todo las empresas se han acostumbrado tanto a convivir con la evasión impositiva en todas sus formas, que ésta se ha convertido en una acción frecuente,

Como contribuyentes no damos importancia al deber de pagar impuestos como una manera de dar cumplimiento a nuestras obligaciones, actitud ocasionada por todos los casos de estafas es decir que es más fácil comprar clavos, fierros en el comercio informal, que nos generan menos gastos y más beneficio en el negocio, enriquecimiento ilícito, contrabando, evasión impositiva y un sinfín de actos.

En el presente caso particular el incumplimiento de obligaciones tributarias por este tipo de empresas inmobiliarias como problema fundamental debemos tomar los siguientes factores:

- La falta de empadronamiento de estas empresas inmobiliarias, que se asocian con propietarios de terrenos a efecto de realizar un canje de servicios y ofrecer los mismos en alquiler o en venta.
- Desconocimiento de normativa tributaria.
- Falta de normativa tributaria, existen vacíos legales
- Falta de cultura tributaria por parte de los administradores de estas empresas.
- Débil regulación por parte de la Administración Tributaria.

2.5.3.1. Métodos del incumplimiento de obligaciones tributarias

Los métodos de estimación del incumplimiento de obligaciones tributarias, se denominan “brecha tributaria a la diferencia entre lo que el gobierno debería recaudar, y lo que realmente recauda. Hay diversas causas que explican que los contribuyentes paguen menos impuestos de los que deberían pagar, estas se agrupan en tres categorías: sub declaración involuntaria, elusión tributaria y evasión tributaria”. (Podesta, 2010, pág. 22)

2.5.3.2. Defraudación tributaria

“Es un fraude o engaño y con evidente perjuicio económico contra el fisco por el no pago de tributos.” (Jubileo, 2014)

2.5.3.3. Evasión Tributaria

“Evasión fiscal o tributaria es toda eliminación o disminución de un monto tributario producida dentro del ámbito de un país por parte de quienes están jurídicamente obligados a abonarlo y que logra tal resultado mediante conductas fraudulentas u omisivas violatorias de disposiciones legales.” (Jubileo, 2014)

2.5.3.4. Obligaciones tributarias

“Es el vínculo que se establece por ley entre el acreedor (el Estado) y el deudor tributario (las personas físicas o jurídicas) y cuyo objetivo es el cumplimiento de la prestación tributaria. Por tratarse de una obligación, puede ser exigida de manera coactiva.” (Jubileo, 2014)

2.5.3.5. Impuestos que deben pagar las empresas inmobiliarias

De acuerdo a datos de FUNDEMPRESA, al mes de enero de 2016, 103.226 empresas se dedicaban a la venta por mayor y menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; al mes de enero de 2017 fueron 106.788 empresas, representando un crecimiento de 3%. Al mes de enero de 2016, 34.815 empresas se dedicaban a la construcción; al mes de enero de 2017, fueron 37.178 empresas, con crecimiento de 7%. Al mes de enero de 2016, 30.213 empresas se dedicaban a la industria manufacturera; al mes de enero de 2017 fueron 32.333, con crecimiento de 7%. Al mes de enero de 2016, 22.525 empresas se dedicaban a servicios profesionales y técnicos; al mes de enero de 2017 fueron 23.741, con crecimiento de 5%. (Boletín FUNDEMPRESA, 2017, pág. 13)

Tabla 4 Bolivia: Base Empresarial Vigente según actividad económica, a enero de las gestiones 2016 y 2017
(En cantidad de empresas)

ACTIVIDAD	2016 Enero	2017 Enero	CRECIMIENTO	
			En cantidad	En porcentaje
Venta por mayor y menor, reparación de vehículos, automotores y motocicletas	103.226	106.788	3.562	3%
Construcción	34.815	37.178	2.363	7%
Industria Manufacturera	30.213	32.333	2.120	7%
Servicios profesionales y técnicos	22.525	23.741	1.216	5%
Actividades de alojamiento y servicio de comidas	15.933	16.448	515	3%
Transporte y almacenamiento	15.487	15.728	241	2%
Información y comunicaciones	14.830	15.182	352	2%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	10.302	10.742	440	4%
Servicios de salud y asistencia social	4.525	4.638	113	2%
Otras actividades de servicios	4.028	4.155	127	3%
Explotación de minas y canteras	3.458	3.799	341	10%
Servicios de educación	3.513	3.720	207	6%
Actividades artísticas de entretenimiento	2.858	3.138	280	10%
Agricultura, ganadería, caza, pesca y silvicultura	2.964	3.087	123	4%
Actividades inmobiliarias	2.529	2.634	105	4%

Intermediación financiera y seguros	1.444	1.492	48	3%
Suministro de agua, evacuación de aguas residuales	345	369	24	7%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	149	145	- 4	-3%
Actividad no declarada	155	155	-	0%
TOTAL	273.299	285.472	12.173	4%

Fuente: Fundempresa

Por todo lo expuesto, las empresas inmobiliarias que se dedican a la comercialización de departamentos, terrenos, oficinas, etc., deben tener su Número de Identificación Tributaria NIT y pagar sus impuestos.

“Por la venta de departamentos hay una persona que está ganando y este puede ser el que construyó o el propietario, si bien los departamentos como inmuebles no están alcanzados por el Impuesto al Valor Agregado IVA tienen que pagar el Impuesto a las Transacciones (IT) y el Impuesto a las Utilidades de las Empresas (IUE).” (La Razón, 2014, pág. 1 sección economía)

Ariñez recordó que “la Administración Tributaria recaba información de esas empresas de los edificios y de sus propietarios a quienes se les explico sus obligaciones tributarias” precisó los tributos alcanzan a la venta y preventa de departamentos” (Presidente del SIN Ariñez, 2014).

La administración Tributaria aclara que los edificios que sean manejados por una asociación de copropietarios están exentos del pago de tributos por no tener una actividad lucrativa, pero los que tengan un administrador y ejerzan actividades comerciales como alquiler de oficinas, departamentos, casas y otros, deben tributar y deben tener el Número de Identificación Tributaria NIT. (Presidente del SIN Ariñez, 2014). Los impuestos vigentes que alcanzan a las actividades de empresas inmobiliarias son:

- Impuesto al Valor Agregado – IVA (alquiler de inmuebles, comisiones)
- Impuesto a las Transacciones - IT
- Impuesto a las Utilidades de las Empresas - IUE

2.6. MARCO NORMATIVO SEGÚN LEY N° 843 REFORMA TRIBUTARIA

2.6.1. Impuesto al Valor Agregado – IVA

Objeto

Créase en todo el territorio nacional un impuesto que se denominará Impuesto al Valor Agregado (IVA) que se aplicará sobre:

- a) Las ventas de bienes muebles situados o colocados en el territorio del país, efectuadas por los sujetos definidos en el Artículo 3° de esta Ley;
- b) Los contratos de obras, de prestación de servicios y toda otra prestación, cualquiera fuere su naturaleza, realizadas en el territorio de la Nación; y
- c) Las importaciones definitivas. (Ley N° 843 Reforma Tributaria, 20 de mayo de 1986, pág. 13 Art. 1)

Sujetos

Son sujetos pasivos del impuesto quienes:

- a) En forma habitual se dediquen a la venta de bienes muebles;
- b) Realicen en nombre propio pero por cuenta de terceros venta de bienes muebles;
- c) Realicen a nombre propio importaciones definitivas;
- d) Realicen obras o presten servicios o efectúen prestaciones de cualquier naturaleza;
- e) Alquilen bienes muebles y/o inmuebles;
- f) Realicen operaciones de arrendamiento financiero con bienes muebles.

Adquirido el carácter de sujeto pasivo del impuesto, serán objeto del gravamen todas las ventas de bienes muebles relacionadas con la actividad determinante de la condición de

sujeto pasivo, cualquiera fuere el carácter, la naturaleza o el uso de dichos bienes. (Ley N° 843 Reforma Tributaria, 20 de mayo de 1986, pág. 13 Art. 3)

Nacimiento del hecho imponible

El hecho imponible se perfeccionará:

- a) En el caso de ventas, sean éstas al contado o a crédito, en el momento de la entrega del bien o acto equivalente que suponga la transferencia de dominio, la cual deberá obligatoriamente estar respaldada por la emisión de la factura, nota fiscal o documento equivalente;
- b) En el caso de contratos de obras o de prestación de servicios y de otras prestaciones, cualquiera fuere su naturaleza, desde el momento en que se finalice la ejecución o prestación, o desde la percepción total o parcial del precio, el que fuere anterior.
En el caso de contratos de obras de construcción, a la percepción de cada certificado de avance de obra. Si fuese el caso de obras de construcción con financiamiento de los adquirentes propietarios del terreno o fracción ideal del mismo, a la percepción de cada pago o del pago total del precio establecido en el contrato respectivo.
En todos los casos, el responsable deberá obligadamente emitir la factura, nota fiscal o documento equivalente.
- c) En la fecha en que se produzca la incorporación de bienes muebles en casos de contratos de obras y prestación de servicios, o se produzca el retiro de bienes muebles de la actividad gravada de los sujetos pasivos definidos en el Artículo 3° de esta Ley, con destino a uso o consumo particular del único dueño o socios de las sociedades de personas.

- d) En el momento del despacho aduanero, en el caso, de importaciones definitivas, inclusive los despachos de emergencia.
- e) En el caso de arrendamiento financiero, en el momento del vencimiento de cada cuota y en el del pago final del saldo de precio al formalizar la opción de compra.

Alícuota

La alícuota general única del impuesto será del 13% (trece por ciento). (Ley N° 843 Reforma Tributaria, 20 de mayo de 1986, pág. 16 Art. 15)

2.6.2. Impuesto a las Utilidades de las Empresas - IUE

Sujeto – Hecho Imponible

Créase un Impuesto sobre las Utilidades de las Empresas, que se aplicará en todo el territorio nacional sobre las utilidades resultantes de los estados financieros de las mismas al cierre de cada gestión anual, ajustadas de acuerdo a lo que disponga esta Ley y su reglamento.

Los sujetos que no estén obligados a llevar registros contables, que le permitan la elaboración de estados financieros, deberán presentar una declaración jurada anual al 31 de diciembre de cada año, en la que incluirán la totalidad de sus ingresos gravados anuales y los gastos necesarios para la obtención de dichos ingresos y mantenimiento de la fuente que los genera. La reglamentación establecerá la forma y condiciones que deberán cumplir estos sujetos para determinar la utilidad neta sujeta a impuesto, conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados.

A los fines de este impuesto se entenderá por empresa toda unidad económica, inclusive las de carácter unipersonal, que coordine factores de la producción en la realización de actividades industriales y comerciales, el ejercicio de profesiones liberales y oficios sujetos

a reglamentación, prestaciones de servicios de cualquier naturaleza, alquiler y arrendamiento de bienes muebles u obras y cualquier otra prestación que tenga por objeto el ejercicio de actividades que reúnan los requisitos establecidos en este artículo. (Ley N° 843 Reforma Tributaria, 20 de mayo de 1986, pág. 55 Art. 36)

Determinación de la Utilidad Neta

La utilidad neta imponible será la resultante de deducir de la utilidad bruta (ingresos menos gastos de venta) los gastos necesarios para su obtención y conservación de la fuente. De tal modo que, a los fines de la determinación de la utilidad neta sujeta a impuesto, como principio general, se admitirán como deducibles todos aquellos gastos que cumplan la condición de ser necesarios para la obtención de la utilidad gravada y la conservación de la fuente que la genera, incluyendo los aportes obligatorios a organismos reguladores supervisores, las provisiones para beneficios sociales y los tributos nacionales y municipales que el reglamento disponga como pertinentes. (Ley N° 843 Reforma Tributaria, 20 de mayo de 1986, pág. 69 Art. 47)

Utilidades de Fuente Boliviana

- a) En general y sin perjuicio de las disposiciones especiales de la ley y este reglamento, son utilidades de fuente boliviana:
- b) Los alquileres y arrendamientos provenientes de inmuebles situados en el territorio de la República y cualquier especie de contraprestación que se reciba por la constitución a favor de terceros de derechos reales de usufructo, uso, habitación o anticresis, sobre inmuebles situados en el país;
- c) Los intereses provenientes de depósitos bancarios efectuados en el país; los intereses de títulos públicos; el alquiler de cosas muebles situadas o utilizadas económicamente en el país; las regalías producidas por cosas situadas o derechos utilizados económicamente en la República; el cincuenta por ciento

- (50%) de las rentas vitalicias abonadas por compañías de seguro privado constituidas en el país y las demás utilidades que, revistiendo características similares, provengan de capitales, cosas o derechos situados, colocados o utilizados económicamente en el país;
- d) Las generadas por el desarrollo en el país de actividades civiles, agropecuarias, mineras, forestales, extractivas, comerciales e industriales o por la locación de obras o la prestación de servicios dentro del territorio de la República.
 - e) Toda otra utilidad no contemplada en los incisos precedentes que haya sido generada por bienes materiales o inmateriales y por derechos situados, colocados o utilizados económicamente en el país o que tenga su origen en hechos o actividades de cualquier índole, producidos o desarrollados en el país.
 - f) A los efectos del Artículo 1 de la Ley N° 2493 de 4 de agosto de 2003, los honorarios, retribuciones o remuneraciones por prestación de servicios: de consultoría, asesoramiento de todo tipo, asistencia técnica, investigación, profesionales y peritajes, realizados desde o en el exterior. (Decreto Supremo N°24051, 1995, pág. 115 Art. 4)

Alícuota

“Las utilidades netas imponibles que obtengan las empresas obligadas al pago del impuesto creado por este Título, quedan sujetas a la tasa del 25% (veinticinco por ciento).”
(Ley N° 843 Reforma Tributaria, 20 de mayo de 1986, pág. 69 Art. 50)

2.6.3. Impuesto a las Transacciones – IT

Objeto

El ejercicio en el territorio nacional, del comercio, industria, profesión, oficio, negocio, alquiler de bienes, obras y servicios o de cualquier otra actividad -lucrativa o no

cualquiera sea la naturaleza del sujeto que la preste, estará alcanzado con el impuesto que crea este Título, que se denominará Impuesto a las Transacciones, en las condiciones que se determinan en los artículos siguientes.

También están incluidos en el objeto de este impuesto los actos a título gratuito que supongan la transferencia de dominio de bienes muebles, inmuebles y derechos.

No se consideran comprendidas en el objeto de este impuesto las ventas o transferencias que fueran consecuencia de una reorganización de empresas o de aportes de capitales a las mismas. La reglamentación definirá qué debe entenderse, a estos fines, por reorganización de empresas y dispondrá los requisitos a cumplir por los sujetos involucrados en la misma. (Ley N° 843 Reforma Tributaria, 20 de mayo de 1986, pág. 75 Art. 72)

Sujeto

Son contribuyentes del impuesto las personas naturales y jurídicas, empresas públicas y privadas y sociedades con o sin personalidad jurídica, incluidas las empresas unipersonales. (Ley N° 843 Reforma Tributaria, 20 de mayo de 1986, pág. 76 Art.73)

Base de cálculo

El impuesto se determinará sobre la base de los ingresos brutos devengados durante el período fiscal por el ejercicio de la actividad gravada.

Se considera ingreso bruto el valor o monto total – en valores monetarios o en especie - devengados en concepto de venta de bienes, retribuciones totales obtenidas por los servicios, la retribución por la actividad ejercida, los intereses obtenidos por préstamos de dinero o plazos de financiación y, en general, de las operaciones realizadas.

En las operaciones realizadas por contribuyentes que no tengan obligación legal de llevar libros y formular balances en forma comercial la base imponible será el total de los

ingresos percibidos en el período fiscal. (Ley N° 843 Reforma Tributaria, 20 de mayo de 1986, pág. 76 Art.74)

Alícuota

Se establece una alícuota general del tres por ciento (3%). (Ley N° 843 Reforma Tributaria, 20 de mayo de 1986, pág. 77 Art. 75)

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. Enfoque

El enfoque metodológico del presente trabajo de investigación es **cualitativo**, ya que se estudia variables conceptuales, mediante el análisis documental y la recopilación de información, además de la normativa relacionada a los impuestos que deben pagar las empresas del sector inmobiliario.

3.2. Tipo de investigación

Respecto al tipo de investigación que se utilizara en el presente trabajo es de tipo **descriptivo** (Bernal, C., 2010, pág. 89), ya que se analiza conceptos, definiciones, características de las actividades del sector inmobiliario y de esta manera clasificar los impuestos que deben pagar las empresas de este sector, con la finalidad de que cumplan con sus obligaciones tributarias.

3.3. Diseño de investigación

En el presente trabajo el diseño de investigación utilizado es **no experimental transeccional**, porque solamente se utiliza atributos cualitativos en base a las Normas Tributarias, lo que implica revisar la normativa para agrupar y clasificar la información referente a impuestos que deben pagar las empresas del sector inmobiliario.

Investigación experimental, en el entendido de que el “estudio se realiza sin la manipulación deliberada de variables y en las que solo se observan los fenómenos en su ambiente natural para analizarlos”. (Hernández, R., 2014, págs. 152-160)

El diseño de la investigación es documental, ya que el objeto de estudio son exclusivamente es el desconocimiento de Normas Tributarias del sector inmobiliario. Por lo

tanto, es necesario realizar una revisión de estos documentos para cumplir el objetivo de la investigación.

Diseño de investigación transeccional porque son “investigaciones que recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único. Diseño transeccionales descriptivos porque “indagan la incidencia de las modalidades, categorías o niveles de una o más variables en una población, corresponden a un estudio puramente descriptivo”. (Hernández, R., 2014, pág. 62)

3.4. Métodos de investigación

Para el presente trabajo de investigación se aplica dos métodos: el método de **análisis** para estudiar los elementos y alcance de las normativas tributarias, asimismo realizar la comprensión e identificar las relaciones entre ellos; y por otra parte la **síntesis** para llegar de lo abstracto a lo concreto, obteniendo como resultado informar al sector inmobiliario sobre las obligaciones tributarias a las que se encuentran sujetas.

3.5. Técnicas e instrumentos

Principalmente se utiliza la técnica de la revisión documental, pues esta técnica permite recolectar la información de los documentos, normativa tributaria y reportes que son necesarios para realizar un correcto análisis e interpretación de las Normas Tributarias para identificar los impuestos a los que se encuentran alcanzadas las actividades del sector inmobiliario.

CAPÍTULO IV

MARCO PRÁCTICO

Una vez realizado el análisis e interpretación de la Normativa Tributaria además de estudiar la naturaleza de las actividades del sector inmobiliario, lo que se quiere hacer es informar al sector inmobiliario el alcance de los impuestos IVA, IT e IUE en sus actividades para que de esta manera den cumplimiento a sus obligaciones tributarias y no sean objeto de multas y fiscalizaciones de la Administración Tributaria.

Asimismo proponer al Servicio de Impuestos Nacionales (SIN) a concientizar con talleres informativos referente a normas tributarias que regulen y establezcan los alcances de los impuestos en el sector inmobiliario de nuestro País, con el fin de poder lograr que el contribuyente amplíe sus conocimientos, se concientice y así evite sanciones innecesarias que afectan económicamente a este sector.

Estas siglas provienen del acrónimo en inglés SWOT (strenghts, weaknesses, opportunities, threats); en español, aluden a fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas.

El análisis FODA consiste en realizar una evaluación de los factores fuertes y débiles que, en su conjunto, diagnostican la situación interna de una organización, así como su evaluación externa, es decir, las oportunidades y amenazas. También es una herramienta que puede considerarse sencilla y que permite obtener una perspectiva general de la situación estratégica de una organización determinada. Thompson y Strikland (1998) establecen que el análisis FODA estima el efecto que una estrategia tiene para lograr un equilibrio o ajuste entre la capacidad interna de la organización y su situación externa, esto es, las oportunidades y amenazas. (Ponce, H., septiembre 2006, pág. 16)

En tal sentido se dará a conocer las definiciones y conceptos referentes al análisis del tratamiento Tributario que pueden realizar los administradores de estas empresas del sector

inmobiliario con la finalidad de evitar sanciones y multas por parte de la Administración Tributaria, para este caso se realizara un análisis FODA que entrega los siguientes resultados:

4.1. Análisis FODA de las empresas inmobiliarias

A continuación se presenta una descripción con un análisis FODA de las empresas inmobiliarias, además de una breve descripción de fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas.

Aspectos Internos

Fortalezas

- ✓ Las empresas inmobiliarias tienen personal destinado para cada función.
- ✓ Variedad y calidad en el servicio.
- ✓ Los dueños y/o propietarios tienen amplia trayectoria y conocimiento del sector
- ✓ Sus proyectos son de gran alcance y abarcan ciudades y zonas más cotizadas.
- ✓ Son socios de empresas constructoras

Debilidades

- ✓ No cuentan con un sistema contable apropiado para realizar sus registros.
- ✓ Los administradores desconocen el alcance de los impuestos sobre las empresas inmobiliarias.
- ✓ Falta de capacitación tributaria en el personal.
- ✓ Los encargados de realizar los registros y pagos de impuestos desconocen el alcance de la norma tributaria vigente
- ✓ Interpretan de manera incorrecta el alcance de los impuestos IVA, IT e IUE en las actividades que realizan.

Aspectos Externos

Oportunidades

- ✓ Estas empresas participan en licitaciones de gran tamaño.
- ✓ Son intermediarios con entidades financieras para así obtener créditos hipotecarios que son ofertados a los usuarios de este tipo de empresas.
- ✓ Apertura de nuevos mercados.
- ✓ Nuevos inversionistas

Amenazas

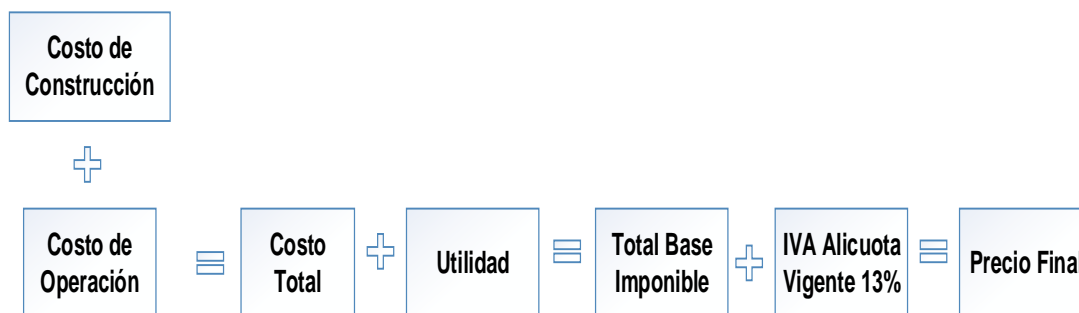
- ✓ Las empresas de este sector tienen multas y sanciones por incumplimiento de obligaciones
- ✓ Los administradores desconocen el alcance de los impuestos sobre las empresas inmobiliarias.
- ✓ Falta de capacitación tributaria en el personal.

4.2. Aplicación de los impuestos IVA, IT e IUE en las empresas inmobiliarias

• Aplicación del IVA

En las empresas del sector inmobiliario se aplica este impuesto porque es un tributo al que están obligados quienes facturan por venta de mercaderías y servicios; y se lo considera como un impuesto indirecto por que recae en el consumidor de bienes y servicios a tiempo de recibir su factura. A continuación un pequeño esquema de cómo se debe aplicar el IVA en las empresas del sector inmobiliario:

Esquema 1 *Impuesto al Valor Agregado*



Fuente: Elaboración Propia

De acuerdo a la Ley N° 843 establece que la compraventa de bienes inmuebles no está alcanzado por este impuesto (Ley N° 843 Reforma Tributaria, 20 de mayo de 1986, pág. 5 inciso a) Art. 1)

Sin embargo, los alquileres de bienes muebles e inmuebles y las comisiones si se encuentran alcanzados por este impuestos (IVA) (Ley N° 843 Reforma Tributaria, 20 de mayo de 1986, pág. 7 inc. e) Art.3)

Actividades que generan ingresos en el sector inmobiliario

En las empresas inmobiliarias se generan ingresos por prestación de servicios a terceros, comisiones por alquileres de inmuebles y/o bienes. (Inmobiliarias), etc.; en ese sentido las empresas inmobiliarias deben tener el NIT y emitir factura por cada pago parcial, en el periodo que corresponda.

Plazo de pago

En ese entendido, las empresas del sector inmobiliario deben pagar mensualmente este impuesto (IVA) hasta el día 22 del mes siguiente por mes fenecido de acuerdo a la terminación de los dígitos del NIT. Las fechas de vencimiento de pago son según el D.S. 25619 de 17-12 son las siguientes:

Tabla 5 Fechas de vencimiento para el pago de impuestos

DÍGITO	VENCIMIENTO
0	Desde el día 1ro hasta el día 13 de cada mes
1	Desde el día 1ro hasta el día 14 de cada mes
2	Desde el día 1ro hasta el día 15 de cada mes
3	Desde el día 1ro hasta el día 16 de cada mes
4	Desde el día 1ro hasta el día 17 de cada mes
5	Desde el día 1ro hasta el día 18 de cada mes
6	Desde el día 1ro hasta el día 19 de cada mes
7	Desde el día 1ro hasta el día 20 de cada mes
8	Desde el día 1ro hasta el día 21 de cada mes
9	Desde el día 1ro hasta el día 22 de cada mes

Fuente: Ley 843 D.S. 21530 Art. 10.

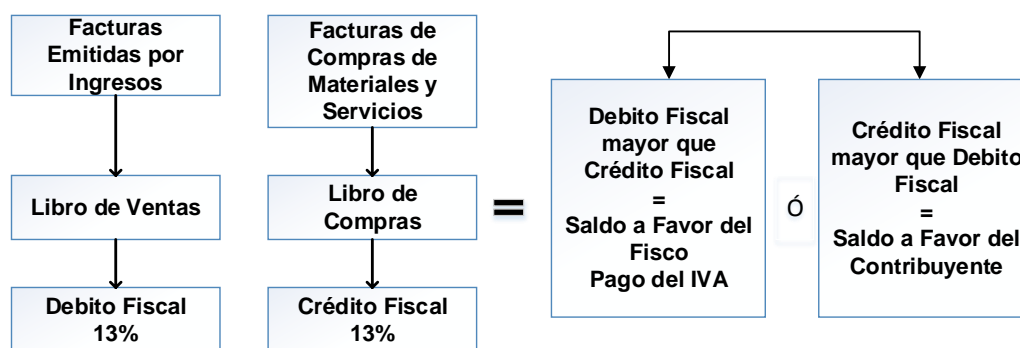
Registro de notas fiscales

Toda empresa inmobiliaria, por sus ingresos y compras facturadas deben ser registradas en los libros de ventas y compras.

Sistema de cálculo

Los resultados finales de los libros de ventas y compras, son la base para el cálculo del impuesto.

Esquema 2 Esquema del cálculo del IVA



Fuente: Elaboración Propia

Pagos fuera de plazo

Si la empresa inmobiliaria realiza pagos fuera de plazo de vencimiento existe mantenimiento de valor a moneda constante del importe adeudado, además intereses y multa sobre intereses por mora, multa por incumplimiento a deberes formales, según el Código Tributario.

- **Aplicación del IT**

Este impuesto se aplica en las empresas del sector inmobiliario porque es un tributo que recae a las personas naturales, jurídicas o empresas públicas o privadas, por transacciones económicas que generan ingresos por servicios prestados, comercio, alquiler de bienes, y por toda actividad lucrativa o no; por transferencias gratuitas de bienes o aquellas provenientes de reorganización de empresas o aportes de capital, por venta de bienes registrables: Inmuebles, automotores, Acciones de Capital etc.

De acuerdo a la Ley N° 843 el Impuesto a las Transacciones se paga por la venta de bienes inmuebles, siempre y cuando:

- a) En el momento de la transferencia de dominio, el inmueble no se halle inscrito en Derechos Reales o,
- b) Que estando registrado en Derechos Reales, se trate de su primera venta por loteamiento o fraccionamiento de terrenos o construcciones nuevas.

Asimismo, quienes desarrollen operaciones relativas a, venta de bienes inmuebles en los términos referidos en el párrafo precedentes (por personas naturales o empresas inmobiliarias), realizan el ejercicio del comercio (hecho generador del IT) con habitualidad, en consecuencia sus operaciones están alcanzadas por el Impuesto a las Transacciones.

Por otro lado las ventas posteriores a la primera venta de bienes inmuebles, son operaciones con carácter temporal, por esa situación están alcanzados por el Impuesto Municipal a las Transferencias de inmuebles y Vehículos Automotores.

El hecho imponible del Impuesto a las Transacciones en la venta de bienes inmuebles, se perfecciona: (Decreto Supremo N° 21532, 1987, pág. 222 inc. a) Art. 2)

- a) En el momento de la firma de contrato de compraventa o documento equivalente ó
- b) La toma de posesión,
- c) Lo que ocurra primero.

Es decir:

En el **Caso 1**. Puede no haber contrato de compraventa, pero si posesión del inmueble en este caso la operación estaría alcanzado por el impuesto IT, o

En el **Caso 2**. Puede no haberse producido la posesión del inmueble, pero si firmado el contrato de compraventa en este caso la operación estaría alcanzada por el impuesto IT.

Alícuota Vigente

La alícuota que deben pagar por este impuesto es del 3% sobre el total facturado mensual y en inmuebles el valor catastral – comercial o el avalúo técnico.

- **Aplicación del IUE**

Este impuesto se aplica al sector inmobiliario porque es un tributo que recae sobre las utilidades de las empresas, generados en el Estado de Resultados o Pérdidas y Ganancias, de

acuerdo a los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados que presentan las empresas cada fin de año.

De acuerdo a la Ley N° 843 el Impuesto sobre Utilidades de las Empresas la enajenación de bienes inmuebles en condiciones de venta de se perfecciona cuando:

- a) Mediare contrato de compraventa,
- b) Se otorgare la posesión, y
- c) Fuese protocolizado la minuta de compraventa en un plazo máximo de treinta días.

Respecto a la segunda condición, la posesión del inmueble debe estar otorgada en el contrato de compraventa. La documentación citada en el párrafo precedente, soporta la realización de la enajenación de bienes inmuebles en condiciones de venta, en consecuencia el registro en contabilidad se considera como VENTAS.

Por otro lado la falta de protocolización del contrato de compraventa del inmueble, no acredita o soporta a que la operación sea registrada en contabilidad como venta.

Alícuota vigente

La alícuota que deben pagar por este impuesto es del 25% sobre la utilidad neta.

Plazo de pago

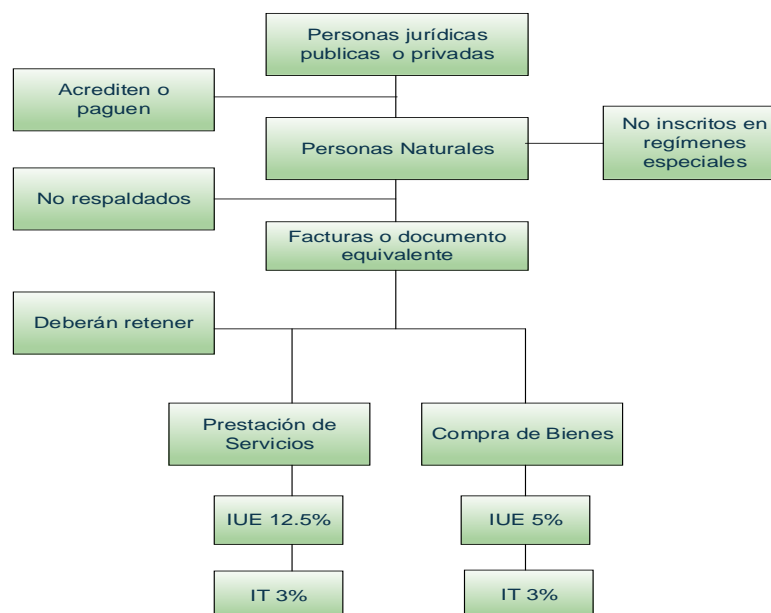
Se realiza a los 120 días calendario al cierre de gestión, en el formulario N° 500.

- **Retenciones de impuestos**

Las retenciones del IUE e IT son pagos que se hacen por compras sin factura. Se hace la retención del IUE e IT para que éstas compras puedan figurar como gasto en el Estado de Resultados final de cada empresa, haciéndolas susceptibles de restar o deducir de las ventas

para determinar la utilidad final. Se aplica porcentajes distintos si es compras de bienes o de servicios, como veremos más adelante.

Esquema 3 Cálculo de retenciones IT y IUE



Fuente: Elaboración Propia

Propuesta para las empresas del sector inmobiliario para disminuir sanciones por incumplimiento de obligaciones tributarias

A continuación se muestra una alternativa que pueden optar las empresas para tener un buen control tributario y así de esta manera no ser objeto de sanciones tributarias.

Tabla 6 Propuesta de mejora para el sector inmobiliario en materia tributaria

Nº	PROPUESTA DE MEJORA	RESPONSABLE	SEGUIMIENTO	
1	Mejora en el Control de las declaraciones juradas	Realizar el control adecuado al pago de Tributos	Departamento Financiero	La contratación de personal especializado en la materia es indispensable, para dar prioridad al tema de tributación

2	Mejora en el conocimiento tributario	Realizar cursos de Capacitación al personal	Departamento Financiero	Incluye un seguimiento y verificación, control y aplicación de la normativa tributaria
3	Mejora en el manejo de la Contabilidad	Tener un archivo bien organizado y codificado	Departamento Financiero	Control en el manejo contable

Fuente: Elaboración propia

Propuesta para la Administración Tributaria – Servicio de Impuestos Nacionales (SIN) para incrementar la recaudación.

De todo el análisis, revisión documental y bibliográfica se pudo identificar que la falta de conocimiento y correcta aplicación de normativa tributaria tiene gran incidencia en el incumplimiento de obligaciones tributarias en las empresas del sector inmobiliario además de la falta de cultura tributaria. A continuación se da alternativas para que puedan ser consideradas por el SIN con la finalidad de incrementar la recaudación y disminuir el incumplimiento de obligaciones por los contribuyentes en este caso en específico el sector inmobiliario:

- Cursos o talleres informativos a representantes y administradores de las empresas del sector inmobiliario.
- Dar facilidades de pago
- Establecer incentivos tributarios como política para que este sector sea uno de los mayores contribuyentes de recaudación.
- Definir claramente la base imponible para el pago de impuestos
- Generar normativa tributaria clara y precisa para el sector inmobiliario con la finalidad de que no existan confusiones en el contribuyente sujeto a impuestos.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES

Finalizado el trabajo de investigación, se puede concluir que la economía boliviana ha experimentado un importante crecimiento económico, este dinamismo ha venido acompañado por un crecimiento en el sector inmobiliario, caracterizado por un incremento continuo en el nivel de precios de estos activos, lo cual se convierte en un sector de mayor inversión. En este contexto, el objetivo de esta investigación ha sido analizar si la interpretación de normativa tributaria es una de las causas por las que este sector no da cumplimiento con sus obligaciones tributarias, siendo así objeto de multas y sanciones por parte de la Administración Tributaria.

Si bien la economía de nuestro país no depende de lo que recaude por concepto de impuestos, es un hecho que el incumplimiento de obligaciones tributarias afecta las finanzas públicas, el Estado posee menos dinero para invertir en obras, programas y acciones que mejoren la calidad de vida de los ciudadanos y propicien el desarrollo económico del país. Bolivia es aún un Estado que precisa urgentemente de métodos y sistemas tecnológicos de detección de evasión de impuestos en las empresas y algunas modificaciones de sus normativas tributarias que en algunos casos son interpretadas de diversas maneras para cometer actos que defraudan al fisco.

Finalmente, es necesario agregar que aparte de la incorrecta interpretación de la norma tributaria incide en el incumplimiento de obligaciones tributarias, se necesita crear para las futuras generaciones una fuerte cultura tributaria. Las empresas del sector inmobiliario deben tomar conciencia de la importancia en llevar un tratamiento Contable Tributario adecuado. Dado que, la información sobre la Normativa Tributaria debe ser considerada como de gran importancia; por cuanto de ésta depende un control eficiente de los mismos, orientado a la reducción de sanciones y multas. La administración Tributaria debe hacer conocer ampliamente a todos los contribuyentes la canalización de sus tributos, capacitando a los contribuyentes por medio de campañas de concientización que incentiven a los contribuyentes de este sector a cumplir con sus obligaciones tributarias.

CAPÍTULO VI

RECOMENDACIONES

Por intermedio del presente trabajo de investigación luego de haber realizado las investigaciones pertinentes se generan las siguientes recomendaciones:

Es necesario que las empresas del sector inmobiliario tomen conciencia de la importancia que tiene aplicar e interpretar correctamente la Norma Tributaria llevar a fin de facilitar el proceso administrativo y el cumplimiento de obligaciones tributarias.

La administración Tributaria puede hacer conocer ampliamente a todos los contribuyentes la canalización de sus tributos, para que estos cumplan con sus obligaciones tributarias mediante el suministro de información a los administradores de empresas del sector inmobiliario de forma oportuna y sistemática. Dado que, la información sobre la normativa tributaria debe ser considerada como de gran importancia; por cuanto de ésta depende un control eficiente de los mismos, orientado a la reducción de sanciones y multas tributarias.

La Administración Tributaria puede fomentar la Cultura Tributaria, implementar políticas que disminuyan las cargas sociales a fin de incentivar a los contribuyentes de este sector cumpla con sus obligaciones.

BIBLIOGRAFÍA

- La Razón Sección El Financiero*. (29 de enero de 2018). Obtenido de <http://m.la-razon.com/suplementos/financiero/negocio-inmobiliario-moda>
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la Investigación Administración, economía, humanidades y ciencias sociales* (Tercera Edición ed.). Colombia: Pearson Educacion.
- Boletín FUNDEMPRESA. (enero de 2017). Estadísticas de Registro de Comercio en Bolivia. Bolivia.
- Boletín Instituto Nacional de Estadística. (febrero de 2015). www.ine.gob.bo. Obtenido de <http://www.ine.gob.bo>
- Cerezo, S. (2012). *boom en el sector inmobiliario de Bolivia: ¿burbuja o fundamentos económicos?* Obtenido de <http://www.bcb.gob.bo/files/docs/webdocs>
- Decreto Supremo N° 21532. (27 de Febrero de 1987). Reglamento del Impuesto a las Transacciones (actualizado al 31/01/2018). Bolivia.
- Decreto Supremo N° 3544. (1 de mayo de 2018). DS. Incremento Salarial 2018. (Artículo 7), 6. Oruro, Bolivia.
- Decreto Supremo N°24051. (29 de junio de 1995). Reglamento del Impuesto a las Utilidades de las Empresas (actualizado al 31/01/2018). Bolivia.
- Diccionario Tributario. (2010). Diccionario Tributario - Eco - Finanzas. 158.
- Gonzalez, E. (1997). *“La interpretación de las normas tributarias”* (Vol. 2). Bogota: Plaza de Edición NAVARRA.
- Hernández, R. (2014). *Metodología de la Investigación*.
- Jubileo. (2014). El Sistema Tributario en Bolivia. La Paz, Bolivia.
- La Razón - Reporte Castel, J. (29 de Enero de 2018). El mercado inmobiliario esta de moda. (J. Castel, Ed.) *La Razon*, pág. 1.
- La Razón. (3 de Noviembre de 2012). Auge o Burbuja Sector Inmobiliario. *La Razón*, pág. 1.
- La Razón. (16 de agosto de 2014). *Fiscalización del SIN a inmobiliarias y edificios en construcción*. Obtenido de <http://www.paginasiete.bo/economia>
- Ley Municipal Autónoma LMA 012. (03 de noviembre de 2011). Artículo 3. La Paz, Bolivia.
- Ley N° 2492. (02 de Agosto de 2003). *Código Tributario*. Bolivia.
- Ley N° 843 Reforma Tributaria. (20 de mayo de 1986). *Ley de Reforma Tributaria*. Bolivia.

- Lopez, M. (2015). *Las Inmobiliarias (Trabajo de Grado) Universidad de Cuenca*. Obtenido de [http://dspace.ucuenca.edu.ec>bitstream>tss36](http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/tss36)
- Naredo, J. (2010). "El modelo inmobiliario español y sus consecuencias". En J. Naredo.
- Perez, J. y Gardey, A. (2013). Obtenido de <http://definicion.de/vivienda/>
- Perez, J. y Merino, M. (2012). Obtenido de <http://definición.de/natalidad/>
- Podesta. (2010). *Evasion y Equidad en América Latina*. En M. J. Andrea. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
- Ponce, H. (septiembre 2006). La matriz FODA una alternativa de para realizar diagnosticos y determinar estrategias de intervención en las organizaciones. *Revista Academica "Contribuciones a la Economía"*, 15.
- Presidente del SIN Ariñez, E. (16 de agosto de 2014). Impuestos de las inmobiliarias. *IMPUESTOS*, 1. (P. Siete, Entrevistador) La Paz - Bolivia.
- Ultracapas. (15 de septiembre de 2012). *El Sector Inmobiliario*. Obtenido de <http://blog.ultracapas.com/sector-inmobiliario-bolivia-evolucionado/>
- Villegas, H. (2001). Curso de Finanzas, Derecho Financiero y Tributario. *Curso de Finanzas, Derecho Financiero y Tributario.(551), 7ma*, 551. Buenos Aires, Depalma, Argentina: 7ma Edicion Tomo Unico Vols.