

**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y FINANCIERAS**  
**CARRERA DE CONTADURÍA PÚBLICA**  
**(EX AUDITORÍA)**



**TRABAJO DIRIGIDO**

**“AUDITORÍA DE CONFIABILIDAD PARA LA REVALORIZACIÓN  
TÉCNICA DE ACTIVOS FIJOS INMUEBLES DEL GOBIERNO  
MUNICIPAL DE LA PAZ”**

**Universitarias:**

**Verónica Limachi Torrez**  
**Jaqueline Pamela Limachi Torrez**

**Tutor:**

**Lic. Juan Pérez Vargas**

**La Paz, Bolivia**  
**2008**

## **DEDICATORIA Y AGRADECIMIENTOS**

*El presente trabajo es dedicado con mucho amor y respeto a nuestro Padre Celestial, por haber puesto en nuestro camino a personas tan lindas en todo sentido, dispuestas a colaborarnos y ayudarnos desinteresadamente.*

*Agradecemos profundamente en primera instancia a todos nuestros catedráticos de la Carrera de Auditoría de la Facultad de Ciencias Económicas y Financieras de la prestigiosa Universidad Mayor de San Andrés como nuestra casa matriz de formación profesional, ya que en sus aulas recibimos sabias enseñanzas y orientación de parte de los docentes, hasta la culminación de nuestros estudios.*

*Agradecer el apoyo moral a Straude Gremio Limachi Gutiérrez que como padre, supo inculcarnos el valor del estudio y sacrificio; Ana María Torrez de Limachi, la madre siempre abnegada y dispuesta a brindarnos su apoyo; Félix Ramírez Mayta e Hilda Torrez de Ramírez, que como tíos nos impartieron e imparten aún, consejos y brindan su apoyo; Luís Torrez Mamani, Rosa de Torrez y Antonio Limachi, abuelos que con sabias palabras, nos enseñaron valores y principios que toda mujer debía y debe tener para triunfar en la vida como profesional y persona.*

*De igual manera agradecemos de corazón a nuestros Tutores: Lic. Aud. Juan Pérez Vargas (Tutor Académico) y Lic. Aud. Edwin Guzmán Antezana (Tutor Interinstitucional), quienes con su profesionalismo nos cooperaron valiosamente en el desarrollo del presente Trabajo.*

*A todos brindarles nuestro más sincero agradecimiento, respeto y admiración.*

*Con amor:*

*Jaqueline y Verónica*

## ÍNDICE

### CAPÍTULO I

1.	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1.	ANTECEDENTES.....	3
1.2.	CONVENIO INTERINSTITUCIONAL.....	3

### CAPÍTULO II

2.	DESARROLLO DEL TRABAJO.....	4
2.1.	MARCO INSTITUCIONAL.....	5
2.1.1.	GOBIERNO MUNICIPAL DE LA PAZ.....	5
2.1.2.	DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA DEL G.M.L.P.....	6
2.1.3.	UNIDAD DE PATRIMONIO MUNICIPAL – BIENES INMUEBLES..	8
2.2.	PLANTEAMIENTO, FORMULACIÓN Y JUSTIFICACIÓN.....	9
2.2.1.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	9
2.2.2.	FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	10
2.2.3.	JUSTIFICACIÓN DEL TRABAJO.....	11
2.2.3.1.	JUSTIFICACIÓN TEÓRICA.....	11
2.2.3.2.	JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA.....	12
2.2.3.3.	JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA.....	13

### CAPÍTULO III

3.	MARCO TEÓRICO.....	14
3.1.	CONCEPTOS BÁSICOS.....	14
3.1.1.	AUDITORÍA DE CONFIABILIDAD.....	16
3.1.2.	REVALÚO TÉCNICO.....	18

3.1.3.	ACTIVOS FIJOS INMUEBLES.....	18
3.1.4.	REVALORIZACIÓN TÉCNICA DE ACTIVOS FIJOS INMUEBLES..	19
3.2.	OBJETIVOS.....	20
3.2.1.	OBJETIVO GENERAL.....	20
3.2.2.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	20
3.3.	METODOLOGÍA PARA EL DESARROLLO DEL TRABAJO.....	21
3.3.1.	METODOLOGÍA PARA TERRENO.....	22
3.3.2.	METODOLOGÍA PARA EDIFICACIÓN.....	28
3.3.3.	APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA DEL REVALÚO.....	34
3.4.	BIENES DE DOMINIO PÚBLICO – INCLUSIÓN EN ESTADOS FINANCIEROS.....	34
3.5.	FUENTES DE INFORMACIÓN.....	37
3.5.1.	LOCALIZACIÓN E INFORMACIÓN DISPONIBLE.....	37
3.5.2.	RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN.....	38

#### **CAPÍTULO IV**

4.	MARCO LEGAL.....	39
4.1.	LEY N° 1551 DE 20 DE ABRIL DE 1994.....	39
4.2.	NORMA CONTABLE N° 4.....	41
4.3.	SAS (STATEMENT ON AUDITING STANDARDS) N° 73.....	43
4.4.	LEY N° 2028 DE 28 DE OCTUBRE DE 1999.....	49
4.5.	DECRETO SUPREMO N° 12740 DE 3 DE MARZO DE 1980.....	51

#### **CAPÍTULO V**

5.	MARCO DE APLICACIÓN.....	52
5.1.	ALCANCE.....	54
5.1.1.	OBJETO DEL EXAMEN.....	54

5.1.2.	SUJETO DEL EXAMEN.....	57
5.1.3.	OBJETIVOS DEL EXAMEN.....	57
5.2.	DESARROLLO DEL EXAMEN DE CONFIABILIDAD.....	58
5.3.	PROCEDIMIENTOS PARA EL REVALÚO TÉCNICO Y REGISTROS CONTABLES.....	58
5.3.1.	BALANCE GENERAL 2006 – 2007.....	59
5.3.2.	ACTUALIZACIÓN DE SALDOS.....	63
5.3.3.	ACTUALIZACIONES Y DEPRECIACIONES ACTIVOS FIJOS INMUEBLES .....	65
5.3.4.	REGISTRO CONTABLE.....	73
5.4.	CASO PRÁCTICO – CEMENTERIO GENERAL.....	81
5.4.1.	FOTOGRAFÍAS – CEMENTERIO GENERAL.....	87
5.5.	CUADRO DE RESULTADOS OBTENIDOS POR EL REVALÚO....	91
5.5.1.	SUPERFICIE DE TERRENO.....	91
5.5.2.	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN.....	93
5.6.	DEFICIENCIAS Y/O HALLAZGOS.....	95
5.6.1.	VALOR COMERCIAL DE TERRENOS NO CONFIABLES.....	95
5.6.2.	VALOR COMERCIAL DE EDIFICACIONES NO CONFIABLES.....	107

## **CAPÍTULO VI**

6.	CONCLUSIÓN.....	110
----	-----------------	-----

## **CAPÍTULO VII**

7.	RECOMENDACIÓN.....	112
----	--------------------	-----

BIBLIOGRAFÍA  
ANEXOS

**AUDITORÍA DE CONFIABILIDAD  
PARA LA REVALORIZACIÓN TÉCNICA DE ACTIVOS FIJOS INMUEBLES DEL  
GOBIERNO MUNICIPAL DE LA PAZ**

**CAPÍTULO I**

**1. INTRODUCCIÓN**

El presente Trabajo Dirigido denominado Auditoría de Confiabilidad para la Revalorización Técnica de Activos Fijos Inmuebles del Gobierno Municipal de La Paz de la Unidad de Patrimonio Municipal (U.P.M.) se desarrolló en la Dirección General de Auditoría Interna del Gobierno Municipal de La Paz.

El trabajo se realizó con el propósito de demostrar si los saldos expuestos en el Estado Financiero al 31 de Diciembre de la Gestión 2007 del Gobierno Municipal de La Paz, correspondientes al Rubro Activo Fijo: Edificios, Tierras y Terrenos, se encuentran confiablemente expuestos de acuerdo a:

- Ley N° 1178 de los Sistemas de Administración y Control Gubernamentales del 20/07/1990.
- Ley N° 2028 de Municipalidades del 28/10/1999.
- Normas Básicas del Sistema de Contabilidad Gubernamental Integrada, aprobadas mediante Resolución Suprema N° 222957 al 24/03/2005.
- Ley N° 2296 del 20/12/2002, sobre nuevos parámetros de distribución de recursos, con relación a gastos municipales, que modifica a las leyes N° 1551 de 20/04/1994 y Ley N° 1702 del 17/07/1996.

- Resolución Municipal N° 0271/2003 del 31/10/2003, que aprueba el Documento denominado “Política Contable, Presupuestaria y Administrativa de Activos Fijos”.
- Ordenanza Municipal N° 197/2005 en sus X Capítulos, 115 Artículos y 3 Disposiciones Transitorias.
- Ordenanza Municipal N° 566/2004 del 24/12/2004 que aprueba el Reglamento Específico del Sistema de Contabilidad Gubernamental Integrada del G.M.L.P.
- Ordenanza Municipal N° 481/2004 que aprueba el Reglamento Específico del Sistema de Administración de Bienes y Servicios del G.M.L.P., en sus 143 Artículos.
- Normas de Auditoría Gubernamental (versión 4), aprobadas con Resolución CGR- 026/2005 del 24/02/2005 y Resolución N° CGR/079/2006 del 04/04/2006.
- Normas de Auditoría emitidas por el Colegio de Auditores de Bolivia.
- Guía de Auditoría para el Examen de Confiabilidad de los Registros y Estados Financieros, aprobada con la Resolución N° CGR-1/002/98 del 04/02/1998.
- Guía N° G/CE-018 sobre la Evaluación del proceso de Control Interno.
- Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público, emitidas por la Federación Internacional de Contadores.
- Otras Disposiciones y normas legales vigentes a la fecha de realización para la Auditoría de Confiabilidad.

## **1.1. ANTECEDENTES**

La Ciudad de Nuestra Señora de La Paz, recibió este nombre simbólico del Virrey Pedro de la Gasca el 20 de Octubre de 1548, después de la Batalla en que fue vencido Gonzalo Pizarro.

La historia de la Alcaldía Municipal de La Paz, se remota a la Época Colonial, desde una vez fundada la Ciudad de Nuestra Señora de La Paz en el año 1548 en donde recibió el nombre de “Cabildo de Gobierno Comunal”, quien estaba encargado de satisfacer todas las necesidades urbanísticas. El primer alcalde que tuvo la Alcaldía Paceña fue Don Juan de Vargas, designado por el fundador Capitán Alonzo de Mendoza en la época de la Colonia. En 1794, recibió el nombre de “Noble Valerosa y Fiel” en premio al reconocimiento por la lealtad a la corona de España.

En los primeros años de la República, el Municipio de La Paz, estuvo manejado por el Gobierno Central, no existiendo Alcalde ni Concejo Municipal. En 1832, se estableció el Honorable Concejo Municipal, organismo al que se encomendó el Gobierno de la Ciudad.

Desde entonces su misión ha sido plenamente encarada, con el consumo de los habitantes que han contribuido al embellecimiento de la Sede de Gobierno de Bolivia.

## **1.2. CONVENIO INTERINSTITUCIONAL**

El Convenio de Cooperación Interinstitucional realizada entre el Gobierno Municipal de La Paz y la Universidad Mayor de San Andrés mediante Resolución N° 91/97 emitida por el Honorable Concejo Facultativo en el IX Congreso Nacional de Universidades, contemplando en el Capítulo VIII Art. 71 del

Reglamento del Régimen Estudiantil de la Universidad Boliviana, el mismo que aprueba la realización de “Trabajo Dirigido” como modalidad de titulación a nivel Licenciatura, que consiste en realizar trabajos especializados (dirigidos) con tutoría en Entidades Públicas o Privadas previo Convenio Interinstitucional suscrito y firmado en fecha 13 de Septiembre de 2002 para que egresados – postulantes de la Casa Mayor Superior de Estudios, dando cumplimiento a los siguientes objetivos:

- Evaluar la capacidad técnica y científica de adaptación del egresado – postulante a una realidad definida y eficiente.
- Demostrar plenamente el nivel de conocimientos, adquiridos durante la formación de enseñanza y aprendizaje en la Universidad Mayor de San Andrés (Carrera de Contaduría Pública) para el desarrollo económico y social del País.

## CAPÍTULO II

### 2. DESARROLLO DEL TRABAJO

El presente Trabajo Dirigido, se desarrolló en la Dirección de Auditoría Interna del Gobierno Municipal de La Paz conforme al convenio suscrito, la Dirección de Auditoría tuvo planificado efectuar diferentes trabajos de auditorías programadas, de la cual forma parte el trabajo denominado “Auditoría de Confiabilidad para la Revalorización Técnica de Activos Fijos Inmuebles del Gobierno Municipal de La Paz”, la misma que desarrollamos mediante Memorandum N° 317/2007 de fecha 06 de Noviembre de 2007 (**Ver Anexo 1**), mediante el cual se realizó la revisión de la Revalorización Técnica de Bienes Muebles e Inmuebles como parte del trabajo relativo a la Confiabilidad de Registros y Estados Financieros del G.M.L.P., al 31 de Diciembre de 2007.

## **2.1. MARCO INSTITUCIONAL**

### **2.1.1. GOBIERNO MUNICIPAL DE LA PAZ**

#### **Visión**

El Gobierno Municipal de La Paz es una entidad autónoma de derecho público, con personería jurídica y patrimonio propio que representa institucionalmente al municipio, cuya finalidad es la satisfacción de las necesidades de la ciudadanía en su conjunto, mediante los planes estratégicos, los mismos que se traducen en un Plan Operativo Anual (P.O.A.), emergente del Programa de Desarrollo Municipal (P.D.M.) y reflejado en el presupuesto, el cual asegura el bienestar social de los habitantes; y el desarrollo administrativo y productivo de la comunidad.

#### **Misión**

Los fines y competencias del Gobierno Municipal se encuentran definidos en los Art. 5º y 8º de la Ley de Municipales N° 2028 del 28 de Octubre de 1999. En ese marco se define la misión de todo el municipio como la de: Planificar y Promover el desarrollo local, buscando contribuir a la satisfacción de las necesidades colectivas, garantizar la integridad y participación de los ciudadanos en el proceso de desarrollo y mejor calidad de vida de los habitantes del municipio, a través de una justa distribución y una eficaz gestión de los recursos públicos municipales.

La Ley de Municipalidades N° 2028, en su Título V “Patrimonio, Bienes Municipales y Régimen Financiero”, Capítulo IV “Empresas Municipales”, faculta al Gobierno Municipal a crear, construir, disolver o participar en empresas, para la ejecución de obras, prestación de servicios o explotaciones municipales con

recursos propios, otorgándoles para el efecto, personalidad jurídica y patrimonio propio; encontrándose las empresas sujetas al Régimen del Código de Comercio, bajo el Control y Fiscalización del Gobierno Municipal, debiendo adecuarse a los planes, programas y proyectos municipales.

## **2.1.2. DIRECCIÓN DE AUDITORÍA INTERNA DEL G.M.L.P.**

### **Visión**

Una dependencia que brinde información confiable, accesible y oportuna a los ciudadanos, fiscalice adecuadamente los recursos e impulse una sólida cultura de rendición de cuentas, con amplia participación social.

### **Misión**

Transformar a la Dirección de Auditoría Interna del G.M.L.P. en una dependencia facilitadora de mejores prácticas en la Administración Pública Municipal, así como consolidar acciones de combate a la corrupción, eficiencia en el uso de los recursos y primordialmente elevar la credibilidad, la transparencia y la atención efectiva a las necesidades de la ciudadanía.

### **Objetivos Estratégicos**

De acuerdo a las actividades asignadas a la Dirección de Auditoría Interna del G.M.L.P. en el Art. 15 de la Ley N° 1178 y considerando la estimación de la gestión se presenta los siguientes objetivos estratégicos:

- Determinar la confiabilidad de los Registros y Estados Financieros, analizar los resultados y la eficiencia de las operaciones dando cobertura a auditorías especiales.

- Evaluar el grado de cumplimiento y eficacia de los Sistemas de Administración y Control Interno.
- Emitir Informes sobre los resultados de las Auditorías practicadas, remitiéndolos al Ejecutivo Municipal, al Concejo Municipal y a la Contraloría General de la República.
- Analizar el proceso, los resultados y eficiencia de las operaciones ejecutadas por la dependencia del Gobierno Municipal, en términos de efectividad, eficiencia y economía.
- Emitir recomendaciones que incrementan los niveles de calidad, oportunidad y confiabilidad de los registros e información y verificar el grado de cumplimiento con el fin de mejorar los controles internos del G.M.L.P.

Los lineamientos estratégicos de la gestión edilicia están enmarcados en las políticas destinadas a transformar al Gobierno Municipal de La Paz en un:

- Municipio productivo y competitivo.
- Municipio habitable.
- Municipio solidario, equitativo y efectivo.
- Municipio con identidad e interculturalidad, con patrimonio tangible, intangible y natural.
- Municipio solvente, descentralizado, transparente, participativo y libre de corrupción.
- Municipio con equidad de género.
- Municipio integrador y metropolitano.

### **2.1.3. UNIDAD DE PATRIMONIO MUNICIPAL – BIENES INMUEBLES**

La Unidad de Patrimonio Municipal es dependiente de la Dirección de Administración General, guarda relación Intra Institucional con todas las unidades organizacionales a través de su Dirección y con las unidades dependientes de la misma, relacionándose de esta manera con:

- SENAPE (Servicio Nacional de Pequeñas Empresas).
- Derechos Reales.
- Instituto Nacional de Reforma Agraria.
- Juntas de Vecinos.

#### **Razón de ser de la Unidad**

Establecer una política pública de gestión administrativa de los Bienes Inmuebles de Patrimonio Municipal, registrar la Propiedad Municipal orientando sus acciones a la consolidación y preservación de su derecho en coordinación con instancias de la sociedad civil.

#### **Funciones y Atribuciones Específicas**

- a) Consolidación y registro de la Propiedad Municipal, identificación del mismo para su registro catastral y saneamiento de la Propiedad en conflicto con terceros.
- b) Atención de trámites externos (solicitud de información relacionada al derecho propietario de inmuebles y terrenos de Propiedad Municipal y órdenes judiciales).
- c) Atención de trámites internos (solicitud de información de afectación a Propiedad Municipal, Peritajes y verificación de sobre posición).

- d) Tareas inherentes a funciones del área inmuebles.
- e) Mantener registros sistematizados y actualizados de la Propiedad Municipal otorgada en calidad de comodato.
- f) Asignar espacios, ambientes y bienes municipales en función de necesidades y requerimientos internos.
- g) Establecer y mantener un archivo documentario de respaldo de la Propiedad Municipal que posibilite emitir la certificación oportuna a requerimiento de terceros.
- h) Proponer al Honorable Concejo Municipal políticas de administración, control y disposición de bienes municipales para garantizar el adecuado uso.
- i) Mantener actualizados los registros de Bienes Inmuebles del G.M.L.P. y los inventarios valorados de los mismos, como también de los bienes arrendados y en comodato.
- j) Otras que le sean asignadas por la autoridad superior.

## **2.2. PLANTEAMIENTO, FORMULACIÓN Y JUSTIFICACIÓN**

### **2.2.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

De acuerdo a la Ley 2028 de Municipalidades de fecha 28 de Octubre de 1999, artículo 8, párrafo II, numeral 5), establece que entre las competencias del Gobierno Municipal de La Paz para el adecuado cumplimiento de sus fines, está el de administrar el equipamiento, mantenimiento y mejoramiento de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Municipio.

El artículo 86 (Bienes de Dominio Público) de la precitada Ley 2028 de Municipalidades, en su párrafo I, dispone que: “Son bienes de dominio público todos aquellos inmuebles destinados a la administración municipal y/o a la prestación de un servicio público municipal, así como aquellos bienes inmuebles transferidos por la Ley de Participación Popular y otras disposiciones legales”.

En consecuencia, evaluamos el trabajo de una Consultoría especializada para realizar el “Revalúo Técnico de los Inmuebles (Edificios, Tierras y Terrenos) de Patrimonio Municipal”, correspondientes al área urbana a través de un trabajo sistemático de acumulación de información con el propósito de actualizar el Sistema de Administración de Patrimonio Municipal (S.A.P.M.), para emitir con razonable seguridad la información financiera confiable, cumplir con las disposiciones que regulan éste rubro y anular o minimizar las causas que motivaron las recomendaciones de Auditoría Interna y de Contraloría General de la República.

Asimismo, que todo cálculo, aseveración, dato y recomendación esté justificado en lo conceptual y en lo analítico, estableciendo además, la base y técnicas corrientes de revalúo utilizadas de acuerdo a los estándares y normas técnicas nacionales e internacionales en actual vigencia.

## **2.2.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

Examinar los “Bienes de Dominio Público y Patrimonio Institucional” que corresponden al área urbana y que respaldan los importes expuestos en los Estados Financieros del G.M.L.P., dando cumplimiento a las normativas establecidas e incorporando los nuevos valores comerciales de edificios, tierras y terrenos.

Determinando de esta manera las siguientes interrogantes:

- **¿CUÁL EL CONCEPTO DE AUDITORÍA DE CONFIABILIDAD PARA LA REVALORIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES?**
- **¿QUÉ ACTIVOS SE CONSIDERAN PARA EL REVALÚO TÉCNICO Y LA CAUSA QUE DA ORIGEN AL MISMO?**
- **¿LOS REGISTROS CONTABLES DE LOS REVALÚOS (SALDOS EXPUESTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS), SE REALIZAN DE ACUERDO A LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL INTEGRADA, CON LAS DECLARACIONES SOBRE NORMAS DE AUDITORÍA (SAS 73 – USO DEL TRABAJO DE UN ESPECIALISTA), CON LA NORMA DE CONTABILIDAD N° 4 (REVALORIZACIÓN TÉCNICA DE ACTIVOS FIJOS) Y OTROS RELACIONADOS?**

### **2.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL TRABAJO**

#### **2.2.3.1. Justificación Teórica**

Cada vez es mayor la necesidad de los ciudadanos de conocer cómo fueron administrados los recursos confiados a los servidores públicos quienes tienen la responsabilidad de rendir cuentas de su gestión, en este sentido la preparación de registros y la presentación de Estados Financieros, contribuyen a los servidores públicos en el proceso de rendir cuentas y la participación del Auditor Interno Gubernamental se constituye en un elemento importante a través de su opinión sobre la Confiabilidad de los Registros y Estados Financieros.

Por tanto surge la necesidad de falta del cumplimiento de las Disposiciones Legales y Reglamentos en el manejo de bienes en el rubro de Activos Fijos: Edificios, Tierras y Terrenos de la Unidad de Patrimonio Municipal, además de las deficiencias y/o situaciones del control interno que se encuentren en el desarrollo del Examen de la Auditoría de Confiabilidad para la Revalorización Técnica de Activos Fijos Inmuebles del Gobierno Municipal de La Paz.

### **2.2.3.2. Justificación Metodológica**

Es preciso adoptar procedimientos de control interno que permitan la salvaguarda de los Activos Fijos – Bienes Inmuebles con los que cuenta el Gobierno Municipal de La Paz, para la elaboración del presente trabajo se precisará la existencia de manuales vigentes y normas específicas que regulan la vigilancia y atención de este rubro, para verificar su estricto cumplimiento.

La metodología mínima aplicable deberá tomar, como parámetro para su desarrollo, la Resolución Municipal N° 463/2004<sup>1</sup>, resumida a continuación:

- a)** Cálculo del Valor Técnico de los bienes inmuebles en base a metodología apropiada de valuación, presentándose los resultados en planillas de avalúo por inmueble donde se consigne lo siguiente :
- Clase de Inmueble, Ubicación, Código Catastral, Zona, Distrito y Dirección.
  - Terreno: Forma, Topografía, Uso asignado, Calidad de Vía, Emplazamiento, Frente y Fondo, Área, Límites y Servicios.

---

<sup>1</sup> R.M. N°463 de 17/12/04, Dirección de Administración General del G.M.L.P. firmado por el Alcalde Municipal de La Paz Roberto Moscoso Valderrama.

- Edificaciones: Año de Edificación, Conservación, Tipología de Construcción, Instalaciones, Usos, Vida útil y Estado de la Construcción.
  - Valoración: Valor del Terreno, Valor de la Construcción, Valor Catastral de referencia y Valor Comercial del Bien Inmueble.
- b) Transcripción de los datos gráficos y descriptivos de cada Bien Inmueble en los planos de levantamiento del terreno y construcciones, tomas fotográficas digitalizadas para el procesamiento en gabinete.
- c) Elaboración de Cuadro Resumen.

Considerando la utilización de una metodología específica para los casos de área rural y/o equipamientos especiales.

### **2.2.3.3. Justificación Práctica**

Es necesario evaluar el manejo de los Activos Fijos – Bienes Inmuebles de la Unidad de Patrimonio Municipal, verificando el Derecho Propietario de cada uno de los Inmuebles, Depreciación y Actualización, dando cumplimiento a los siguientes Principios Contables: Existencia, Propiedad, Valuación y Exposición.

Por lo que el Sistema de Administración de Patrimonio Municipal (S.A.P.M.), sistema informático que apoya a la Administración de Activos Fijos Inmuebles del G.M.L.P., requiere para su actualización una Consultoría Especializada para el Revalúo Técnico de Inmuebles (Edificios, Tierras y Terrenos) de Patrimonio Municipal, con el propósito de emitir, con razonable seguridad, información financiera confiable al 31 de

Diciembre de 2007, cumpliendo las disposiciones que regulan este rubro y la que evaluaremos en todo cálculo, aseveración, dato y recomendación, justificando lo conceptual y analítico. Estableciendo, además, la base y técnicas corrientes de revalúo utilizadas, de acuerdo a los estándares y normas técnicas nacionales e internacionales.

### **CAPÍTULO III**

#### **3. MARCO TEÓRICO**

Para la correspondiente Revalorización Técnica de Activos Fijos Inmuebles, se adoptan las previsiones administrativas y técnicas relacionadas con la aplicación de la Norma de Contabilidad N° 4 “Revalorización Técnica de Activos Fijos”, emitida por el Concejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad, publicado por el Colegio de Auditores de Bolivia y disposiciones legales conexas y procedimientos técnicos aplicados según las características, naturaleza y funciones que fueron asignados a los bienes para determinar sus valores actuales, mismos que se verán de forma resumida en el capítulo precedente.

##### **3.1. CONCEPTOS BÁSICOS**

A continuación definimos los siguientes conceptos básicos y complementarios para el desarrollo de nuestro trabajo:

###### **Auditoría**

Verificación de la información económico – financiero de una empresa o entidad para formarse una opinión profesional sobre ella.

## **Confiabilidad**

La Confiabilidad es una condición necesaria que deben presentar los registros y la información financiera para una adecuada toma de decisiones, dicha condición es revelada por el Auditor Interno en su Informe, cuya opinión en caso de ser confiable implica la inexistencia de errores e irregularidades significativas debido a la existencia de una eficaz estructura de Control Interno.

## **Auditoría de Confiabilidad**

Es el examen correspondiente a la evaluación del diseño y comprobación de los procedimientos de: autorización, segregación de funciones, diseño y uso de los documentos y registros apropiados; respaldo de las operaciones registradas: acceso restringido a bienes, registros y archivos, así como la revisión de la conformidad de la información financiera con respecto a los principios y normas dictadas por el Órgano Rector del Sistema de Confiabilidad Integrada o, de ser necesario, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptadas<sup>2</sup>.

## **Avalúo**

El avalúo es una opinión del valor comercial estimado y escrito a una fecha determinada de un bien, respaldado por el análisis de datos e información del mercado.

## **Revalúo**

Incremento de valor que experimentan determinados bienes, como consecuencia de asignarles un valor más real si se tiene en cuenta el nuevo precio de mercado, el efecto de la inflación o las desvalorizaciones monetarias.

---

<sup>2</sup> Norma de Contabilidad N° 1 "Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados" CTNAC, Colegio de Auditores de Bolivia.

### **Valor de Mercado**

El concepto de valor de mercado refleja las percepciones y acciones colectivas del mercado y es la base para valorar las economías en el mercado.

### **Valor Comercial**

Es el precio más probable de un bien que se puede obtener en un mercado competitivo y abierto, bajo las condiciones justas tanto para el comprador como para el vendedor.

#### **3.1.1. AUDITORÍA DE CONFIABILIDAD**

En concordancia con lo establecido en el Art. 15 de la Ley N° 1178 menciona: "...La auditoría interna se practicará por una unidad especializada de la propia entidad que realizará las siguientes actividades en forma separada, combinada o integral: evaluar el grado de cumplimiento y eficacia de los sistemas de administración y de los instrumentos de control interno incorporados en ellos; determinar la confiabilidad de los registros y estados financieros; y analizar los resultados y la eficiencia de las operaciones. La Unidad de auditoría interna no participará en ninguna otra operación ni actividad administrativa y dependerá de la máxima autoridad ejecutiva de la entidad, sea ésta colegiada o no, formulando y ejecutando con total independencia el programa de sus actividades.

Todos sus informes serán remitidos inmediatamente después de concluidos a la máxima autoridad colegiada, si la hubiera; a la máxima autoridad del ente que ejerce tuición sobre la entidad auditada; y a la Contraloría General de la República...", la misión de la Dirección de Auditoría Interna, debe comprender: El fortalecimiento del Control Gubernamental Interno procurando promover el acatamiento de las Normas Legales; proteger los recursos contra irregularidades,

fraudes y errores; asegurar la obtención de información operativa y financiera útil, confiable y oportuna; promover la eficiencia de las operaciones y actividades; y lograr el cumplimiento de los planes, programas y presupuestos de la entidad en concordancia con las políticas prescritas, objetivos y metas propuestas.

Por lo expuesto es importante que los servidores públicos de la Dirección de Auditoría Interna conozcan la forma de programar sus actividades, velando que en las mismas incluyan actividades que contribuyan a mantener el funcionamiento eficaz de los Sistemas de Administración y del Control Interno.

El examen acerca de la Confiabilidad (derivada de la difusión de la información necesaria, la delegación de funciones, la adecuada comunicación y las técnicas de trabajo participativo y cooperativo)<sup>3</sup> de los Registros y Estados Financieros es realizado de forma anual por la Dirección de Auditoría Interna del G.M.L.P., con el fin de evaluar e identificar debilidades importantes, éste estudio se efectuará de acuerdo a Normas de Auditoría Gubernamental, habiéndose de evaluar los controles contables y administrativos vigentes relacionados con la preparación y emisión de Estados Financieros durante la Gestión 2007.

En una Auditoría de Confiabilidad la Dirección de Auditoría se encarga de:

- Emitir Informes sobre los resultados de las auditorías practicadas, remitiéndolos al Ejecutivo Municipal, al Concejo Municipal y a la Contraloría General de la República.
- Emitir recomendaciones y verificar su grado de cumplimiento con el fin de mejorar los Controles Internos del G.M.L.P.

---

<sup>3</sup> "Principios, Normas Generales y Básicas del Control Interno Gubernamental" – CGR de la República de Bolivia.

- Analizar el proceso los resultados y la eficiencia de las operaciones ejecutadas por las dependencias del G.M.L.P., en términos de efectividad, eficiencia y economía.
- Verificar el grado de cumplimiento de los Sistemas de Administración y de sus controles internos<sup>4</sup>.
- Las demás que le sean asignadas de forma expresa por el Alcalde.

La función de la Auditoría no es solamente indicar las fallas y los problemas, sino también anotar sugerencias y soluciones con respecto a los que se ha auditado.

### **3.1.2. REVALÚO TÉCNICO**

Desde el punto de vista contable, revaluar es volver a valorar un bien en existencia, que es la tarea de asignar valor a algo. Un revalúo brinda un valor del presente de un bien de uso.

De acuerdo a las normas contables vigentes, los revalúos deben y son preparados por profesionales independientes o equipos interdisciplinarios de profesionales independientes. El Contador Público debe dar un dictamen con las consideraciones apropiadas.

### **3.1.3. ACTIVOS FIJOS INMUEBLES**

Los activos fijos inmuebles comprenden las actividades inherentes al uso y conservación de edificaciones y terrenos, tiene por objeto usar con racionalidad las edificaciones, construcciones, instalaciones y terrenos de propiedad de la entidad, así como preservar su integridad y seguridad.

---

<sup>4</sup> Ley SAFCO N° 1178 "Ley de Administración y Control Gubernamental" de 20 de Julio de 1990.

En cada entidad, de acuerdo a la magnitud de sus bienes inmuebles, la Unidad de Administración se hará cargo de su control y podrá delegar al responsable de Activos Fijos las tareas operativas inherentes. Cuando esta unidad no exista, el cumplimiento de la función será delegada específicamente a un servidor público del área administrativa.

#### **3.1.4. REVALORIZACIÓN TÉCNICA DE ACTIVOS FIJOS INMUEBLES**

En el revalúo técnico, se dan a los activos fijos nuevos valores y un resto de vida útil, con base al inventario valorado y la depreciación acumulada existentes en la entidad, de acuerdo a las especificaciones establecidas en la N.C. (Norma Contable) N° 4 del Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores de Bolivia.

La Revalorización Técnica del Activo Fijo, debe ser aprobada por la Máxima Autoridad Ejecutiva de la entidad, documento con el cual se podrán efectuar los ajustes necesarios y cumplimiento de las recomendaciones contenidas en el informe técnico pertinente.

Al efectuar la revalorización, normalmente el valor razonable de los terrenos y edificios será su valor de mercado.

Los Bienes Inmuebles objeto del revalúo efectuado en la Municipalidad de La Paz, deben ser registrados al valor comercial, establecido en el Informe Final de la Revalorización Técnica del Activo Fijo.

## **3.2. OBJETIVOS**

### **3.2.1. OBJETIVO GENERAL**

Realizar el Revalúo Técnico de los “Bienes de Dominio Público y Patrimonio Institucional” del área urbana de la ciudad de La Paz, determinando justiprecios y asignando los años de vidas útiles residuales en función al estado de conservación, valores residuales y otros factores para el grupo de edificios, de acuerdo al siguiente detalle:

- Edificios Administrativos.
- Unidades Educativas.
- Centros de Salud.
- Mercados.
- Sedes Sociales.
- Mingitorios.
- Postas Policiales.
- Campos Deportivos.
- Otros.

### **3.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Realizar el Revalúo Técnico de los “Bienes de Dominio Público y Patrimonio Municipal”, correspondientes al área urbana, considerando los estándares contables y normas técnicas nacionales e internacionales en actual vigencia, estableciendo los siguientes niveles de ejecución:

- a) Determinar justiprecios y asignar los correspondientes años de vidas útiles residuales en función al estado de conservación, valores netos resultantes y otros factores a ser utilizados para el grupo de edificios, estableciendo la base y técnicas corrientes de revalúo utilizadas.

- b) Emitir los correspondientes “Estados de Cuenta”, tanto el resumen como el detalle de los “Bienes de Dominio Público y Patrimonio Institucional” (conjunto de inmuebles revaluados), estableciendo claramente los nuevos valores que deben ser expuestos en los Estados Financieros del G.M.L.P., adjuntando dichos estados a los Informes de Avance Final, respectivamente.
- c) Determinar, si corresponden técnicamente, los ajustes y reclasificaciones que deben realizarse en función de la compulsa realizada entre los registros del Sistema de Administración de Patrimonio Municipal y el resultado de los revalúos practicados sobre los “Bienes de Dominio Público y Patrimonio Institucional”, identificando además, aquellos inmuebles que no han sido concluidos (en obra gruesa) y los que hayan sido objeto de demolición y cambio de uso.

### **3.3. METODOLOGÍA PARA EL DESARROLLO DEL TRABAJO**

Dado que la finalidad del presente trabajo es el revalúo de los bienes inmuebles de Patrimonio Municipal, incorporados a los Estados Financieros del G.M.L.P. para la identificación, avalúo y registro catastral de bienes inmuebles municipales, los que fueron posteriormente incorporados a los registros de la Unidad de Patrimonio Municipal en las gestiones 2002, 2003, 2004.

Para la Metodología se tomará como parámetro de su desarrollo la Resolución Municipal N° 463 de fecha 17 de Diciembre de 2004 (**Ver Anexo 2**), de la cual se ajustan los principales indicadores y/o coeficientes.

### 3.3.1. METODOLOGÍA PARA TERRENO

#### Avalúo del Terreno

Los coeficientes de valorización del terreno son 7, los mismos son definidos como: k1-k2-k3-k4-k5-k6-k7, ajustando los valores por la naturaleza de los inmuebles municipales que cumplen básicamente un fin de uso o de transferencia comercial.

#### a) Coeficiente de Topografía (K1)

Para su determinación se tomará en cuenta el grado de inclinación del terreno, dado que la ciudad de La Paz, tiene en poco porcentaje terreno plano, se le da mayor valor a esta característica que valoriza más un terreno y que requiere menos inversión en movimientos de tierra. De acuerdo a la siguiente tabla:

Descripción	Grado de Inclinación	Coeficiente
Terreno plano	0-5 grados	1,10
Terreno semi plano	5 a 10 grados	1,00
Terreno en pendiente	10 a20 grados	0,90
Terreno muy pendiente	20 a 40 grados	0,80

#### b) Coeficiente de Vía (K2)

Este coeficiente esta definido por la jerarquía de vía donde se ubica el predio y la accesibilidad que se tiene respecto a ella de acuerdo a la siguiente tabla:

Detalle	Características	Aclaración	Coefficiente
Avenida Principal	Eje Troncal, y otras avenidas que son principales en su distrito.	Se trata de lotes con mayor valor por estar ubicados en la avenida principal de cada distrito.	1,10
Av. Secundaria Calle Primaria Calle Secundaria	De acuerdo a la jerarquía de vía.	Ninguna.	1,00
Calle Peatonal	Menos de 2 mt.	Lotes con menor valor por la dificultad de acceder a ellos con vehículo.	0,90
Gradería		Lotes de menor valor por las dificultades de acceso.	0,80

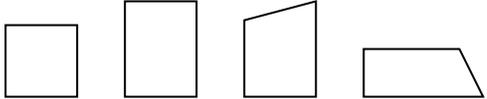
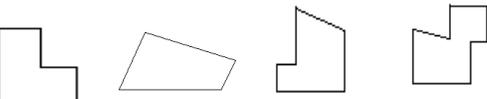
**c) Coeficiente de Servicios (K3)**

Para determinar este coeficiente se tomará en cuenta la dotación de servicios disponibles, es decir la existencia del servicio en el manzano. Si el predio cuenta con todos los servicios este coeficiente será 1,00, descontando a este el factor por cada uno de los servicios no disponibles.

Servicio	Coefficiente
Agua potable	0,20
Alcantarillado	0,20
Energía eléctrica	0,20
Teléfono	0,20
Mínimo	0,20

**d) Coeficiente de Forma del Lote (K4)**

Los equipamientos urbanos por su uso y función, en su mayor porcentaje se ubican en terrenos de forma de polígonos regulares y en poco porcentaje en polígonos irregulares.

Forma de Lote	Modelos	Coeficiente
Polígono regular		1,00
Polígono irregular		0,90

**e) Coeficiente de Ubicación (K5)**

La diversidad de este coeficiente se aplica en zonas urbanas consolidadas, que permiten identificar claramente la ubicación de un predio dentro del manzano.

En la diversidad de equipamientos a revaluar, se tienen aquellos que son de nivel barrial, como Sedes Sociales, Reten Policial, Campos Deportivos, Postas Sanitarias, que están ubicados en terrenos destinados a equipamientos en Planimetrías, pero que en el proceso de consolidación o regularización, son urbanizaciones que no tienen claramente definidos los manzanos, por esta condición se modifica la valorización de ubicación a solo dos parámetros.

Ubicación	Modelo	Descripción	Coefficiente
Central		Se trata de lotes que solo tienen salida a una calle en medio del manzano.	1,00
Esquina		Se trata de lotes ubicados en esquina.	1,10

**f) Coeficiente de Destino (K6)**

En este coeficiente se da mayor valor a los equipamientos que están destinados a prestar servicios con mayor cobertura de población y mayor frecuencia de uso. Se complementa con el equipamiento y otros.

Destino	Aclaración	Coefficiente	Equipamiento
Educación	Áreas de equipamiento vecinal destinadas a educación.	1,10	Unidades Educativas
Salud	Áreas de equipamiento vecinal destinadas a salud.	1,10	Hospitales, centros, postas de salud
Comercial	Áreas de equipamiento vecinal destinadas a uso comercial.	1,20	Mercados, locales

Cultural	Áreas de equipamiento destinadas a uso cultural o son de patrimonio histórico.	1,00	Museos, Casas de Cultura
Deportivo	Áreas de equipamiento destinadas a la infraestructura deportiva.	1,10	Polifuncionales, Complejos, Canchas
Recreativo	Áreas de equipamiento destinadas a la recreación.	1,10	Parques, Zoológico, Jardines cercados
Administrativo/ otros	Áreas de equipamiento destinadas a la administración pública.	1,00	
Otros	Áreas de equipamiento vecinal destinadas a prestar otros servicios.	1,00	Sedes Sociales, Reten Policial, Guarderías, Bibliotecas

**g) Coeficiente de Uso del Suelo (K7)**

Este factor determina el grado de constructividad que pueda tener un terreno, en base al Uso del Suelo (USPA<sup>5</sup>) que determina el G.M.L.P. relacionado a su

<sup>5</sup> USPA 2007 mediante Ordenanza Municipal N° 555/2007, Reglamento de Usos del Suelo y Patrones de Asentamiento y Planos Generales y Macrodistribucionales de 28 de Octubre de 2007.

vez a la orientación, tamaño del terreno y ancho de vía. Los factores son determinados por los siguientes valores:

Descripción	Vía de Ubicación	Coficiente
Torres multifamiliares	Principal (H5) <sup>6</sup>	1,10
Torres hasta 5 pisos	H4 y H3C <sup>7</sup>	1,00
Viviendas unifamiliares	H4P – H3 y otros <sup>8</sup>	0,90

Donde:

**H5** = Construcción en torre aislada de densidad media, media en zócalo, alta densidad o alta densidad con zócalo.

**H4** = Construcción aislada.

**H3C** = Construcción comercial media y baja pendiente

**H4P** = Construcción habitacional pareada.

**H3** = Construcción habitacional media y baja pendiente.

#### h) Valores Unitarios de Terreno según calidad de material en Vía

MACRO ZONA	ZONA	ASFALTO	ADOQUÍN	CEMENTO	LOSETA	PIEDRA	RIPIO	TIERRA
	CÓDIGO	20	21	22	23	24	25	26
1	1-10	2542	2409	2274	2097	1873	1829	1740
	1-20 a 1-28	2019	1817	1665	1533	1474	1360	1261
	1-30 a 1-38	1466	1320	1222	1124	1075	976	831
	1-40 a 1-47	1164	998	854	825	728	669	630
	1-50 a 1-58	949	838	763	716	651	577	549
2	2-10 a 2-18	766	731	684	620	584	530	492
	2-20 a 2-29	656	601	567	513	475	458	437
	2-30 a 2-34	601	548	513	458	437	401	384
	2-40 a 2-45	584	513	475	430	329	301	272
	2-50 a 2-58	419	347	312	255	219	202	183
	2-60 a 2-66	389	292	243	218	183	147	121
	2-70 a 2-74	229	199	183	153	120	107	90
	2-80 a 2-81	153	136	120	107	90	74	62

<sup>6</sup> USPA 2007 Artículos 15 al 24.

<sup>7</sup> USPA 2007 Artículos 15 al 24.

<sup>8</sup> USPA 2007 Artículos 15 al 24.

<b>3</b>	3-10 a 3-16	356	393	309	292	279	261	246
	3-20 a 3-21	246	228	212	194	180	163	148
	3-30 a 3-35	148	131	115	98	83	64	50

### 3.3.2. METODOLOGÍA PARA EDIFICACIÓN

#### i) **Avalúo de Edificación**

Se entiende por edificaciones, aquellas construcciones o áreas cubiertas, destinadas a un determinado uso que puede ser: habitacional, comercial, equipamiento u otro.

El valor de las edificaciones se determinará por la siguiente expresión:

$$\mathbf{Ve = Ae * Vc * Ka * Kc}$$

Donde:

**Ve** = Valor de la Edificación

**Ae** = Área de la Construcción

**Vc** = Valor Unitario de la Construcción en Bs/m<sup>2</sup>

**Ka** = Coeficiente de Antigüedad

**Kc** = Coeficiente de Conservación

#### **Valor unitario según tipo de edificación**

Se determina por la tipificación de la construcción de acuerdo a precios unitarios de construcción de características similares, donde se toma en cuenta las estructuras, fundaciones, muros y tabiques, revestimientos de muros, acabados de pisos y paredes, revestimientos especiales, carpintería y otros. Estas características definirán el valor de precio por m<sup>2</sup> construido de acuerdo a la calidad de los materiales utilizados.

En el cuadro siguiente se especifica las mismas.

Tipo- logía	Detalle	Calidad de los materiales					
		Lujoso	Muy bueno	Bueno	Económico	De interés social	Muy económico
	Estructura	Uso de tecnología especializada H°A°, radier y pilotaje.	Uso de tecnología especializada H°A°, radier y pilotaje.	H°A° y Mampostería de H°C°.	Piedra portante o ladrillo portante.	Tierra y piedra portante o ladrillo portante	Tierra y piedra portante.
	Muros	H°A°, bloques de cemento, piedra bloques de vidrio y ladrillo.	H°A°, bloques de cementerio, piedra y ladrillo.	H°A° Piedra, ladrillo y cemento .	Ladrillo, piedra y adobe.	Adobe, ladrillo y piedra.	Adobe y piedra con barro.
	Cubierta	Duralit, teja española, H°A°, fibrocemento calamina de zinc y plástica.	Duralit, teja española, H°A° fibrocemento calamina de zinc y plástica.	Duralit, teja, calamina de zinc y plástica.	Calamina de zinc y plástica.	Calamina.	Paja y otros.
	Baños	Inodoros, lavamanos, tina, hidromasaje bidet, bases de ducha y tanques de primera clase.	Inodoros, lavamanos, tina, hidromasaje bidet, bases de ducha y tanques de primera clase.	Inodoros letrinas urinarios , lavamanos, bebederos y tanques.	Letrinas, urinarios lavamanos y bebederos.	Letrinas de cemento y madera.	
	Cocina	Mesones y lavaplatos de buena calidad.	Mesones y lavaplatos.	Mesones y lavaplatos.	Mesones y lavaplatos.		
	Pisos	Mármol, cerámica, machihombre, entablonado parquet y alfombra de primera clase.	Mármol, cerámica, machihombre, entablonado parquet y alfombra de primera clase.	Cerámica, machihombre, Parquet mosaico, baldosas .	Cemento con ocre, machihombre – parquet, vinil y ladrillo.	Cemento – machihombre, entablonado o rústico sin tratamiento.	Tierra.

	Cielos	Materiales especiales, de madera, yeso con pintura.	Materiales especiales, de madera, yeso con pintura.	Material es especial es, de madera, yeso con pintura.	Yeso con pintura.	Yeso con pintura y cotencio.	
	Muros interiores	Materiales especiales mármol cerámica esmaltada, azulejos y madera.	Materiales especiales mármol cerámica esmaltada, azulejos y madera.	Cerámica, placas de vidrio, piedra o ladrillo visto.	Azulejos, yeso con pintura y cemento con ocre.	Yeso con pintura y cemento con o sin ocre.	Revoque de tierra,
	Fachada	Materiales especiales mármol, cerámica esmaltada, placas de vidrio, piedra, ladrillo visto.	Materiales especiales mármol, cerámica esmaltada, placas de vidrio, piedra, ladrillo visto.	Material es especial es mármol, cerámica, placas de vidrio, piedra, ladrillo visto.	Piedra o ladrillo visto, cerámica, cemento con cal, arena y pintura.	Cemento, cal y arena con o sin pintura y barro con cal.	Barro.
	Vanos	Madera de primera clase, vidrios triples, catedral y otros.	Madera de primera clase y aluminio, vidrios triples, catedral y otros.	Madera de primera clase, aluminio y metálicas, vidrios triples y otros.	Madera de segunda clase y metálicas, vidrios dobles.	Madera de segunda clase y metálicas, vidrios simples.	Calamina.

De acuerdo a la tipología y la calidad de los materiales utilizado en la construcción se tiene los siguientes costos unitarios por metro cuadrado de construcción expresado en bolivianos.

Tipología	Calidad de los materiales					
	Lujoso	Muy bueno	Bueno	Económico	De interés social	Muy económico
Bloques de aulas, oficinas, locales, comerciales, mercados, mingitorios y museos.	1.718	1.144	761	476	283	48
Canchas			761	458		
Parques		1.100	761	458	283	48

Estos valores son tomados de la tabla que utiliza el G.M.L.P. para determinar el valor de las edificaciones, el mismo que debe actualizarse cada año.

Por otra parte los costos unitarios por metro cuadrado de construcción se ajustan utilizando factores relacionados con la antigüedad de la infraestructura, su grado de conservación y mantenimiento, de acuerdo al siguiente detalle:

**a) Coeficiente de Antigüedad (Ka)**

Año de construcción	Antigüedad	Factor a aplicar
1998 – 2003	0 a 5 años	1,000
1993 – 1997	6 a 10 años	0,975
1988 – 1992	11 a 15 años	0,925
1983 – 1987	16 a 20 años	0,900
1978 – 1982	21 a 25 años	0,850
1973 – 1977	26 a 30 años	0,800
1968 – 1972	31 a 35 años	0,750
1963 – 1967	36 a 40 años	0,700
1958 – 1962	41 a 45 años	0,650
1953 – 1957	46 a 50 años	0,600

**b) Coeficiente de Conservación (Kc)**

Este coeficiente sirve para determinar el valor de la construcción, en base al estado de su conservación y/o mejoras que hayan efectuado, con los siguientes valores:

<b>Grado de mantenimiento y conservación</b>	<b>Acciones</b>	<b>Coeficientes</b>
Bueno	Significa que el Gobierno Municipal ha realizado labores de mantenimiento, conservación y/o refacción que mantienen el valor de la infraestructura acorde con su antigüedad.	1,000
Regular	Significa que se han realizado labores de mantenimiento, conservación y/o refacción de poca trascendencia y que la infraestructura muestra un deterioro mayor al esperado.	0,900
Malo	Significa que no se han realizado labores de mantenimiento, conservación ni refacción y que la infraestructura muestra un estado de deterioro total.	0,800

**ii) Cálculo de Valores**

El valor total del predio será la suma del valor del terreno y el valor de las construcciones para lo que se toma la siguiente expresión:

$$VP = Vt + Ve$$

**iii) Valor Catastral**

El valor catastral resulta de la sumatoria del valor del terreno obtenido de las tablas de avalúo de terrenos según calidad de vía catastral y del costo de la construcción.

**iv) Avalúo de las Construcciones**

El Avalúo de las Construcciones resulta del tipo de Inmueble a ser Revaluado, valor que se da por metro cuadrado, de acuerdo al detalle siguiente:

<b>Código</b>	<b>Tipología VU</b>	<b>Valor (Bs. por m2)</b>
<b>A.- Vivienda Unifamiliar</b>		
30	Lujoso Residencial	1718
31	Muy Bueno	1144
32	Bueno	761
33	Económica	476
34	De Interés Social	283
35	Muy Económica/Marginal	46
<b>B.- Propiedad Horizontal</b>		
40	De Lujo	2100
41	Muy Buena	1527
42	Buena	1144
43	Económica	950

**v) Valor comercial**

El valor comercial del terreno se obtiene sustituyendo el valor unitario catastral del terreno obtenido de las tablas de avalúo por el **valor del mercado** por metro cuadrado del área aledaña a la infraestructura correspondiente.

Para la obtención de los valores de mercado del terreno por metro cuadrado se recurre a informantes clave, tales como, propietarios de lotes aledaños que se

encuentran ofertando sus lotes para la venta y otros vecinos; a quienes se les aplica encuestas específicas.

El valor comercial de la construcción además de los factores establecidos para el valor catastral de la construcción (antigüedad y conservación) considera factores relacionados con la oferta y la demanda de construcciones en la zona.

### **3.3.3. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA DEL REVALÚO**

En base a estos ajustes, se ha desarrollado la aplicación de la Metodología del Revalúo a todas las propiedades del municipio, datos que son vaciados, a las Planillas diseñadas para este fin.

En la segunda Planilla correspondiente a la valoración del inmueble y aplicación matemática de los coeficientes señalados, se han incorporado la Vida Útil residual del inmueble, considerando por bloques en el caso que se evidencia diferente año de construcción.

La Planilla General se ha aplicado a todos los inmuebles porque tienen las características similares a la valoración técnica comercial.

Para ejecutar la Revalorización Técnica de Activos Fijos Inmuebles, se tomaron en cuenta criterios técnicos, generales y específicos, aplicados como aspectos metodológicos.

### **3.4. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO – INCLUSIÓN EN ESTADOS FINANCIEROS**

El Gobierno Municipal de La Paz elabora sus Estados Financieros tomando en cuenta la definición de los bienes inmuebles que son incorporados en los mismos, considerando las clases que se encuentran definidas por la Ley de Municipalidades N° 2028, el mismo que señala los siguientes puntos:

**“Bienes Municipales.-** Los bienes municipales se clasifican en:

1. Bienes de dominio público;
2. Bienes sujetos al régimen jurídico privado; y
3. Bienes de régimen mancomunado.

**Bienes de Dominio Público.-** Los bienes de dominio público corresponden al Gobierno Municipal y son aquellos destinados al uso irrestricto por parte de la comunidad; son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Comprenden:

1. Calles, aceras, cordones, avenidas, pasos a nivel, puentes, pasarelas, pasajes, caminos vecinales, túneles y demás vías de tránsito;
2. Plazas, parques, bosques declarados públicos y otras áreas verdes y espacios destinados al esparcimiento colectivo y a la preservación del patrimonio cultural;
3. Bienes declarados vacantes por autoridad competente a favor del Gobierno Municipal; y
4. Ríos hasta veinticinco (25) metros a cada lado del borde de máxima crecida, riachuelos, torrenteras y quebradas, con sus lechos, aires y taludes hasta su coronamiento.

**Bienes de Dominio Público y Patrimonio Institucional:**

**I.** Son también bienes de dominio público todos aquellos inmuebles destinados a la administración municipal y a la prestación de un servicio público municipal, así como aquellos bienes inmuebles transferidos por la Ley de Participación Popular y otras disposiciones legales.

**II.** En los casos de enajenación de estos bienes, el Concejo Municipal, mediante Ordenanza por dos tercios de votos del total de sus miembros, autorizará y

tramitará los mismos ante el Poder Legislativo, garantizando que el producto sea destinado a inversiones en el marco del Plan de Desarrollo Municipal”.

En base a lo expuesto por la norma municipal, los bienes de dominio público acogen a dos clasificaciones: los Bienes de Dominio Público en sentido estricto, es decir que los que son de uso irrestricto por parte de la comunidad, y que contienen los elementos inherentes a tales, establecidos por el Art. 85° de la Ley y los Bienes de Dominio Público y Patrimonio Institucional, que tiene los mismos caracteres pero que están destinados al funcionamiento de la administración municipal o la prestación de un servicio público, sea este de manera directa o por delegación expresa.

Los Estados Financieros deben incorporar los bienes de Dominio Público y de Patrimonio Institucional, bajo los siguientes presupuestos:

**a) Administración Institucional.** Bienes afectados a la prestación de los servicios administrativos de la Municipalidad, a saber: Palacio Consistorial, Subalcaldías y en general todos los bienes de propiedad municipal donde funcione alguna instancia administrativa municipal.

**b) Servicio Público.** Entendido como aquellas “prestaciones que cubren necesidades públicas y de interés comunitario, que explicitan las funciones – fines del estado, de ejecución por si o por terceros, mediante concesión, licencia, permiso, autorización o habilitación, pero siempre bajo fiscalización del Estado”.

En base a esta definición de servicio público, debe catalogarse en esta clasificación a todos los bienes inmuebles que de alguna manera se encuentran administrados por la Municipalidad o por terceros y que prestan cualquier tipo de servicio, es decir:

- a) Mercados.
- b) Mingitorios.
- c) Canchas y espacios deportivos, delimitados físicamente y cuyo uso se encuentra sujeto a un criterio de administración directa o delegada (Canchas Av. Del Poeta).
- d) Parques delimitados físicamente cuya utilización se sujeta a un criterio de administración directa o delegada (Ej. Laikakota, Parque Japonés, Laguna Cota Cota, Parque Bartolina Sisa, etc.).
- e) Terminal, Matadero, Zoológico.
- f) Cementerio en cuanto a la propiedad municipal que no fue transferida a particulares y que debe ser determinada.

Existen casos en que se confundirán los dos tipos de bienes de dominio público, por ejemplo en una plaza pública en la que existan emplazamientos (mingitorios, quioscos, etc.), destinados a un fin específico. Para el caso debe incorporarse a los Estados Financieros solamente el valor de estos emplazamientos que se sujetan a la prestación de un servicio determinado.

En mérito a todas las consideraciones expuestas y a la interpretación que los asesores legales suscribientes realizan, recomendaciones a su Autoridad, instruyen a las instancias pertinentes la inclusión de los bienes de Dominio Público y de Patrimonio Institucional en los Estados Financieros definidos.

### **3.5. FUENTES DE INFORMACIÓN**

#### **3.5.1. LOCALIZACIÓN E INFORMACIÓN DISPONIBLE**

Los activos susceptibles de ser revaluados están ubicados en la Jurisdicción del Gobierno Municipal de La Paz dentro de los Macro Distritos Urbanos conforme a

los grupos de bienes de uso registrados en la base de datos de la Unidad de Patrimonio Municipal.

Para ejecutar la Revalorización Técnica de Activos Fijos Inmuebles, se tomó en cuenta toda la documentación e información disponible relacionada con los objetivos a este fin y establecida de acuerdo a disposiciones legales, asimismo, se tuvo acceso al Software utilizado para el registro de activos fijos de la Unidad de Patrimonio Municipal, en donde radica la Base de Datos de registros y toda la documentación pertinente de los mencionados “Bienes de Dominio Público y Patrimonio Institucional”, así como de la Unidad Especial de Gestión Financiera y Catastro del G.M.L.P.<sup>9</sup>.

### **3.5.2. RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN**

- Relevamiento de información del sistema informático de la Unidad de Patrimonio Municipal de los activos inmuebles (edificios y terrenos) en valores y depreciaciones efectuadas.
- Relevamiento de información digital y gráfica de las planillas de avalúos realizados en las diferentes gestiones para la incorporación de valores comerciales.
- Relevamiento de lista de inmuebles de propiedad del G.M.L.P.

---

<sup>9</sup> U.B.I. “Unidad de Bienes Inmuebles” del G.M.L.P.

## CAPÍTULO IV

### 4. MARCO LEGAL

Con el propósito de complementar la parte legal creemos conveniente conceptualizar de manera resumida las disposiciones y/o normativas legales utilizadas para la buena ejecución de la Auditoría de Confiabilidad para la Revalorización Técnica de Activos Fijos Inmuebles del Gobierno Municipal de La Paz, habiendo consultado todas y cada una de éstas para su aplicación respectiva.

#### 4.1. LEY N° 1551 DE 20 DE ABRIL DE 1994

##### **Ley de Participación Popular**

**“ARTICULO 1. (Objetos).**- La presente Ley reconoce, promueve y consolida el proceso de participación popular articulando a las comunidades indígenas, campesinas y urbanas, en la vida jurídica, política y económica del país. Procura mejorar la calidad de vida de la mujer y el hombre boliviano, con una más justa distribución y mejor administración de los recursos públicos. Fortalece los instrumentos políticos y económicos necesarios para perfeccionar la democracia representativa, facilitando la participación ciudadana y garantizando la igualdad de oportunidades en los niveles de representación a mujeres y hombres.

##### **ARTICULO 13. (Transferencia de Infraestructura Física):**

**I.-** Se transfiere a título gratuito en favor de los Gobiernos Municipales el derecho de propiedad sobre los bienes muebles e inmuebles afectados a la infraestructura física de los servicios públicos de salud, educación, cultura, deportes, caminos vecinales y microriego, consistentes en:

- a. Hospitales de segundo y tercer nivel, hospitales de distrito, centros de salud de área y puestos sanitarios dependientes de la Secretaría correspondiente del Ministerio de Desarrollo Humano.
- b. Establecimientos educativos públicos de los ciclos inicial, primario y secundario.
- c. Campos deportivos para las prácticas masivas y canchas polifuncionales deportivas, con excepción de las instalaciones ligadas a la práctica deportiva nacional e internacional.
- d. Infraestructura de micro riego y de caminos vecinales de propiedad estatal.
- e. Casas de cultura, bibliotecas, museos y otros dependientes del Gobierno Nacional con excepción de aquellas instituciones consideradas como Patrimonio Nacional y aquellas que sean de propiedad de las universidades de cada jurisdicción departamental.

**II.-** El Poder Ejecutivo es el responsable de normar y definir las políticas nacionales para los sectores de salud, educación, cultura, deporte, caminos vecinales, riego y microriego, regir los servicios técnico-pedagógicos en educación y médico profesionales en la salud. Todo el personal docente, administrativo y técnico especializado, responsable de ejecutar dichas políticas, queda bajo la dependencia del Gobierno Nacional quien deberá remunerarlos asegurando así la unidad en la prestación de estos servicios sociales.”

## 4.2. NORMA CONTABLE N° 4

### Revalorización Técnica de Activos Fijos

“A fin de establecer condiciones de aceptabilidad a las revalorizaciones técnicas de activos fijos se señalan las distintas formalidades que debiera cumplir un proceso de corrección como el señalado, y que son:

- 1) La revalorización técnica debe ser realizada por un profesional experto en la materia, de acuerdo a la naturaleza de los bienes revalorizables, debidamente matriculado en el organismo profesional correspondiente;
- 2) Debe ser aprobada por el Directorio u órgano ejecutivo responsable del ente;
- 3) Debe ser aprobada por una Junta de Accionistas o Asamblea de Socios del Ente, habiendo sido incluida como punto específico del orden del día;
- 4) La contabilización de la revalorización técnica puede efectuarse una vez que sea aprobada por el Directorio. La Junta de Accionistas o Asamblea de Socios deberá aprobar la revalorización técnica al tratar los estados financieros anuales que la contengan. Deberá dejarse expresa constancia, en nota a los estados financieros, que la capitalización de la revalorización técnica resultante se halla sujeta a la aprobación del organismo oficial competente cuando corresponda.
- 5) El incremento del valor recibirá el siguiente tratamiento contable:
  - a) El mayor valor resultante, hasta el monto de la actualización efectuada según los procedimientos descritos en los párrafos 6 y 9 de la Decisión N° 6, será abonado a la cuenta “Resultados por Exposición a la Inflación” (párrafo 6) o “Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes” (párrafo 9), según

sea el procedimiento utilizado para la actualización de los estados financieros.

- b) El exceso del monto del revalúo técnico sobre el valor actualizado según el procedimiento descrito en los párrafos 6 y 9 de la Decisión N° 6, deberá acreditarse a una cuenta patrimonial denominada “Reserva por Revalúos Técnicos”.
  - c) En el caso que el monto de revalúo técnico sea inferior al valor actualizado según el procedimiento descrito en los párrafos 6 y 9 de la Decisión N° 6, la diferencia será debitada en las cuentas “Resultados por Exposición a la Inflación” o “Ajuste por Inflación y Tenencia de Bienes”.
- 6) El monto de la cuenta “Reserva por Revalúos Técnicos”, después de haberse obtenido las aprobaciones señaladas en los párrafos 2 y 3 anteriores, podrá ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas. Hasta que eso ocurra se la debe computar, a efectos de determinar la situación del Ente, en cuanto a la proporción de pérdidas respecto del capital que señala el Artículo N° 354 del Código de Comercio.
- 7) La responsabilidad por los valores resultantes del avalúo técnico, recae en el profesional especializado y habilitado a tal efecto que hubiera emitido su informe pertinente. Dicho informe técnico debe contener como mínimo, los siguientes aspectos del trabajo realizado:
- a) Bases técnicas utilizadas.
  - b) Documentación examinada.
  - c) Cuadro mostrando los valores anteriores a la revalorización (tanto de activo como de depreciación acumulada), los nuevos valores resultantes y los años de vida útil restante.

- 8) El período de vida útil restante deberá depreciarse el nuevo valor residual revalorizado de los bienes. La depreciación futura deberá cargarse a los resultados de cada gestión siguiendo las prácticas habituales del Ente. Asimismo, los nuevos valores de los bienes revalorizados deberán tenerse en cuenta para los casos de baja por venta o retiros;”

#### **4.3. SAS (STATEMENT ON AUDITING STANDARDS) N° 73**

##### **Uso del Trabajo de un Especialista**

##### **“INTRODUCCIÓN Y APLICABILIDAD**

1. El propósito de esta Declaración, es el de proporcionar una guía al auditor quien usa el trabajo de un especialista, en el desarrollo de una auditoría generalmente aceptada. Para propósito de esta Declaración, un especialista es una persona (o firma), que posee una herramienta especial o conocimientos en un particular campo distinto a la contabilidad o auditoría.
2. Un especialista al cual esta Declaración aplica, incluye pero no esta limitado a, actuarios valuados, ingenieros consultores ambientales y geologistas. Esta Declaración también aplica a bogados, contratados como especialistas en situaciones no previstas, para proveer servicios a un cliente, referente a litigios, reglamentos o avalúos, a los cuales aplica la Declaración sobre Normas (SAS) no. 12<sup>10</sup>. Por ejemplo un abogado puede ser contratado por un cliente o por el auditor, como especialista, en una variedad de otras circunstancias, incluyendo provisiones de un acuerdo contractual.

---

<sup>10</sup> Solicitud de información al Abogado del Cliente, Respecto a Litigios, Demandas y Avalúos (AICPA, Normas Profesionales Vol. I, Au secc. 337).

3. La guía de esta Declaración es aplicable, cuando:
  - a) La gerencia contrata o emplea a un especialista y el auditor usa el trabajo de ese especialista, como asunto evidencial en el desarrollo de pruebas substantivas, para evaluar afirmaciones importantes en los estados financieros.
  - b) La gerencia contrata a un especialista, empleado por firma del auditor, para proporcionar servicios de asesoría y el auditor usa el trabajo de tal especialista para un asunto evidencial, en el desarrollo de las pruebas substantivas, para evaluar importantes afirmaciones en los estados financieros.
  - c) El auditor contrata a un especialista y usa el trabajo de tal especialista, como asunto evidencial en el desarrollo de las pruebas substantivas, para evaluar importantes afirmaciones en los estados financieros.
4. La guía incluida en esta Declaración, aplica a las auditorías de estados financieros preparados de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados (GAAP) y a los trabajos llevados a cabo, bajo lo que estipula el SAS No. 62<sup>11</sup>, incluyendo otras bases de contabilidad distintas a GAAP.
5. Esta Declaración no es aplicable a situaciones cubiertas por el SAS No. 22<sup>12</sup>, en el cual un especialista empleado por la firma del auditor participa en la auditoría.

---

<sup>11</sup> Informes Especiales (AICPA, Normas Profesionales, Vol. I AU secc. 623).

<sup>12</sup> Planeación y Supervisión (AICPA, Normas Profesionales, Vol. I, AU secc. 311).

## **DECIDIR EN EL USO DEL TRABAJO DE UN ESPECIALISTA**

6. La educación y su experiencia permiten, a él o ella, ser reconocidos, acerca de los asuntos de negocios en general, pero el auditor no se espera que tenga la pericia de una persona entrenada o calificada para contratar en la práctica a otra de profesión u ocupación distintas. Durante la auditoria, sin embargo, un auditor puede encontrar asuntos complejos o subjetivos, potencialmente importante, para los estados financieros. Tales asuntos podrían requerir especiales conocimientos o herramientas y así el juicio del auditor de requerir usar el trabajo de un especialista para obtener una competente evidencia substancial.
  
7. Ejemplos de los tipos de asuntos que el auditor pudiera decidir requerir, él o ella, la consideración de usar el trabajo de un especialista incluye, pero no es limitativo, lo siguiente:
  - a. Valuación (por ejemplo, de inventarios para propósitos especiales, materiales o equipo de alta tecnología, productos farmacéuticos, instrumentos financieros complejos, bienes raíces, valores restringidos, trabajos de arte y contingencias ambientales).
  
  - b. Determinar las características físicas relativas a cantidades en inventario o condiciones (por ejemplo, cantidad o condición de los minerales, reservas de minerales o materiales almacenados o apilados).
  
  - c. Determinar las cantidades derivadas por el uso de técnicas o métodos especializados (por ejemplo, determinaciones actuales, para obligaciones de beneficios a empleados y sus revelaciones y determinación de reservas de pérdidas de seguros).

- d. Interpretar los requerimientos técnicos, regulaciones o contratos (por ejemplo, el significado potencial de contratos u otros documentos legales o títulos legales de propiedad).

## **REQUISITOS Y TRABAJO DE UN ESPECIALISTA**

- 8. El auditor deberá considerar lo siguiente para evaluar los requisitos profesionales de un especialista, para determinar que el mismo posee las necesarias herramientas o conocimientos en el campo particular de:
  - a. La certificación profesional, licencia u otro reconocimiento de competencia del especialista en su (de él o de ella) campo, si es aplicable.
  - b. La reputación y reconocimiento del especialista en la perspectiva de escudriñar y otros aspectos relacionados de capacidad o desarrollo del mismo.
  - c. La experiencia del especialista en el tipo de trabajo en cuestión.
- 9. El auditor deberá obtener un entendimiento de la naturaleza del trabajo realizado o por realizar por el especialista. Este entendimiento deberá cubrir lo siguiente:
  - a. Los objetivos y alcance del trabajo del especialista.
  - b. Las relaciones del especialista con el cliente (véase párrafo 10 y 11).
  - c. Los métodos y suposiciones usadas.
  - d. Una comparación de los métodos o suposiciones usados, con aquellos utilizados en el período anterior.

- e. Lo apropiado de usar el trabajo del especialista para el propósito buscado.
- f. La forma y contenido de los hallazgos del especialista, que permitirán al auditor hacer la evaluación descrita en el párrafo 12.

### **RELACIONES DE UN ESPECIALISTA CON EL CLIENTE**

10. El auditor deberá evaluar las relaciones, del especialista con el cliente, incluyendo circunstancias que podrían impedir al especialista realizar su objetivo. Tales circunstancias incluyen situaciones en las cuales el cliente tiene habilidad – a través de empleos, accionistas, derechos contractuales, relaciones de familia u otros – control directo o indirecto o influencia importante del especialista.
11. Cuando un especialista no tiene una relación con el cliente, el especialista usualmente trabaja proveyendo al autor con una gran confianza de habilidad. Sin embargo, el trabajo de un especialista quien tiene una relación con el cliente, puede ser aceptable, bajo ciertas circunstancias. Si el especialista tiene una relación con el cliente, el auditor deberá valorar el riesgo de la objetividad del especialista pudiera ser perjudicada. Si el auditor cree que la relación pudiera perjudicar la objetividad del especialista, el auditor deberá realizar procedimientos adicionales, en relación a algunas o todas las presunciones del especialista, métodos o hallazgos, para determinar que los hallazgos no son irrazonables o deberá contratar otro especialista para tal propósito.

### **USO DE LOS HALLAZGOS DEL ESPECIALISTA**

12. Lo apropiado y razonable de los métodos y presunciones usadas y su aplicación, son responsabilidad del especialista. El auditor deberá (a) entender los métodos y presunciones usados por el especialista, (b) hacer pruebas apropiadas de la información proporcionadas por el especialista, tomando en cuenta la valoración

del auditor del control del riesgo, y (c) evaluar si los hallazgos del especialista soportan las presunciones relativas de los estados financieros. Generalmente, el auditor usará el trabajo del especialista, a menos que los procedimientos del auditor lo conduzcan (a él o ella), que los hallazgos son irrazonables en las circunstancias. Si el auditor cree que los hallazgos son irrazonables, él o ella, deberán aplicar procedimientos adicionales, los cuales pueden incluir obtener la opinión de otro especialista.

### **EFFECTO DEL TRABAJO DE UN ESPECIALISTA SOBRE EL INFORME DEL AUDITOR**

13. Si el auditor determina que los hallazgos del especialista soportan las presunciones relacionadas con los estados financieros, él o ella, razonablemente podrán concluir que ha sido obtenida evidencia suficiente y competente del asunto. Si existe una diferencia importante entre los hallazgos del especialista y las presunciones en los estados financieros, él o ella, deberán aplicar procedimientos adicionales. Si después de aplicar cualquier procedimiento adicional, que pudiera ser apropiado, el auditor se encuentra en la imposibilidad de resolver el asunto, deberá obtener la opinión de otro especialista, siempre y cuando, el auditor parece ser que no puede resolver el asunto. Un asunto que no ha sido resuelto, generalmente llevará al auditor a concluir que, él o ella, deberá dar una opinión con salvedades o no opinión, por la probabilidad de no obtener suficiente y competente evidencia, así como una afirmación de la importancia que esto significa en los estados financieros, debido a su limitación al alcance<sup>13</sup>.
14. El auditor puede concluir después de realizar procedimientos adicionales, incluyendo la posibilidad de obtener la opinión de otro especialista, que las presunciones en los estados financieros, no están de conformidad con GAAP.

---

<sup>13</sup> SAS No. 58 (AICPA, Normas Profesionales, Vol. I, AU secc. 508,40-41).

En tal caso, el auditor deberá expresar una opinión con salvedad o una no opinión.

## **REFERENCIA AL ESPECIALISTA EN EL INFORME DEL AUDITOR**

15. Excepto por lo comentado en el párrafo 16, el auditor no deberá referirse al trabajo o a los hallazgos del especialista. Tal referencia podría ser mal entendida por las salvedades en la opinión del auditor o prestarse a una división de responsabilidades, ninguna de las cuales es entendida. Además, podría haber una ingerencia para que el auditor, que hace esta referencia, realice una más profunda auditoría, que un auditor que no hace tal referencia.

16. El auditor podría, como resultado del informe o hallazgo del especialista, decidir agregar un párrafo explicativo a su informe estándar (de él o de ella) o que se aparta de una opinión sin salvedades. La referencia e identificación del especialista, puede ser hecha en el informe del auditor, si el auditor cree que tal referencia, podría facilitar un entendimiento de la razón del párrafo explicativo o del que se aparte de una opinión sin salvedades.”

### **4.4. LEY N° 2028 DE 28 DE OCTUBRE DE 1999**

#### **Ley de Municipalidades**

“**Artículo 84°.**- (Bienes Municipales). Los bienes municipales se clasifican en:

1. Bienes de dominio público;
2. Bienes sujetos al régimen jurídico privado; y
3. Bienes de régimen mancomunado.

**Artículo 85°.-** (Bienes de Dominio Público). Los bienes de dominio público corresponden al Gobierno Municipal y son aquellos destinados al uso irrestricto por parte de la comunidad; son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Comprenden:

1. Calles, aceras, cordones, avenidas, pasos a nivel, puentes, pasarelas, pasajes, caminos vecinales, túneles y demás vías de tránsito;
2. Plazas, parques, bosques declarados públicos y otras áreas verdes y espacios destinados al esparcimiento colectivo y a la preservación del patrimonio cultural;
3. Bienes declarados vacantes por autoridad competente a favor del Gobierno Municipal; y
4. Ríos hasta veinticinco (25) metros a cada lado del borde de máxima crecida, riachuelos, torrenteras y quebradas, con sus lechos, aires y taludes hasta su coronamiento.

**Artículo 86°.-** (Bienes de Dominio Público y Patrimonio Institucional). I. Son también bienes de dominio público todos aquellos inmuebles destinados a la administración municipal y a la prestación de un servicio público municipal, así como aquellos bienes inmuebles transferidos por la Ley de Participación Popular y otras disposiciones legales.

II. En los casos de enajenación de estos bienes, el Concejo Municipal, mediante Ordenanza por dos tercios de votos del total de sus miembros, autorizará y tramitará los mismos ante el Poder Legislativo, garantizando que el producto sea destinado a inversiones en el marco del Plan de Desarrollo Municipal.”

#### 4.5. DECRETO SUPREMO N° 12740 DE 3 DE MARZO DE 1980

##### REVALORIZACIÓN TÉCNICA DE ACTIVOS FIJOS

**Artículo Primero.-** Autorízase a las empresas públicas, privadas, mixtas, asociaciones y organizaciones en general, la “Revalorización Técnica” de sus activos fijos.

**Artículo Segundo.-** La diferencia entre los nuevos valores de los activos fijos resultantes de revalorización técnica y los valores contables netos anteriores, registrados a la misma fecha de la revalorización, constituye el monto del incremento por el revalúo sobre el cual se aplicará el gravamen del dos por ciento (2%) a que se refiere el artículo 46 del Decreto No. 11154 (modificado).

**Artículo Tercero.-** El incremento por el revalúo será acreditado en una cuenta patrimonial “Incremento por Revalorización Técnica de Activos Fijos”. Las acciones emitidas como consecuencia de la capitalización de la revalorización, deberán consignar el número y la fecha del presente Decreto. Hasta tanto sea capitalizado, el monto de la reserva será computable en cuanto a la proporción de pérdidas respecto del capital que señala el artículo 354 del Código de Comercio<sup>14</sup>.

**Artículo Cuarto.-** No serán deducibles, para fines impositivos, las depreciaciones correspondientes a los incrementos de valor definidos en el artículo 3ro. del presente Decreto. Asimismo, y a efectos de las depreciaciones contables futuras, el informe técnico de la revalorización deberá señalar la vida útil restante de los bienes revalorizados, la que no podrá ser inferior a la anteriormente utilizada contablemente. Además, en caso de transferencia de

---

<sup>14</sup> Código de Comercio, Artículo 354.- (Reducción Obligatoria). La reducción del capital es obligatoria cuando las pérdidas superen el cincuenta por ciento del mismo, incluidas las reservas libres. Este hecho deberá comunicarse a la Dirección de Sociedades por Acciones, publicarse conforme señala el Art. 142 y observarse lo dispuesto por el Art. 143. Si efectuada la reducción del capital, este resultará insuficiente para cumplir el objeto de la sociedad, se procederá a la disolución y liquidación de la misma.

activos fijos revalorizados, el resultado de transferencia de activos fijos revalorizados, el resultado impositivo se determinará sobre el valor anterior a la Revalorización Técnica.

**Artículo Quinto.-** En el caso de que posteriormente se dictaren disposiciones legales obligando a una revalorización de activos fijos con carácter general, aquellas entidades que se hayan acogido a lo dispuesto en el presente Decreto, deberán reajustar los montos producto de la Revalorización Técnica, si estos fueran inferiores, adecuándolos a los importes que resultaren de aplicar la eventual Revalorización obligatoria.”

## CAPÍTULO V

### 5. MARCO DE APLICACIÓN

La Revalorización Técnica de los Activos Fijos Inmuebles del Gobierno Municipal de La Paz se totalizan en una cantidad de 573 inmuebles, de los cuales mediante muestra seleccionada se tomaron 37 inmuebles, mismos que son sujetos a revalúo con base a datos de los avalúos realizados anteriormente.

Al amparo del informe D.J. 012/03 de 8 de Abril de 2003, fue emitida la Resolución Municipal de Secretaría Ejecutiva N° 0080/2004 de 10 de Marzo de 2004 (documentación que se encuentra archivada con acceso sólo a servidores públicos), mediante el cual se aprueba, instruye y dispone el tratamiento técnico y contable de los bienes de propiedad municipal, señalados precedentemente, los cuales, además, deben cumplir con las siguientes características para su registro en los Estados Financieros:

1. Estar destinados a la administración municipal.
2. Prestar un servicio público, y
3. Estar sujeto a un criterio de administración municipal directa o delegada.

La Política Contable, Presupuestaria y Administrativa de Activos Fijos, aprobada mediante Resolución Municipal N° 0271/2003 (**Ver Anexo 3**), establece, según el párrafo Revisión de la Vida Útil, que: "...La vida útil de los bienes de uso en condiciones de uso deberá revisarse cada tres años y, si las expectativas son muy diferentes a las estimaciones previas, deberá ajustarse la carga de depreciación del período actual y los futuros..."

Asimismo, la Dirección de Auditoría Interna del G.M.L.P. y la Contraloría General de la República, antes de control interno y externo posterior emitieron recomendaciones de control interno sobre los activos fijos inmuebles de patrimonio municipal, entre ellos los Edificios y Terrenos.

Que, en ese antecedente, es necesario obtener, de perito especializado e independiente, un trabajo que muestre acciones tendientes a minimizar o anular las causas que motivaron esas recomendaciones en el rubro de Activos Fijos bajo las siguientes cuentas contables:

12311	Edificios
12320	Tierras y terrenos
1241	Depreciación acumulada (Edificios)

La Unidad de Patrimonio Municipal dependiente de la Dirección de Administración General, en cumplimiento de sus atribuciones y funciones, es la responsable de proporcionar información para la incorporación y actualización de los Bienes de Dominio Público y Patrimonio Institucional a los Registros Contables del G.M.L.P., en forma periódica y recurrente.

Para cada bien inmueble revaluado se analizó y revisó la siguiente documentación:

- Un documento que incluye el plano del terreno con las edificaciones existentes a una determinada escala; adicionalmente, este documento incluye el plano de ubicación del inmueble.
- Un formulario de revalúo, donde la Empresa Consultora determinó el valor catastral y comercial del inmueble (terreno mas edificación).
- Fotografías del inmueble revaluado.

## 5.1. ALCANCE

### 5.1.1. OBJETO DEL EXAMEN

El objeto del examen corresponde al Revalúo de 37 Bienes Inmuebles seleccionados por auditoría elaborados por la Empresa Consultora (Unipersonal), que corresponden a los siguientes:

<b>Nº</b>	<b>Sub Alcaldía</b>	<b>Inmueble</b>	<b>Dirección</b>	<b>Zona</b>
1	Max Paredes	Cementerio General.	Avenida Baptista.	Entre Ríos.
2	Max Paredes	Sub Alcaldía Max Paredes.	Avenida Max Paredes y Avenida Buenos Aires.	14 de Septiembre.
3	Max Paredes	Mercado Uruguay.	Calle Maximiliano Paredes y Calle Sebastián Segurola.	14 de Septiembre.

4	Centro	Colegio Felipe II Guzmán.	Calle Domingo Lorini entre Avenida Saavedra y calle Victor Eduardo.	Miraflores.
5	Centro	Jardín Botánico.	Calle Lucas Jaime.	Miraflores.
6	Centro	Museo Kusillo.	Avenida del Ejército.	Santa Bárbara.
7	Centro	Colegio Experimental Hugo Dávila.	Calle Carrasco y Avenida Brasil.	Miraflores.
8	Centro	Complejo Hospitalario.	Avenida Saavedra y Calles Zubieta y Sanjinéz.	Miraflores.
9	Centro	Mercado Camacho.	Av. Simón Bolívar esq. Calle Bueno.	Central.
10	Centro	Hospital de Clínicas.	Av. Saavedra y Calles Zubieta y Sanjinéz.	Miraflores.
11	Centro	Hospital de la Mujer.	Avenida Saavedra.	Miraflores.
12	Centro	Hospital del Niño.	Calle Mayor Zubieta.	Miraflores.
13	Centro	Hospital de Gastroenterología.	Avenida Saavedra y Claudio Sanjinéz.	Miraflores.
14	Centro	Instituto Nacional del Tórax.	Av. Saavedra y Claudio Sanjinéz.	Miraflores.
15	Centro	Instituto de Oftalmología.	Av. Saavedra y Claudio Sanjinéz.	Miraflores.
16	Centro	Hospital Otorrinolaringología.	Av. Saavedra y Claudio Sanjinéz.	Miraflores.
17	Centro	Banco de Sangre.	Av. Saavedra y Claudio Sanjinéz.	Miraflores.

18	Centro	Parque Mirador Laikakota.	Avenida del Ejército.	Santa Bárbara.
19	Centro	Casa de la Cultura Modesta Sanjinéz.	Avenida Ismael Montes y Potosí.	Central.
20	Centro	Teatro al Aire Libre Jaime Laredo.	Avenida del Ejército.	Santa Bárbara.
21	Centro	Colegio Gualberto Villarroel.	Calle Isaac Tamayo entre Santa Cruz y Graneros.	Rosario.
22	Centro	Ex Servicios Mecanizados.	Calle Uruguay entre Perú y Montes.	Challapampa.
23	Mallasa	Relleno Sanitario Mallasa.	Parque de la Revolución.	Mallasa.
24	Mallasa	Zoológico Vesty Pakos.	Carretera La Paz-Lipari.	Mallasa.
25	Periférica	Terminal de Buses.	Avenida Perú esq. Uruguay.	Challapampa.
26	Periférica	Ex Famtul.	Avenida las Américas.	Villa Fátima.
27	Periférica	Matadero Municipal.	Avenida Chacaltaya.	Achachicala.
28	Cotahuma	Estadium Luís Lastra.	Final Presbítero Medina	Sopocachi.
29	Cotahuma	Complejo Deportivo Fígaro Construcción.	Calle Francisco Bedregal	Sopocachi.
30	Cotahuma	Mercado Rodríguez.	Calle Max Paredes	San Pedro.
31	Sur	Cancha ADESU.	Avenida Costanera	Bajo Següencoma.
32	Sur	Parque Bartolina Sisa.	Camino La Paz-Lipari	Aranjuez.

33	Sur	Parque Laguna Tupac Catari.	Avenida Circunvalación	Cota-Cota.
34	Sur	Jardín Japonés.	Avenida Ballivián esq. Calle Inofuentes	Calacoto.
35	Sur	Julio Patiño.	Av. José Ballivián esq. Calle 21	Calacoto.
36	Sur	Complejo Jesús Divino Maestro.	Calle Federico Jofré.	Alto Obrajes.
37	San Antonio	Liga Deportiva Villa Copacabana.	Avenida Tito Yupanqui esq. Calle Velasco.	Villa Copacabana.

### 5.1.2. SUJETO DEL EXAMEN

El sujeto del presente examen corresponde a la Unidad de Bienes Inmuebles de la Dirección de Administración General.

### 5.1.3. OBJETIVOS DEL EXAMEN

- a) Determinar que activos fueron considerados para el revalúo técnico y la causa que dio origen al mismo.
- b) Determinar las observaciones de control interno con los siguientes atributos:
  - Condición.
  - Criterio.
  - Causa.
  - Efecto.
  - Recomendación.

- c) Determinar si los registros contables de los revalúos (saldos expuestos en los estados financieros), se encuentran adecuadamente respaldados y se realizaron de acuerdo con Principios de Contabilidad Gubernamental Integrada, con las Declaraciones sobre normas de auditoría (SAS 73 – Uso del trabajo de un especialista), con la Norma de Contabilidad N° 4 (Revalorización Técnica de Activos Fijos) y otros relacionados.

## **5.2. DESARROLLO DEL EXAMEN DE CONFIABILIDAD**

Para el desarrollo en la aplicación de todo lo manifestado anteriormente, consideramos un inmueble, para el examen de confiabilidad en la revalorización técnica.

El Cementerio General, es un inmueble que de acuerdo al levantamiento topográfico realizado por la Oficialía Mayor de Cultura el año 2004 y con datos del censo realizado en la gestión 2001, se ha procedido a realizar la actualización de planimetría, determinación de áreas municipales y privadas e inscripción en el plano de los usuarios de los diferentes mausoleos, datos solicitados por la Dirección de Administración Territorial para la elaboración de normas que regularon la aprobación de planos dentro del cementerio.

Por tal motivo, al ser éste un caso especial dentro del conjunto de inmuebles a ser revaluados, desarrollaremos el caso en los puntos siguientes.

## **5.3. PROCEDIMIENTOS PARA EL REVALÚO TÉCNICO Y REGISTROS CONTABLES**

Con el propósito de complementar la parte teórica, creemos conveniente evaluar los saldos expuestos de los activos edificios, tierras y terrenos en los Estados Financieros.

### 5.3.1. BALANCE GENERAL 2006 – 2007

#### GOBIERNO MUNICIPAL DE LA PAZ (1201)

#### BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2006

(Expresado en Bolivianos)

		<u>2006</u>
<b>1</b>	<b>ACTIVO</b>	<b>2.971.884.851,03</b>
<b>11</b>	<b>Activo Corriente</b>	<b>56.156.355,88</b>
<u>111</u>	<u>Disponible</u>	<u>8.763.101,93</u>
1112	Bancos	8.763.101,93
11121	Cuenta Única del Tesoro	5.521.307,65
11123	Cuentas Fiscales en el BCB M/E	2.625.819,82
11124	Cuentas Fiscales y otras en la Banca Privada M/N	615.974,46
<u>113</u>	<u>Exigible a Corto Plazo</u>	<u>33.031.835,93</u>
1131	Cuentas a Cobrar a Corto Plazo	3.333.869,81
1132	Otras Cuentas a Cobrar a Corto Plazo	9.319.834,76
11321	Cuentas a cobrar de Gestiones Anteriores	26.844,00
11322	Otras Cuentas a Cobrar a Corto Plazo	9.292.990,76
1137	Anticipos a Corto Plazo	11.527.023,88
1138	Fondos en Depósito por Garantías y Otros	8.851.107,48
<u>115</u>	<u>Bienes de Consumo</u>	<u>13.452.962,72</u>
1151	Inventarios de Materias Primas, Materiales y Suministros	13.452.962,72
<u>116</u>	<u>Otros Activos Corrientes</u>	<u>908.455,30</u>
1161	Activos Diferidos a Corto Plazo	9.659,25
1163	Otros Activos a Corto Plazo	898.796,05
<b>12</b>	<b>Activo no Corriente</b>	<b>2.915.728.495,15</b>
<u>121</u>	<u>Exigible a Largo Plazo</u>	<u>0,00</u>
1211	Cuentas a Cobrar a Largo Plazo	36.880.776,47
1212	Otras Cuentas a Cobrar a Largo Plazo	27.882.000,09
1218	(Previsión para Incobrables a Largo Plazo)	(64.762.776,56)
<u>122</u>	<u>Inversiones Financieras a Largo Plazo</u>	<u>15.460.839,65</u>
1221	Acciones y Participaciones de Capital	15.460.839,65
12211	En Empresas Privadas Nacionales	2.139.274,97
12212	En Empresas Públicas no Financieras	13.321.564,68
<u>123</u>	<u>Activo Fijo (Bienes de Uso)</u>	<u>4.260.643.723,99</u>
1231	Activo Fijo en Operación	1.844.394.866,08
12311	Edificios	<b>1.471.774.768,86</b>
12312	Equipo de Oficina y Muebles	89.766.866,37
12313	Maquinaria y Equipo de Producción	6.439.944,81
12314	Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	118.880.787,07
12315	Equipo Médico y de Laboratorio	81.378.479,34
12316	Equipo de Comunicaciones	19.344.312,96
12317	Equipo Educativo y Recreativo	39.588.095,82
12318	Otra Maquinaria y Equipo	17.221.610,85
1232	Tierras y Terrenos	<b>2.231.538.720,32</b>
1234	Otros Activos Fijos	25.403.707,06
1235	Construcciones en Proceso de Bienes de Dominio Privado	37.933.876,85
12353	Construcciones y Mejoras de Otros Bienes de Dominio Privado	37.431.655,04
12354	Supervisión de Construcción y Mejoras de Bienes de Dom. Privado	502.221,81
1236	Construcciones en Proceso de Bienes de Dominio Público	90.558.323,56
12361	Construcciones en Proceso de Bienes de Dominio Público	86.916.998,14
12362	Supervisión de Const. y Mejoras de Bienes de Dom. Público	3.641.325,42
1237	Estudios y Proyectos para Construcción de Bienes Nacionales	30.692.490,44
12371	De Dominio Privado	1.505.099,77
12372	De Dominio Público	29.187.390,67
1238	Construcciones en Proceso por Administración Propia	121.739,68
<u>124</u>	<u>(Depreciación Acumulada del Activo Fijo)</u>	<u>(1.361.309.584,01)</u>
1241	(Edificios)	(1.068.749.728,49)
1242	(Equipo de Oficina y Muebles)	(60.175.749,23)
1243	(Maquinaria y Equipo de Producción)	(477.754,02)
1244	(Equipo de Transporte, Tracción y Elevación)	(113.858.877,08)

1245	(Equipo Médico y de Laboratorio)	(53.560.704,55)
1246	(Equipo de Comunicaciones)	(10.729.684,24)
1247	(Equipo Educacional y Recreativo)	(27.087.069,26)
1248	(Semovientes)	(15.005.531,73)
1249	(Otros Activos Fijos)	(11.664.485,41)
<u>125</u>	<u>Activo Intangible</u>	<u>3.152.363,47</u>
<u>126</u>	<u>(Amortización Acumulada del Activo Intangible)</u>	<u>(2.218.847,95)</u>
<b>2</b>	<b>PASIVO</b>	<b><u>550.599.100,20</u></b>
<b>21</b>	<b>Pasivo Corriente</b>	<b><u>169.604.850,30</u></b>
<u>211</u>	<u>Obligaciones a Corto Plazo</u>	<u>134.098.328,62</u>
2111	Cuentas a Pagar a Corto Plazo	38.947.160,13
2112	Contratistas a Pagar a Corto Plazo	30.065.181,63
2113	Sueldos y Salarios a Pagar a Corto Plazo	5.000,00
2114	Aportes y Retenciones a Pagar a Corto Plazo	1.147.382,92
21142	Retenciones a Pagar a Corto Plazo	1.147.382,92
2116	Impuestos y Otros Derechos Obligatorios a Pagar a C. Plazo.	0,00
21161	Impuestos a Pagar a Corto Plazo	0,00
21163	Tasas, Multas y Otros Derechos Obligator. a Pagar a Corto Plazo.	0,00
2117	Amort., Intereses y Comisiones de la Deuda Púb. a Pagar	58.254.011,77
21171	Amortización de la Deuda Pública Interna	55.076.266,07
21173	Intereses Deuda Interna	3.177.745,70
2118	Transferencias a Pagar	5.679.592,17
21182	A Instituciones Públicas Descentralizadas	655.426,92
21186	A Empresas Públicas	4.543.348,40
21188	Al Sector Privado	480.816,85
2119	Otras Cuentas a pagar a Corto Plazo	0,00
<u>212</u>	<u>Deuda Documentada a Pagar a Corto Plazo</u>	<u>134.542,00</u>
2121	Documentos a Pagar a Corto Plazo	134.542,00
2123	Préstamos Internos a Pagar a Corto Plazo	0,00
<u>214</u>	<u>Previsiones y Reservas Técnicas de Corto Plazo</u>	<u>27.562.046,85</u>
2141	Previsiones para Beneficios Sociales a Corto Plazo	4.500.000,00
2143	Otras Previsiones a Corto Plazo	23.062.046,85
<u>215</u>	<u>Fondos Recibidos en Custodia y en Garantía</u>	<u>3.733.418,14</u>
2151	Fondos Recibidos en Custodia	3.733.418,14
<u>217</u>	<u>Deuda Administradora de Ejercicios Anteriores</u>	<u>4.076.514,69</u>
<b>22</b>	<b>Pasivo no Corriente</b>	<b><u>380.994.249,90</u></b>
<u>221</u>	<u>Obligaciones a Largo Plazo</u>	<u>21.282.327,07</u>
2211	Cuentas a Pagar a Largo Plazo	21.282.327,07
<u>223</u>	<u>Deuda Pública</u>	<u>324.556.666,04</u>
2231	Deuda Pública Interna	324.556.666,04
<u>225</u>	<u>Previsiones y Reservas Técnicas a Largo Plazo</u>	<u>35.155.256,79</u>
2251	Previsiones para Beneficios Sociales a Largo Plazo	17.393.205,37
2253	Otras Previsiones a Largo Plazo	17.762.051,42
<b>3</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b><u>2.421.285.750,83</u></b>
<b>31</b>	<b>Patrimonio Institucional</b>	<b><u>2.301.418.296,92</u></b>
<u>311</u>	<u>Capital</u>	<u>1.951.583.661,91</u>
3111	Capital Institucional	1.634.264.574,37
3113	Transferencias y Donaciones de Capital	160.750.299,22
3114	Afectaciones Patrimoniales	156.568.788,32
<u>314</u>	<u>Ajuste Global del Patrimonio</u>	<u>332.244.229,33</u>
<u>315</u>	<u>Resultados</u>	<u>17.590.405,68</u>
3151	Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	(73.246.709,93)
3152	(Result. Afectados a Construc. De Bienes de Dom. Púb.)	(156.688.212,73)
3153	Resultado del Ejercicio	242.408.009,03
3154	Resultados Afectados por Inversiones no Capitalizables	5.117.319,31
<b>32</b>	<b>Patrimonio Público</b>	<b><u>119.867.453,91</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>2.971.884.851,03</u></b>

**GOBIERNO MUNICIPAL DE LA PAZ (1201)**  
**BALANCE GENERAL**  
**Al 31 de diciembre de 2007**  
**(Expresado en Bolivianos)**

		<u>2007</u>
<b>1</b>	<b>ACTIVO</b>	<b>2.897.557.473,50</b>
<b>11</b>	<b>Activo Corriente</b>	<b><u>86.859.861,73</u></b>
<u>111</u>	<u>Disponible</u>	<u>20.768.687,53</u>
1112	Bancos	20.768.687,53
11121	Cuenta Única del Tesoro	20.288.555,96
11123	Cuentas Fiscales en el BCB M/E	159.601,34
11124	Cuentas Fiscales y otras en la Banca Privada M/N	320.530,23
<u>113</u>	<u>Exigible a Corto Plazo</u>	<u>47.942.276,08</u>
1131	Cuentas a Cobrar a Corto Plazo	5.550.235,08
1132	Otras Cuentas a Cobrar a Corto Plazo	1.238.882,64
11321	Cuentas a cobrar de Gestiones Anteriores	26.844,00
11322	Otras Cuentas a Cobrar a Corto Plazo	1.212.038,64
1137	Anticipos a Corto Plazo	35.325.670,19
1138	Fondos en Depósito por Garantías y Otros	5.827.488,17
<u>115</u>	<u>Bienes de Consumo</u>	<u>18.148.898,12</u>
1151	Inventarios de Materias Primas, Materiales y Suministros	18.148.898,12
<u>116</u>	<u>Otros Activos Corrientes</u>	<u>0,00</u>
1161	Activos Diferidos a Corto Plazo	0,00
1163	Otros Activos a Corto Plazo	0,00
<b>12</b>	<b>Activo no Corriente</b>	<b>2.810.697.611,77</b>
<u>121</u>	<u>Exigible a Largo Plazo</u>	<u>0,00</u>
1211	Cuentas a Cobrar a Largo Plazo	36.296.006,97
1212	Otras Cuentas a Cobrar a Largo Plazo	27.881.900,09
1218	(Previsión para Incobrables a Largo Plazo)	(64.177.907,06)
<u>122</u>	<u>Inversiones Financieras a Largo Plazo</u>	<u>48.507.759,37</u>
1221	Acciones y Participaciones de Capital	48.507.759,37
12211	En Empresas Privadas Nacionales	2.356.362,69
12212	En Empresas Públicas no Financieras	46.151.396,68
<u>123</u>	<u>Activo Fijo (Bienes de Uso)</u>	<u>2.862.088.914,49</u>
1231	Activo Fijo en Operación	701.119.698,88
12311	Edificios	<b>521.232.183,70</b>
12312	Equipo de Oficina y Muebles	66.378.645,21
12313	Maquinaria y Equipo de Producción	91.142,45
12314	Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	39.672.475,95
12315	Equipo Médico y de Laboratorio	53.690.521,08
12316	Equipo de Comunicaciones	6.303.971,07
12317	Equipo Educativo y Recreativo	6.475.561,49
12318	Otra Maquinaria y Equipo	7.275.197,93
1232	Tierras y Terrenos	<b>1.927.058.431,90</b>
1234	Otros Activos Fijos	11.357.000,93
1235	Construcciones en Proceso de Bienes de Dominio Privado	52.402.759,02
12353	Construcciones y Mejoras de Otros Bienes de Dominio Privado	51.465.733,40
12354	Supervisión de Construcción y Mejoras de Bienes de Dom. Privado	937.025,62
1236	Construcciones en Proceso de Bienes de Dominio Público	124.840.972,45
12361	Construcciones en Proceso de Bienes de Dominio Público	120.958.495,44
12362	Supervisión de Const. y Mejoras de Bienes de Dom. Público	3.882.477,01
1237	Estudios y Proyectos para Construcción de Bienes Nacionales	45.238.687,55
12371	De Dominio Privado	2.783.875,29
12372	De Dominio Público	42.454.812,26
1238	Construcciones en Proceso por Administración Propia	71.363,76
<u>124</u>	<u>(Depreciación Acumulada del Activo Fijo)</u>	<u>(102.680.053,34)</u>
1241	(Edificios)	(53.074.228,46)
1242	(Equipo de Oficina y Muebles)	(14.312.320,09)
1243	(Maquinaria y Equipo de Producción)	(3.308,68)
1244	(Equipo de Transporte, Tracción y Elevación)	(19.518.402,20)
1245	(Equipo Médico y de Laboratorio)	(12.169.260,41)
1246	(Equipo de Comunicaciones)	(1.130.534,92)
1247	(Equipo Educativo y Recreativo)	(1.217.589,66)
1248	(Semovientes)	(1.254.408,92)
1249	(Otros Activos Fijos)	0,00
<u>125</u>	<u>Activo Intangible</u>	<u>5.177.992,13</u>
<u>126</u>	<u>(Amortización Acumulada del Activo Intangible)</u>	<u>(2.397.000,88)</u>

<b>2</b>	<b>PASIVO</b>	<b><u>576.148.783,24</u></b>
<b>21</b>	<b>Pasivo Corriente</b>	<b><u>149.023.763,64</u></b>
<u>211</u>	<u>Obligaciones a Corto Plazo</u>	<u>129.763.829,33</u>
2111	Cuentas a Pagar a Corto Plazo	30.230.735,09
2112	Contratistas a Pagar a Corto Plazo	47.535.016,24
2113	Sueldos y Salarios a Pagar a Corto Plazo	0,00
2114	Aportes y Retenciones a Pagar a Corto Plazo	1.246.031,93
21142	Retenciones a Pagar a Corto Plazo	1.245.679,93
2116	Impuestos y Otros Derechos Obligatorios a Pagar a C. Plazo.	176,00
21161	Impuestos a Pagar a Corto Plazo	176,00
2117	Amort., Intereses y Comisiones de la Deuda Púb. a Pagar	41.281.449,34
21171	Amortización de la Deuda Pública Interna	35.187.781,05
21172	Amortización de la Deuda Pública Externa	2.838.750,00
21173	Intereses Deuda Interna	2.051.000,03
21174	Intereses Deuda Externa	1.203.918,26
2118	Transferencias a Pagar	9.470.596,73
21182	A Instituciones Públicas Descentralizadas	437.670,78
21186	A Empresas Públicas	8.385.320,83
21188	Al Sector Privado	647.605,12
<u>212</u>	<u>Deuda Documentada a Pagar a Corto Plazo</u>	<u>70.234,00</u>
2121	Documentos a Pagar a Corto Plazo	70.234,00
<u>214</u>	<u>Previsiones y Reservas Técnicas de Corto Plazo</u>	<u>15.425.464,33</u>
2141	Previsiones para Beneficios Sociales a Corto Plazo	3.490.370,00
2143	Otras Previsiones a Corto Plazo	11.935.094,33
<u>215</u>	<u>Fondos Recibidos en Custodia y en Garantía</u>	<u>1.644.058,33</u>
2151	Fondos Recibidos en Custodia	1.644.058,33
<u>217</u>	<u>Deuda Administradora de Ejercicios Anteriores</u>	<u>2.120.177,65</u>
<b>22</b>	<b>Pasivo no Corriente</b>	<b><u>427.125.019,60</u></b>
<u>221</u>	<u>Obligaciones a Largo Plazo</u>	<u>38.729.415,46</u>
2211	Cuentas a Pagar a Largo Plazo	38.729.415,46
<u>223</u>	<u>Deuda Pública</u>	<u>360.520.554,70</u>
2231	Deuda Pública Interna	264.744.535,98
2232	Deuda Pública Externa	95.776.018,72
<u>225</u>	<u>Previsiones y Reservas Técnicas a Largo Plazo</u>	<u>27.875.049,44</u>
2251	Previsiones para Beneficios Sociales a Largo Plazo	15.291.924,59
2253	Otras Previsiones a Largo Plazo	12.583.124,85
<b>3</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b><u>2.321.408.866,26</u></b>
<b>31</b>	<b>Patrimonio Institucional</b>	<b><u>2.154.041.717,79</u></b>
<u>311</u>	<u>Capital</u>	<u>1.920.339.358,19</u>
3111	Capital Institucional	1.634.264.574,37
3113	Transferencias y Donaciones de Capital	131.679.218,11
3114	Afectaciones Patrimoniales	154.395.565,71
<u>313</u>	<u>Reservas por Revalúos Técnicos de Activos Fijos</u>	<u>308.312.456,11</u>
<u>314</u>	<u>Ajuste Global del Patrimonio</u>	<u>526.830.371,34</u>
<u>315</u>	<u>Resultados</u>	<u>(601.440.467,85)</u>
3151	Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	27.420.928,08
3152	(Result. Afectados a Construc. De Bienes de Dom. Púb.)	(238.090.497,86)
3153	Resultado del Ejercicio	(394.140.083,49)
3154	Resultados Afectados por Inversiones no Capitalizables	3.369.185,42
<b>32</b>	<b>Patrimonio Público</b>	<b><u>167.367.148,47</u></b>
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u>2.897.557.649,50</u></b>

### 5.3.2. ACTUALIZACIÓN DE SALDOS

Los saldos expuestos en los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2006, fueron reexpresados utilizando el Factor de Actualización de las UFV's, el mismo que se obtiene de la siguiente manera:

$$\frac{\text{Factor UFV al 31 de Diciembre 2007}}{\text{Factor UFV al 31 de Diciembre 2006}} = \frac{1,28835}{1,19326} = 1,079689255$$

Factor a aplicar para actualizaciones = 1,07969

Los criterios de actualización han seguido los lineamientos generales establecidos en la Norma de Contabilidad No.3 (revisada y modificada en setiembre, 2007), emitida por el Consejo Técnico Nacional de Auditoría y Contabilidad del Colegio de Auditores de Bolivia, en concordancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

De acuerdo con esta norma, el índice utilizado para actualizar por inflación los rubros no monetarios del balance general y las cifras del estado de ganancias y pérdidas, es la variación de la cotización de la Unidad de Fomento a la Vivienda (UFV) respecto al boliviano.

Las variaciones netas resultantes de este ajuste deben presentarse en el rubro ajuste por inflación y tenencia de bienes del estado de ganancias y pérdidas.

### Cuadro de Actualización de Saldos al 31 de Diciembre de 2006 y 2007

**EXAMEN DE CONFIABILIDAD DE REGISTROS Y ESTADOS FINANCIEROS  
ACTIVO NO CORRIENTE  
CUENTA 1231 ACTIVO FIJO EN OPERACIÓN  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)**

**Factor de Actualización: 1,07969**

CÓDIGO CUENTA	CUENTA	SALDOS AL 31/12/2006	IMPORTE REEXPRESIÓN S/G FACTOR UFV 1,07969	SALDO REEXPRESADO AL 31/12/2006	SALDO AL 31/12/2007	DESVIOS CONTABLES		SALDO SEGÚN AUDITORÍA	LIMITACIONES	SALDO A PUBLICAR
						DEBE	HABER			
12310	Activo Fijo en Operación	1.844.394.866,08	146.979.826,88	1.991.374.692,96	701.119.698,88	0,00	0,00	701.119.698,88	0,00	701.119.698,88
<b>12311</b>	<b>Edificios</b>	<b>1.471.774.768,86</b>	<b>117.285.731,33</b>	<b>1.589.060.500,19</b>	<b>521.232.183,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>521.232.183,70</b>	<b>0,00</b>	<b>521.232.183,70</b>
12312	Equipo de Oficina y Muebles	89.766.866,37	7.153.521,58	96.920.387,95	66.378.645,21	0,00	0,00	66.378.645,21		66.378.645,21
12313	Maquinaria y Equipo de Producción	6.439.944,81	513.199,20	6.953.144,01	91.142,45	0,00	0,00	91.142,45		91.142,45
12314	Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	118.880.787,07	9.473.609,92	128.354.396,99	39.672.475,95	0,00	0,00	39.672.475,95		39.672.475,95
12315	Equipo Médico y de Laboratorio	81.378.479,34	6.485.051,02	87.863.530,36	53.690.521,08	0,00	0,00	53.690.521,08		53.690.521,08
12316	Equipo de Comunicaciones	19.344.312,96	1.541.548,30	20.885.861,26	6.303.971,07	0,00	0,00	6.303.971,07		6.303.971,07
12317	Equipo Educacional y Recreativo	39.588.095,82	3.154.775,36	42.742.871,18	6.475.561,49	0,00	0,00	6.475.561,49		6.475.561,49
12318	Otra Maquinaria y Equipo	17.221.610,85	1.372.390,17	18.594.001,02	7.275.197,93	0,00	0,00	7.275.197,93		7.275.197,93
<b>12320</b>	<b>Tierras y Terrenos</b>	<b>2.231.538.720,32</b>	<b>177.831.320,62</b>	<b>2.409.370.040,94</b>	<b>1.927.058.431,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.927.058.431,90</b>	<b>0,00</b>	<b>1.927.058.431,90</b>
12340	Otros Activos Fijos	25.403.707,06	2.024.421,42	27.428.128,48	11.357.000,93	0,00	0,00	11.357.000,93		11.357.000,93

### 5.3.3. ACTUALIZACIONES Y DEPRECIACIONES ACTIVOS FIJOS INMUEBLES

**EXAMEN DE CONFIABILIDAD DE REGISTROS Y ESTADOS FINANCIEROS  
CÉDULA DE CÁLCULOS DE ACTUALIZACIONES Y DEPRECIACIONES EDIFICIOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)**

DESCRIPCIÓN	REGISTRO BASE DE DATOS Y ESTADOS DE CUENTA UNIDAD DE BIENES INMUEBLES						CÁLCULOS SEGÚN AUDITORÍA							
	VALOR HISTÓRICO	ACTUALIZ.	VALOR ACTUALIZADO	DEPREC. AÑO	DEPREC. ACUMULADA	VALOR NETO	ACTUALIZ.	VALOR ACTUALIZADO	DEPREC. AÑO	DEPREC. ACUMULADA	VALOR NETO	DIF. ACTLZ	DIF. DEP. ACUM	DIF. VALOR NETO
Revalúo Consultora Alfa	419.045.972,71	33.393.773,57	452.439.746,28	30.409.935,07	30.409.935,07	422.029.811,21	33.393.773,57	452.439.746,28	30.409.935,07	30.409.935,07	422.029.811,21	0,00	0,00	0,00
Incorporación la C. Beta	18.293.437,20	0,00	18.293.437,20	0,00	0,00	18.293.437,20	0,00	18.293.437,20	0,00	0,00	18.293.437,20	0,00	0,00	0,00
Registro Saldos 2005-2006	12.763.606,66	1.017.131,81	13.780.738,47	387.795,76	729.488,48	13.051.249,99	1.017.131,81	13.780.738,47	376.439,66	729.488,48	13.051.249,99	0,00	0,00	0,00
Incorporación C. Gamma	887.989,50	0,00	887.989,50	0,00	0,00	887.989,50	0,00	887.989,50	0,00	0,00	887.989,50	0,00	0,00	0,00
Incorporaciones 2007	33.512.987,89	2.317.284,35	35.830.272,24	21.934.804,95	21.934.804,95	13.895.467,29	2.317.282,86	35.830.270,75	21.934.805,05	21.934.805,05	13.895.465,70	-1,50	0,09	-1,50
<b>Total General</b>	<b>484.503.993,96</b>	<b>36.728.189,73</b>	<b>521.232.183,69</b>	<b>52.732.535,78</b>	<b>53.074.228,50</b>	<b>468.157.955,19</b>	<b>36.728.188,24</b>	<b>521.232.182,20</b>	<b>52.721.179,78</b>	<b>53.074.228,60</b>	<b>468.157.953,60</b>	<b>-1,50</b>	<b>0,09</b>	<b>-1,50</b>

**EXAMEN DE CONFIABILIDAD DE REGISTROS Y ESTADOS FINANCIEROS**  
**CUADRO RESUMEN DEL EJERCICIO FISCAL 2007 – EDIFICIOS**  
**ACTIVO FIJO (BIENES DE USO)**  
**AL31 DE DICIEMBRE DE 2007**  
**(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)**

CÓD. CTA CTBLE.	PARTIDA	DESCRIPCIÓN	VALORES DE ORIGEN, ALTAS, BAJAS, ACTUALIZACIÓN Y REVALORIZACIÓN TÉCNICA														VALOR NETO AL 31/12/2007		
			SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	MOVIMIENTO POR AFECTACIONES A LOS SALDOS INICIALES (AJUSTES)		SALDOS AJUSTADOS	BAJAS POR PROCS. DE DISPOSIC. DE BIENES	AJUSTES PARA EFECTOS DEL REVALÚO TÉCNICO	NUEVOS SALDOS AJUSTADOS	IPA NUEVOS SALDOS AJUSTADOS	REGISTRO POR REVALÚO TÉCNICO	REGISTRO POR AVALÚO TÉCNICO	IPA REVALÚO TÉCNICO	ALTAS DEL EJERCICIO AL 31/12/2007	ACTUALIZACIÓN DE LAS ALTAS AL 31/12/2007	INCREM. Y BAJAS (-) DEL EJERC.		SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA AL 31/12/2007
				INCREM.	BAJAS														
12311	41100	Edificios	1.471.774.768,85	0,00	1.029.386.140,33	442.388.628,52	0,00	429.625.021,87	12.763.606,65	1.017.131,81	426.249.650,80	11.977.748,65	33.393.773,57	33.512.987,89	2.317.284,35	0,00	521.232.183,72	53.074.228,50	468.157.955,22
12312	43100	Equipos de Oficina y Muebles	89.766.866,37	0,00	82.839,94	89.684.026,43	274.689,52	-89409336,91	0,00	0,00	48.359.256,00	0,00	3.853.749,11	13.750.699,22	414.940,88	0,00	66.378.645,21	14.312.320,09	52.066.325,12
12313	43200	Maquinaria y Equipo de Producción	6.439.944,81	0,00	0,00	6.439.944,81	5.998.545,37	-441.399,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.656,16	2.486,29	0,00	91.142,45	3.308,68	87.833,77
12314	43300	Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	118.880.787,07	0,00	0,00	118.880.787,07	2.952,00	-118.877.835,07	0,00	0,00	32.902.252,00	0,00	2.621.980,46	4.056.533,51	91.709,98	0,00	39.672.475,95	19.518.402,20	20.154.073,75
12315	43400	Equipo Médico y de Laboratorio	81.378.559,34	0,00	5.956,10	81.372.603,24	233.619,78	-81.138.983,46	0,00	0,00	40.975.811,00	0,00	3.265.362,38	9.225.525,01	223.822,69	0,00	53.690.521,08	12.169.260,41	41.521.260,67
12316	43500	Equipo de Comunicaciones	19.344.312,96	0,00	9.121,77	19.335.191,19	8.495,11	-19.326.696,08	0,00	0,00	4.258.355,00	0,00	339.348,31	1.656.990,21	49.277,55	0,00	6.303.971,06	1.130.534,92	5.173.436,14
12317	43600	Equipo Educativo y Recreativo	39.588.094,92	0,00	0,00	39.588.094,92	305.815,66	-39.282.279,26	0,00	0,00	4.125.510,00	0,00	328.761,89	1.968.075,60	53.214,00	0,00	6.475.561,49	1.217.589,65	5.257.971,84
12318	43700	Otra Maquinaria y Equipo	17.221.613,85	0,00	595.104,84	16.626.509,01	0,00	-16.626.509,01	0,00	0,00	5.957.957,00	0,00	474.789,59	825.010,26	17.441,08	0,00	7.275.197,93	1.254.408,92	6.020.789,01
12320	41200	Tierras y Terrenos	2.231.538.720,32	0,00	0,00	2.231.538.720,32	0,00	2.186.874.654,08	44.664.066,24	3.559.279,44	1.707.749.418,11	33.297.427,78	135.942.286,58	1.816.968,24	28.985,54	0,00	1.927.058.431,92	0,00	1.927.058.431,92
12340	49900	Otros Activos Fijos	25.403.707,06	60.446,88	7.220.097,50	18.244.056,44	126.132,62	-9.315.833,69	8.802.090,13	701.438,56	0,00	0,00	0,00	1.796.278,38	57.193,76	0,00	11.357.000,83	0,00	11.357.000,83
<b>TOTALES</b>			<b>4.101.337.375,55</b>	<b>60.446,88</b>	<b>1.037.299.260,48</b>	<b>3.064.098.561,95</b>	<b>6.950.250,06</b>	<b>2.242.080.803,03</b>	<b>66.229.763,02</b>	<b>5.277.849,82</b>	<b>2.270.578.209,91</b>	<b>45.275.176,43</b>	<b>180.220.051,89</b>	<b>68.697.724,48</b>	<b>3.256.356,12</b>	<b>0,00</b>	<b>2.639.535.131,64</b>	<b>102.680.053,37</b>	<b>2.536.855.078,27</b>

**EXAMEN DE CONFIABILIDAD DE REGISTROS Y ESTADOS FINANCIEROS**  
**CUADRO DE MOVIMIENTO POR AFECTACIONES A LOS SALDOS INICIALES SEGÚN CUADRO RESUMEN DEL EJERCICIO FISCAL**  
**MOVIMIENTO DE LA DEPRECIACIÓN**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**  
**(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)**

CÓDIGO CUENTA CONTAB.	DESCRIPCIÓN	MOVIMIENTO DE LA DEPRECIACIÓN											
		ACUMULADO AL INICIO DEL EJERCICIO	MOVIMIENTO POR AFECTACIONES A LOS SALDOS INICIALES (AJUSTES)		ACUMULADO AJUSTADO	BAJAS POR PROCESOS DE DISPOSICIÓN DE BIENES	AJUSTE POR EFECTO DEL REVALÚO TÉCNICO	NUEVO SALDO ACUM. AJUSTADO	IPA NUEVO SALDO ACUM. AJUSTADO	DEPREC. REVALÚO TÉCNICO	DEPREC. ALTAS DEL EJERCICIO	INCREM. Y BAJAS (-) DEL EJERCICIO	SALDO ACUMULADO AL CIERRE DEL EJERCICIO
			INCREM.	BAJAS									
<b>12410</b>	<b>Edificios</b>	<b>1.068.749.728,49</b>	<b>0,00</b>	<b>1.029.386.140,33</b>	<b>39.363.588,16</b>	<b>37.811.782,55</b>	<b>1.235.332,66</b>	<b>316.472,95</b>	<b>25.219,73</b>	<b>0,00</b>	<b>52.732.535,78</b>	<b>0,00</b>	<b>53.074.228,46</b>
12420	Equipos de Oficina y Muebles	60.175.749,23	0,00	15.124,21	60.160.625,02	129.768,01	-60.030.857,01	0,00	0,00	13.422.960,52	889.359,57	0,00	14.312.320,09
12430	Maquinaria y Equipo de Producción	477.754,02	0,00	0,00	477.754,02	388.613,94	-89.140,08	0,00	0,00	0,00	3.308,68	0,00	3.308,68
12440	Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	113.858.877,08	0,00	0,00	113.858.877,08	0,00	-113.858.877,08	0,00	0,00	19.326.675,51	191.726,69	0,00	19.518.402,20
12450	Equipo Médico y de Laboratorio	53.560.704,55	0,00	2.895,38	53.557.809,17	60.047,87	-53.497.761,30	0,00	0,00	11.890.048,25	279.212,16	0,00	12.169.260,41
12460	Equipo de Comunicaciones	10.729.684,24	0,00	2.113,22	10.727.571,02	2.803,76	-10.724.767,26	0,00	0,00	1.066.357,35	64.177,57	0,00	1.130.534,92
12470	Equipo Educativo y Recreativo	27.087.069,26	0,00	0,00	27.087.069,26	160.422,86	-26.926.646,40	0,00	0,00	1.164.089,59	53.500,07	0,00	1.217.589,66
12480	Otra Maquinaria y Equipo	15.005.531,73	0,00	4.959,21	15.000.572,52	0,00	-15.000.572,52	0,00	0,00	1.236.423,84	17.985,08	0,00	1.254.408,92
12490	Otros Activos Fijos	11.664.485,41	15.461,77	154.035,95	11.525.911,23	63.243,56	-11.462.667,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTALES</b>	<b>1.361.309.584,01</b>	<b>15.461,77</b>	<b>1.029.565.268,30</b>	<b>331.759.777,48</b>	<b>38.616.682,55</b>	<b>-290.355.956,66</b>	<b>316.472,95</b>	<b>25.219,73</b>	<b>48.106.555,06</b>	<b>54.231.805,60</b>	<b>0,00</b>	<b>102.680.053,34</b>

**EXAMEN DE CONFIABILIDAD DE REGISTROS Y ESTADOS FINANCIEROS**  
**COMPOSICIÓN ACTUALIZACIÓN Y DEPRECIACIÓN**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**  
**(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)**

**EDIFICIOS ACTUALIZACIÓN**

I.P.A. NUEVOS SALDOS AJUSTADOS	1.017.131,81
I.P.A. REVALÚO TÉCNICO	33.393.773,57
ACTUALIZACIÓN DE ALTAS AL 31/12/07	2.317.284,35
<b>TOTAL</b>	<b>36.728.189,73</b>

**TERRENOS ACTUALIZACIÓN**

I.P.A. NUEVOS SALDOS AJUSTADOS	3.559.279,44
I.P.A. REVALÚO TÉCNICO	135.942.286,58
ACTUALIZACIÓN DE ALTAS AL 31/12/07	28.985,54
<b>TOTAL</b>	<b>139.530.551,56</b>

**EDIFICIOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA**

NUEVO SALDO ACUM. AJUSTADO	316.472,95
U.F.V.	0,07969
<b>I.P.A. NUEVO SALDO ACUM. AJUSTADO</b>	<b>25.219,73</b>

<b>DEPRECIACIÓN ALTAS DEL EJERCICIO</b>	<b>52.732.535,78</b>
---	----------------------

**EXAMEN DE CONFIABILIDAD DE REGISTROS Y ESTADOS FINANCIEROS**  
**CUADRO DE DEPRECIACIÓN EDIFICIOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**  
**(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)**

DETALLE	VALOR ACTIVO	DEPREC.	VALOR NETO	VALOR REVALÚO	DIFERENCIA	EDIFICIOS		DEPRECIACIÓN ACUMULADA		RESUL. EXPOS. INFLACIÓN		RESERVA REVALÚO TÉCNICO		AFECTACIONES PATRIMONIALES		AJUSTE GLOBAL PATRIMONIO		OTROS GASTOS		RESULTADOS ACUMULADOS EJ.		
						DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS
Decrementos del Revalúo (Alfa)	259.853.372,43	20.413.178,08	239.440.194,35	186.068.640,32	-73.784.732,11		20.413.178,08	20.413.178,08														
				Menos	20.413.178,08		53.371.554,03			53.371.554,03	0,00											
				Ajuste	-53.371.554,03																	
Incrementos por Revalúo (Alfa)	143.242.628,14	16.860.249,54	126.382.378,60	227.661.713,33	84.419.085,19		16.860.249,54	16.860.249,54														
				Más	16.860.249,54																	
				Ajuste	101.279.334,73	101.279.334,73						101.279.334,73										
Revalúo Consultora Beta	1.712.165,96	147.715,35	1.564.450,61	3.415.236,43	1.703.070,47																	
				Más	147.715,35		147.715,35	147.715,35														
				Ajuste	1.850.785,82	1.850.785,82						1.850.785,82										
Revalúo Consultora Beta	5.939.763,42	390.639,58	5.549.123,84	3.788.441,67	-2.151.321,75		390.639,58	390.639,58														
				Más	390.639,58																	
				Ajuste neto	-1.760.682,17		1.760.682,17			1.760.682,17												
Revalúo 2002-2003 y 2004 (Alfa)	0,00	0,00	0,00	5.315.619,06	5.315.619,06	5.315.619,06								5.315.619,06								
Bajas del Ejercicio	18.877.091,96	1.235.332,66	17.641.759,30	17.641.759,30	-1.235.332,66			1.235.332,66														1.235.332,66
				Más	17.641.759,30		18.877.091,96							14.675.212,98		2.082.824,39		2.119.054,60				
				Ajuste	18.877.091,96																	
<b>TOTALES</b>	<b>429.625.021,91</b>	<b>39.047.115,21</b>	<b>390.577.906,70</b>	<b>443.891.410,11</b>		<b>108.445.739,61</b>	<b>111.821.110,71</b>	<b>39.047.115,21</b>	<b>0,00</b>	<b>55.132.236,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103.130.120,55</b>	<b>14.675.212,98</b>	<b>5.315.619,06</b>	<b>2.082.824,39</b>	<b>0,00</b>	<b>2.119.054,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.235.332,66</b>

**EXAMEN DE CONFIABILIDAD DE REGISTROS Y ESTADOS FINANCIEROS**  
**CUADRO DE INCORPORACIONES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**  
**(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)**

DETALLE	VALOR ACTIVO	DEPRECIACIÓN	VALOR NETO	AVALÚO	DIFERENCIA	EDIFICIOS		AFECTACIONES PATRIMONIALES	
						DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS
Incorporaciones C. Gamma	0,00	0,00	0,00	887.989,50	887.989,50	887.989,50	0,00	0,00	887.989,50
Incorporaciones C. Beta	0,00	0,00	0,00	11.089.759,15	11.089.759,15	11.089.759,15	0,00	0,00	11.089.759,15
<b>Total Incorporaciones</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.977.748,65</b>	<b>11.977.748,65</b>	<b>11.977.748,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11.977.748,65</b>

**COMPOSICIÓN DE INCORPORACIONES OBRAS CONCLUIDAS 2007**

Descripción	Importe Bs.
Registro de otros activos	6.820.065,68
Obras concluidas gestión 2007	27.946.934,24
Obras concluidas gestión 2007	854.371,56
Obras concluidas gestión 2007	3.433.250,10
Obras concluidas gestión 2007	278.866,49
Obras concluidas gestión 2007	87.983,04
Obras concluidas gestión 2007	141.134,38
Obras concluidas gestión 2007	396.148,87
<b>Total Débitos</b>	<b>39.958.754,36</b>
Menos:	
Reversión OMA 457/2007	3.184,27
Reclasificación a Otros Activos por no estar	5.297.019,87
Reclasificación Obras de Dominio Público	1.145.562,32
<b>Total Créditos</b>	<b>6.445.766,46</b>
<b>Incorporaciones Obras Concluidas</b>	<b>33.512.987,90</b>

**REGISTROS CONTABLES**

Saldo Inicial	1.471.774.768,85
Edificios Concluidos 2007	33.512.987,90
Avalúos Edificios 2007	11.977.748,65
Actualización Edificios	36.728.189,73
Revalúo Alfa	5.315.619,06
Revalúo Alfa Incremento	101.279.334,73
Revalúo C. Beta	1.850.785,82
<b>Total Débitos Edificios</b>	<b>1.662.439.434,74</b>
Menos:	
Ajuste propuesto Auditoría	1.029.386.140,33
Baja Dep. Acum. Revalúo Alfa	20.413.178,08
Disminución Valores Neto	53.371.554,03
Baja Dep. Acum. Revalúo Consultora Beta	390.639,58
Disminución Valores Neto Consultora Beta	1.760.682,17
Baja Dep. Acum. Revalúo Consultora Beta	147.715,35
Bajas según Revalúo	18.877.091,96
Baja Dep. Acum. Revalúo C. Alfa	16.860.249,54
<b>Total Créditos Edificios</b>	<b>1.141.207.251,04</b>
Saldo Deudor Edificios	521.232.183,70
Saldo según Mayor Auxiliar	521.232.183,70
<b>Diferencia</b>	<b>0,00</b>

**EXAMEN DE CONFIABILIDAD DE REGISTROS Y ESTADOS FINANCIEROS**  
**CUADRO DE DEPRECIACIÓN ACUMULADA EDIFICIOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**  
**(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)**

DETALLE	VALOR ACTIVO	DEPRECIACIÓN	VALOR NETO	VALOR REVALÚO	EDIFICIOS		DEPREC. ACUM. EDIFICIOS		RESULTADOS ACUMULADOS EJERCICIOS ANTERIORES	
					DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS
Revalúo (C. Alfa)	259.853.372,43	20.413.178,08	239.440.194,35	186.068.640,32		20.413.178,08	20.413.178,08			
Revalúo (C. Alfa)	143.242.628,14	16.860.249,54	126.382.378,60	227.661.713,33		16.860.249,54	16.860.249,54			
Revalúo (C. Beta)	1.712.165,96	147.715,35	1.564.450,61	3.415.236,43		147.715,35	147.715,35			
Revalúo (C. Beta)	5.939.763,42	390.639,58	5.549.123,84	3.788.441,67		390.639,58	390.639,58			
Bajas del Ejercicio	18.877.091,96	1.235.332,66	17.641.759,30	17.641.759,30			1.235.332,66			1.235.332,66
Bajas de Activos	1.029.386.140,33	1.029.386.140,33	0,00	0,00		1.029.386.140,33	1.029.386.140,33			
<b>TOTAL</b>	<b>1.459.011.162,24</b>	<b>1.068.433.255,54</b>	<b>390.577.906,70</b>	<b>438.575.791,05</b>	<b>0,00</b>	<b>1.067.197.922,88</b>	<b>1.068.433.255,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.235.332,66</b>

**REGISTROS CONTABLES**

Saldo Inicial	1.068.749.728,49
Actualización Saldo Ajustado	25.219,73
Depreciación del Año	52.732.535,78
<b>Total Créditos</b>	<b>1.121.507.484,00</b>
Baja de Activos Ajuste Propuesto	1.029.386.140,33
Disminución por Revalúo (C. Alfa)	20.413.178,08
Disminución por Revalúo (C. Alfa)	16.860.249,54
Disminución por Revalúo (C. Beta)	147.715,35
Disminución por Revalúo (C. Beta)	390.639,58
Bajas del Ejercicio	1.235.332,66
<b>Total Débitos Dep. Acumulada</b>	<b>1.068.433.255,54</b>
Saldo Acreedor Dep. Acum. Edificios	53.074.228,46
Saldo según Mayor Auxiliar	53.074.228,46
<b>Diferencia</b>	<b>0,00</b>

**COMPOSICIÓN DE REGISTROS DÉBITOS**

Revalúo (C. Alfa)	20.413.178,08
Revalúo (C. Alfa)	16.860.249,54
Revalúo (C. Beta)	147.715,35
Revalúo (C. Beta)	390.639,58
<b>Total Bajas proceso disposición</b>	<b>37.811.782,55</b>
Ajustes por efectos del Revalúo	1.235.332,66
Bajas de Activos Ajuste Propuesto	1.029.386.140,33
<b>Total Ajustes</b>	<b>1.068.433.255,54</b>

**EXAMEN DE CONFIABILIDAD DE REGISTROS Y ESTADOS FINANCIEROS  
CUADRO RESUMEN DEL EJERCICIO FISCAL 2007 – TIERRAS Y TERRENOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)**

DETALLE	VALOR ACTIVO	VALOR REVALÚO	DIFERENCIA	TERRENOS		RESUL. EXPOS. INFLACIÓN		RESERVA REVALÚO TÉCNICO		AFECTACIONES PATRIMONIALES		AJUSTE GLOBAL PATRIMONIO	
				DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	DÉBITOS	CRÉDITOS
Decrementos del Revalúo (C. Alfa)	0,00	26.724.870,97	26.724.870,97										
	0,00	6.533.890,89	6.533.890,89										
	0,00	11.135,52	11.135,52										
	0,00	27.530,40	27.530,40										
	0,00	33.297.427,78	33.297.427,78	33.297.427,78							33.297.427,78		
Disminuciones por Revalúo (C. Alfa)	1.772.720.184,70	1.181.774.506,97	-590.945.677,73		590.945.677,73	590.945.677,73							
Incrementos por Revalúo (C. Beta)	0,00	405.243,07	405.243,07	405.243,07					405.243,07				
Desincorporaciones por Revalúo (C. Alfa)	55.208.897,05	0,00	-55.208.897,05		55.208.897,05					48.153.505,91		7.055.391,14	
Reincorporaciones R.M. 042/2008	0,00	10.994.635,05	10.994.635,05	10.994.635,05							10.005.673,56		998.961,49
Desincorporaciones por Revalúo (C. Beta)	312.932,67	0,00	-312.932,67		312.932,67	312.932,67							
Incremento por Revalúo (C. Alfa)	368.172.001,38	524.114.394,72	155.942.393,34	155.942.393,34					155.942.393,34				
<b>TOTALES</b>	<b>2.196.414.015,80</b>	<b>1.750.586.207,59</b>	<b>-390.711.221,56</b>	<b>200.639.699,24</b>	<b>646.467.507,45</b>	<b>591.258.610,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>156.347.636,41</b>	<b>48.153.505,91</b>	<b>43.303.101,34</b>	<b>7.055.391,14</b>	<b>998.961,49</b>

**REGISTROS CONTABLES**

Saldo Inicial	2.231.538.720,32
Incremento por Expropiaciones	1.816.968,24
Incorporaciones Avalúo (C. Gamma)	33.297.427,78
Actualización Terrenos	139.530.551,55
Incremento por Revalúo ( C. Alfa )	155.942.393,34
Reincorporaciones R.M. 042/2008	10.994.635,05
Incrementos Revalúo ( C. Beta )	405.243,07
<b>Total Débitos</b>	<b>2.573.525.939,35</b>
Menos:	
Disminución por Revalúos (Alfa)	590.945.677,73
Disminución por Revalúos ( C. Beta )	312.932,67
Disminución por Revalúos ( C. Alfa )	55.208.897,05
<b>Total Créditos</b>	<b>646.467.507,45</b>
Saldos según Mayor	1.927.058.431,90
Saldos según Estado de Cuenta	1.927.058.431,90
<b>Diferencia</b>	<b>0,00</b>

**5.3.4. REGISTRO CONTABLE**

**ASIENTOS CONTABLES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007  
(EXPRESADO EN BOLIVIANOS)**

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
12311	Edificios	36.728.189,73	
12320	Tierras y Terrenos	139.530.551,56	
40000	RESULTADOS POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN		176.258.741,29
<b>TOTALES</b>		<b>176.258.741,29</b>	<b>176.258.741,29</b>

**GLOSA:** REGISTRO POR LA REEXPRESIÓN DEL VALOR DE LOS SALDOS RESULTANTES AL 31/12/06 A EFECTOS DE LOS REVALÚOS TÉCNICOS. AJUSTES Y ADQUISICIONES 2007 DE EDIFICIOS, TIERRAS Y TERRENOS, POR FLUCTUACIONES DE LA MONEDA DE LA U.F.V., SEGÚN CUADRO RESUMEN DEL EJERCICIO FISCAL 2007 DE LA UNIDAD DE BIENES INMUEBLES.

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
40000 12410	RESULTADOS POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN (Edificios)	25.219,73	25.219,73
<b>TOTALES</b>		<b>25.219,73</b>	<b>25.219,73</b>
<p><b>GLOSA:</b> REGISTRO POR LA REEXPRESIÓN DEL VALOR DEL SALDO INICIAL, SALDOS RESULTANTES DEL REVALÚO E INCORPORACIONES DE LA GESTIÓN 2007, POR FLUCTUACIÓN DE LA MONEDA DE LA U.F.V., SEGÚN CUADRO RESUMEN DEL EJERCICIO FISCAL 2007 DE LA UNIDAD DE BIENES INMUEBLES.</p>			

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
61710 12410	Depreciación Activo Fijo (Edificios)	52.732.535,78	52.732.535,78
<b>TOTALES</b>		<b>52.732.535,78</b>	<b>52.732.535,78</b>
<p><b>GLOSA:</b> REGISTRO DE LA DEPRECIACIÓN DE EDIFICIOS CORRESPONDIENTE A LA GESTIÓN 2007 (SALDOS INICIALES, SALDOS RESULTANTES DEL REVALÚO E INCORPORACIONES) SEGÚN CUADRO RESUMEN DEL EJERCICIO FISCAL 2007 DE LA UNIDAD DE BIENES INMUEBLES.</p>			

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
12410 12311	(Edificios) Edificios	1.029.386.140,33	1.029.386.140,33
<b>TOTALES</b>		<b>1.029.386.140,33</b>	<b>1.029.386.140,33</b>
<p><b>GLOSA:</b> REGISTRO QUE SE REALIZA PARA LA BAJA DE EDIFICIOS Y SU CORRESPONDIENTE DEPRECIACIÓN ACUMULADA SEGÚN CUADRO RESUMEN DEL EJERCICIO FISCAL 2007 DE LA UNIDAD DE BIENES INMUEBLES.</p>			

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
12410	(Edificios)	20.413.178,08	
12311	Edificios		20.413.178,08
<b>TOTALES</b>		<b>20.413.178,08</b>	<b>20.413.178,08</b>
<p><b>GLOSA:</b> REGISTRO DE LOS VALORES RESULTANTES DEL REVALUÓ TÉCNICO EFECTUADO DE TIERRAS Y EDIFICIOS DE LAS GESTIONES 2002,2003 Y 2004 POR LA EMPRESA CONSULTORA ALFA ARQUITECTOS APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0751/2007 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 4).</p>			

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
40000	RESULTADOS POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN	53.371.554,03	
12311	Edificios		53.371.554,03
<b>TOTALES</b>		<b>53.371.554,03</b>	<b>53.371.554,03</b>
<p><b>GLOSA:</b> REGISTRO DE LOS VALORES RESULTANTES DEL REVALUÓ TÉCNICO EFECTUADO DE TIERRAS Y EDIFICIOS DE LAS GESTIONES 2002,2003 Y 2004 POR LA EMPRESA CONSULTORA ALFA ARQUITECTOS APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0751/2007 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 4).</p>			

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
12410	(Edificios)	16.860.249,54	
12311	Edificios		16.860.249,54
<b>TOTALES</b>		<b>16.860.249,54</b>	<b>16.860.249,54</b>
<p><b>GLOSA:</b> REGISTRO DE LOS VALORES RESULTANTES DEL REVALUÓ TÉCNICO EFECTUADO DE TIERRAS Y EDIFICIOS DE LAS GESTIONES 2002,2003 Y 2004 POR LA EMPRESA CONSULTORA ALFA ARQUITECTOS APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0751/2007 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 5).</p>			

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
12311	Edificios	101.279.334,73	
31300	Reservas por Revalúos Técnicos de Activos Fijos		101.279.334,73
<b>TOTALES</b>		<b>101.279.334,73</b>	<b>101.279.334,73</b>
<p><b>GLOSA:</b> REGISTRO DE LOS VALORES RESULTANTES DEL REVALÚO TÉCNICO EFECTUADO DE TIERRAS Y EDIFICIOS DE LAS GESTIONES 2002,2003 Y 2004 POR LA EMPRESA CONSULTORA ALFA ARQUITECTOS APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0751/2007 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 5).</p>			

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
12410	(Edificios)	147.715,35	
12311	Edificios		147.715,35
<b>TOTALES</b>		<b>147.715,35</b>	<b>147.715,35</b>
<p><b>GLOSA:</b> REGISTRO DE LOS VALORES RESULTANTES DEL REVALÚO TÉCNICO EFECTUADO DE BIENES INMUEBLES DEL ÁREA RURAL DE LAS GESTIONES 2002,2003 Y 2004 Y AVALÚO TÉCNICO DE INMUEBLES URBANOS QUE FORMAN PARTE DEL COMPLEJO HOSPITALARIO DE MIRAFLORES REALIZADO POR EL CONSULTOR DE LA EMPRESA CONSULTORA BETA APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0754/07 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 6).</p>			

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
12311	Edificios	1.850.785,82	
31300	Reservas por Revalúos Técnicos de Activos Fijos		1.850.785,82
<b>TOTALES</b>		<b>1.850.785,82</b>	<b>1.850.785,82</b>
<p><b>GLOSA:</b> REGISTRO DE LOS VALORES RESULTANTES DEL REVALÚO TÉCNICO EFECTUADO DE BIENES INMUEBLES DEL ÁREA RURAL DE LAS GESTIONES 2002,2003 Y 2004 Y AVALÚO TÉCNICO DE INMUEBLES URBANOS QUE FORMAN PARTE DEL COMPLEJO HOSPITALARIO DE MIRAFLORES REALIZADO POR EL CONSULTOR DE LA EMPRESA CONSULTORA BETA APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0754/07 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 6).</p>			

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
12410	(Edificios)	390.639,58	
12311	Edificios		390.639,58
<b>TOTALES</b>		<b>390.639,58</b>	<b>390.639,58</b>

**GLOSA:** REGISTRO DE LOS VALORES RESULTANTES DEL REVALÚO TÉCNICO EFECTUADO DE BIENES INMUEBLES DEL ÁREA RURAL DE LAS GESTIONES 2002,2003 Y 2004 Y AVALÚO TÉCNICO DE INMUEBLES URBANOS QUE FORMAN PARTE DEL COMPLEJO HOSPITALARIO DE MIRAFLORES REALIZADO POR LA EMPRESA CONSULTORA BETA APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0754/07 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 7).

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
40000	RESULTADOS POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN	1.760.682,17	
12410	(Edificios)		1.760.682,17
<b>TOTALES</b>		<b>1.760.682,17</b>	<b>1.760.682,17</b>

**GLOSA:** REGISTRO DE LOS VALORES RESULTANTES DEL REVALÚO TÉCNICO EFECTUADO DE BIENES INMUEBLES DEL ÁREA RURAL DE LAS GESTIONES 2002,2003 Y 2004 Y AVALÚO TÉCNICO DE INMUEBLES URBANOS QUE FORMAN PARTE DEL COMPLEJO HOSPITALARIO DE MIRAFLORES REALIZADO POR EMPRESA CONSULTORA BETA APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0754/07 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 7).

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
12311	Edificios	5.315.619,06	
31140	Afectaciones Patrimoniales		5.315.619,09
<b>TOTALES</b>		<b>5.315.619,06</b>	<b>5.315.619,09</b>

**GLOSA:** REGISTRO DE LOS VALORES RESULTANTES DEL REVALÚO TÉCNICO EFECTUADO DE TIERRAS Y EDIFICIOS DE LAS GESTIONES 2002,2003 Y 2004 POR LA EMPRESA CONSULTORA ALFA ARQUITECTOS APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0751/07 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 8).

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
12410	(Edificios)	<b>1.235.332,66</b>	
31140	Afectaciones Patrimoniales	14.675.212,98	
31400	Ajuste Global del Patrimonio	2.082.824,39	
67000	Otros Gastos	2.119.054,60	
12311	Edificios		<b>18.877.091,97</b>
31510	Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores		1.235.332,66
<b>TOTALES</b>		<b>20.112.424,63</b>	<b>20.112.424,63</b>

**GLOSA:** REGISTRO QUE SE REALIZA PARA EFECTUAR LA DESINCORPORACION DE TIERRAS Y EDIFICIOS DEL REGISTRO DE LOS BIENES INMUEBLES LAS GESTIONES 2002,2003 Y 2004 DETERMINADA POR LA EMPRESA CONSULTORA ALFA ARQUITECTOS POR DUPLICIDAD EN EL SISTEMA SAPM (SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL, CUADRO RESUMEN DEL EJERCICIO FISCAL 2007 Y RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0751/07 DE FECHA 31/12/07. **(Ver Anexo 9)**.

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
12311	Edificios	887.989,50	
12320	Tierras y Terrenos	33.297.427,78	
31140	Afectaciones Patrimoniales		34.185.417,28
<b>TOTALES</b>		<b>34.185.417,28</b>	<b>34.185.417,28</b>

**GLOSA:** REGISTRO POR LA INCORPORACIÓN DE TIERRAS Y TERRENOS Y EDIFICIOS DE ACUERDO AL AVALÚO TÉCNICO DE BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PÚBLICO Y PATRIMONIAL INSTITUCIONAL ELABORADO POR EL CONSULTOR DE LA EMPRESA GAMMA, IMPORTES DE VALOR HISTÓRICO PARA EL CÁLCULO EN LA CÉDULA DE ACTUALIZACIONES Y DEPRECIACIONES, APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0756/07 DE FECHA 31/12/07.

<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
12311	Edificios	11.089.759,15	
31140	Afectaciones Patrimoniales		11.089.759,15
<b>TOTALES</b>		<b>11.089.759,15</b>	<b>11.089.759,15</b>

**GLOSA:** REGISTRO DE LA INCORPORACIÓN DE EDIFICIOS SEGÚN AVALÚO TÉCNICO DE INMUEBLES URBANOS QUE FORMAN PARTE DEL COMPLEJO HOSPITALARIO DE MIRAFLORES REALIZADO POR EMPRESA CONSULTORA BETA, IMPORTE DE AVALÚO TOMADO PARA EL CÁLCULO DE DEPRECIACIÓN, APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0754/07 DE FECHA 31/12/07.

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	DEBE	HABER
40000	RESULTADOS POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN	590.945.677,73	
12320	Tierras y Terrenos		590.945.677,73
<b>TOTALES</b>		<b>590.945.677,73</b>	<b>590.945.677,73</b>
<b>GLOSA:</b> REGISTRO DE LOS VALORES RESULTANTES DEL REVALÚO TÉCNICO EFECTUADO DE TIERRAS Y EDIFICIOS DE LAS GESTIONES 2002, 2003 Y 2004 POR LA EMPRESA CONSULTORA ALFA ARQUITECTOS APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0751/07 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 10).			

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	DEBE	HABER
12320	Tierras y Terrenos	405.243,07	
31300	Reservas por Revalúos Técnicos de Activos Fijos		405.243,07
<b>TOTALES</b>		<b>405.243,07</b>	<b>405.243,07</b>
<b>GLOSA:</b> REGISTRO DE LOS VALORES RESULTANTES DEL REVALÚO TÉCNICO EFECTUADO DE BIENES INMUEBLES DEL ÁREA RURAL DE LAS GESTIONES 2002, 2003 Y 2004 Y AVALÚO TÉCNICO DE INMUEBLES URBANOS QUE FORMAN PARTE DEL COMPLEJO HOSPITALARIO DE MIRAFLORES REALIZADO POR EMPRESA CONSULTORA BETA APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0754/07 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 11).			

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	DEBE	HABER
31140	Afectaciones Patrimoniales	48.153.505,91	
31400	Ajuste Global del Patrimonio	7.055.391,14	
12320	Tierras y Terrenos		55.208.897,05
<b>TOTALES</b>		<b>55.208.897,05</b>	<b>55.208.897,05</b>
<b>GLOSA:</b> REGISTRO QUE SE REALIZA PARA EFECTUAR LA DESINCORPORACION DE TIERRAS Y EDIFICIOS DEL REGISTRO DE LOS BIENES INMUEBLES DE LAS GESTIONES 2002, 2003 Y 2004, DETERMINADA POR LA EMPRESA CONSULTORA ALFA ARQUITECTOS POR DUPLICIDAD EN EL SISTEMA SAPM (SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL) CUADRO RESUMEN DEL EJERCICIO FISCAL 2007 Y RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0751/2007 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 12).			

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	DEBE	HABER
12320	Tierras y Terrenos	10.994.635,05	
31140	Afectaciones Patrimoniales		10.005.673,56
31400	Ajuste Global del Patrimonio		988.961,49
<b>TOTALES</b>		<b>10.994.635,05</b>	<b>10.994.635,05</b>
<p><b>GLOSA:</b> REGISTRO DE LA INCORPORACIÓN Y REINCORPORACIONES DE LOS VALORES DE LOS TERRENOS SEGÚN SALDOS AL 31/12/06 SEGÚN RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0042/2008 ARTÍCULO SEGUNDO DE FECHA 11 DE FEBRERO 2008 (RESOLUCIÓN MODIFICATORIA) RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 751/07 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2007.</p>			

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	DEBE	HABER
40000	RESULTADOS POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN	312.932,67	
12320	Tierras y Terrenos		312.932,67
<b>TOTALES</b>		<b>312.932,67</b>	<b>312.932,67</b>
<p><b>GLOSA:</b> REGISTRO DE LOS VALORES RESULTANTES DEL REVALÚO TÉCNICO EFECTUADO DE BIENES INMUEBLES DEL ÁREA RURAL DE LAS GESTIONES 2002, 2003 Y 2004 Y AVALÚO TÉCNICO DE INMUEBLES URBANOS QUE FORMAN PARTE DEL COMPLEJO HOSPITALARIO DE MIRAFLORES REALIZADO POR EMPRESA CONSULTORA BETA APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0754/07 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 13).</p>			

CUENTA CONTABLE	DESCRIPCIÓN	DEBE	HABER
12320	Tierras y Terrenos	155.942.393,34	
31300	Reservas por Revalúos Técnicos de Activos Fijos		155.942.393,34
<b>TOTALES</b>		<b>155.942.393,34</b>	<b>155.942.393,34</b>
<p><b>GLOSA:</b> REGISTRO DE LOS AVALÚOS RESULTANTES DEL REVALÚO TÉCNICO EFECTUADO DE TIERRAS Y EDIFICIOS DE LAS GESTIONES 2002, 2003 Y 2004 POR LA EMPRESA CONSULTORA ALFA ARQUITECTOS APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN MUNICIPAL N° 0751/07 DE FECHA 31/12/07.(Ver Anexo 14).</p>			

## 5.4. CASO PRÁCTICO – CEMENTERIO GENERAL

### CASO: CEMENTERIO GENERAL

#### FORMULARIO DE REVALÚO

DATOS DEL INMUEBLE					
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:			CEMENTERIO GENERAL		
UBICACIÓN:			AV. BAPTISTA		
ZONA:			ENTRE RÍOS		
CÓDIGO CATASTRAL:			0005-0006-0016		
CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN					
BLOQUE	B1-B2	B3	B4		REFERENCIAS
Nº DE PLANTAS	1P	1P	1P		
SUPERFICIE M2	540,65	126,14	285,69		
FUNDACIONES	H°C°	H°A°	H°A°		
ESTRUCTURA	PORTANTE	H°A°	H°A°		
MUROS	ADOBE	LADR/ADOB	LADR/ADOB		
CUBIERTA	TEJA	CALAMINA	CALAMINA		
PISO MACHIMBRADO		X			
PISO MADERA PARQUET					
PISO VINIL					
PISO MOSAICO	X				
PISO CEMENTO			X		
REVOQUE INT. CIELO	Yeso	Yeso	Yeso		
REVOQUES INT.	Yeso	Yeso	Yeso		
REVOQUES EXT.	CAL/CEM	CAL/CEM	CAL/CEM		
REVESTIMIENTOS					
CARP. PUERTAS	MADERA	MADERA	MADERA		
CARP. VENTANAS	MADERA	MADERA	MADERA		
INST. SANITARIAS			X		
INST. ELÉCTRICAS	X	X	X		
PATIO					
ÁREA DE JUEGOS					
JARDINES	X	X			
CONST. ESPECIALES					

#### CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Jerarquía de Vía		Pendiente		Forma		Ubicación		Material Vía		Accesibilidad	
Av. Principal	X	Plano		Regular	X	Central		Asfalto	X	Vehicular	X
Av. Secundaria		Semiplano	X	Irregular		Esquina	X	Adoquín		Peatonal	X
Calle Primaria		Pendiente						Cemento			
Calle Secundaria		Muy Pendiente						Loseta			
Calle Peatonal								Piedra			
Graderías								Tierra			

TIPO DE EDIFICACIÓN – ESTADO															
SERVICIOS	Energía Eléctrica	X	TIPO DE EDIF.	BLOQUES				ESTADO DE LA EDIF.	BLOQUES				Sup. Del Terreno		
	Agua Potable	X		Muy Bueno	B1	B2	B3		B4	Excelente	B1	B2		B3	B4
	Alcantarillado	X		Bueno	X					Muy Bueno					
	Teléfono	X		Económico						Bueno				X	
	Gas			Obra Gruesa						Regular					
										Malo				X	
ANTIGÜEDAD	BLOQUE	B1	B2	B3	B4	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PLANTAS	B1	B2	B3	B4	OBSERVACIONES			
	0-5						Planta Baja					EL PREDIO TIENE 92.729,44 M2 PERO SE DESCUENTA LO QUE ES PROPIEDAD PRIVADA EN MAUSOLEOS. (Inf. DPT-UBM N° 655/03).			
	6-10						1º Piso								
	11-15						2º Piso								
	16-20						3º Piso								
	21-25						4º Piso								
	26-30														
	31-35														
	36-40						Parcial								
	40+	X					Total Gral.	952,48 M2							

Con base en los datos obtenidos en el anterior cuadro, el mismo que se desarrolló aplicando metodologías, serán utilizados a continuación para la obtención de valores en cuanto a superficies y valores finales para la edificación, tierra y terreno del inmueble.

CEMENTERIO GENERAL

VALUACIÓN CATASTRAL	
Código de Zona de Valor 1-13	
Superficie Terreno (m2)	76.987,44 M2
Valor Unitario (Bs/m2)	1.466,00
Coficiente	1,00
Total Terreno	112.863.587,04
Superficie Edificación (m2)	952,48 M2
Valor Unitario Edificación (Bs/m2)	761,00
Coficiente de depreciación	0,55
Total	398.660,50
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE ( TERRENO + EDIFICACIÓN)	113.262.247,54
VALUACIÓN TÉCNICA	
Superficie Terreno (m2) (A)	76.987,44 M2
Valor Unitario (Bs/m2) (Vu)	3.200,00
Valor Inicial (Vi=A x Vu)	246.359.808,00
COEFICIENTES DE VALORACIÓN	
Coficiente de Topografía (K1)	1,00
Coficiente de Vía (K2)	1,00
Coficiente de Servicios (K3)	1,00
Coficiente de Forma (K4)	1,00

Coeficiente de Ubicación (K5)	1,00
Coeficiente de Destino (K6)	0,90
Coeficiente de Uso del Suelo (K7)	0,90
Coeficiente Total (CT = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7)	0,81

<b>VALOR FINAL DEL TERRENO</b>			
Valor Inicial del Calculo (Vi)	246.359.808,00		
Valor Final (Vf = Vi x CT)	199.551.444,48		
<b>AVALÚO DE EDIFICACIONES</b>			
BLOQUES	B1	B2-B3	
Superficie Construida m2 (A)	540,65	411,73	
Valor Unitario de Reposición Bs/m2 (Vu)	3.200,00	1.200,00	
Valor Inicial (Vi = A x Vu)	1.081.300,00	494.076,00	
Valor Total			1.575.376,00
<b>COEFICIENTES DE VALORACIÓN</b>			
BLOQUES	B1	B2	
Coeficiente de Antigüedad (Ka)	0,70	0,85	
Coeficiente de Conservación (Kc)	1,00	0,90	
CT (Ka X Kc)	0,70	0,77	
Valor Final	756.910,00	377.968,14	1.134.878,14
Vida útil residual	10 años	10 años	
<b>VALOR FINAL EDIFICACIONES</b>			
Valor Inicial de Calculo (Vi)	1.575.376,00		
Valor Final (Vf = Vi x CT)	1.134.878,14		
<b>VALOR TOTAL COMERCIAL</b>			
Valor Terreno	199.551.444,48		
Valor Edificaciones	1.134.878,14		
Valor Total del Inmueble	200.686.322,62		

A continuación se refleja el cálculo del Avalúo para este inmueble – Cementerio General – puesto que los datos reflejados son valores obtenidos de acuerdo a un estudio por parte de arquitectos, realizados en situ, los mismos que se considerarán para el Revalúo de Bienes Inmuebles.

**CASO: CEMENTERIO GENERAL**

**FORMULARIO DE AVALÚO**

DATOS DEL INMUEBLE						
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:	CEMENTERIO GENERAL					
UBICACIÓN:	AV. BAPTISTA, CALLE PICADA CHACO, AV. ENTRE RÍOS					
ZONA:	ENTRE RÍOS					
CÓDIGO CATASTRAL:	0005-0006-0016					
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS						
BLOQUE	B1	B1-1 (Crematorio)	B2 (Iglesia)	B3 (Pabellón)	B4 (Cuartel)	REFERENCIA
Nº DE PLANTAS	1P	1P	1P	3P	5P	
SUPERFICIE M2	292,14	298,01	675,87	1305	12960,42	
FUNDACIONES	HºAº	HºAº	HºCº	HºAº	HºCº	
ESTRUCTURA	HºAº	HºAº	Portante	HºAº	Portante	
MUROS	Ladrillo	Ladrillo	Piedra	Ladrillo	Piedra	
CUBIERTA	Calamina	Losa	Teja	Calamina	Teja	
PISO MACHIMBRADO						
PISO MADERA						
PARQUET	X					
PISO VINIL						
PISO MOSAICO						
CERÁMICA	X	X	X	X		
PISO CEMENTO				X	X	
REVOQUE INT. CIELO	Yeso	Yeso	Yeso	Yeso	Yeso	
REVOQUES INT.	Yeso	Yeso y Cerámica	Yeso	Yeso		
REVOQUES EXT.	Yeso	Cal y Cemento	Yeso	Cal y Cemento	Cal y Cemento	
REVESTIMIENTOS						
CARP. PUERTAS	Madera	Madera	Madera			
CARP. VENTANAS	Metálica	Madera	Metálica y Madera			
INST. SANITARIAS	X	X	X	X	X	
INST. ELÉCTRICAS	X	X	X			
PATIO	X	X	X	X	X	
ÁREA DE JUEGOS						
JARDINES	X	X	X	X	X	
CONST. ESPECIALES						

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO												
Jerarquía de Vía		Pendiente		Forma		Ubicación		Material Vía		Accesibilidad		
Av. Principal	X	Plano		Regular	X	Central		Asfalto	X	Vehicular	X	
Av. Secundaria		Semiplano		X	Irregular	Esquina		X	Adoquín	Peatonal		X
Calle Primaria		Pendiente							Cemento			
Calle Secundaria		Muy Pendiente							Loseta			
Calle Peatonal									Piedra			
Graderías									Tierra			

TIPO DE EDIFICACIÓN – ESTADO																		
SERVICIOS	Energía Eléctrica	X	TIPO DE EDIF.	BLOQUES	B1	B1-1	B2	B3	ESTADO DE LA EDIF.	BLOQUES	B1	B1-1	B2	B3	Sup. Del Terreno			
	Agua Potable	X		Muy Bueno						Excelente								92.465,06 m <sup>2</sup>
	Alcantarillado	X		Bueno	X	X	X	X		Muy Bueno								
	Teléfono	X		Económico						Bueno	X	X	X	X				
	Gas			Obra Gruesa						Regular								
										Malo								

ANTIGÜEDAD	BLOQUE	B1	B1-1	B2	B3	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PLANTAS	B1	B1-1	B2	B3	B4	OBSERVACIONES	
	0-5	X	X				Plantas	292,14	298,01	2.027,61	1.305	12.960,42		
	6-10						1º Piso							
	11-15						2º Piso							
	16-20						3º Piso							
	21-25						4º Piso							
	26-30													
	31-35													
	36-40						Parcial	3922,76						
	40+			X			Total Gral.				16.883,18			

VALUACIÓN CATASTRAL	
Código de Zona de Valor	1-33
Superficie Terreno (m <sup>2</sup> )	92.465,06 m <sup>2</sup>
Valor Unitario (Bs/m <sup>2</sup> )	1.466,00
Coeficiente Topógrafo	1,00
Coeficiente Servicios	1,00
Total Terreno	135.553.777,96
Superficie Edificación (m <sup>2</sup> ) B1	292,14
Valor Unitario Edificación (Bs/m <sup>2</sup> )	761,00
Coeficiente de depreciación	0,98
Superficie Edificación (m <sup>2</sup> ) B1-1	298,01
Valor Unitario Edificación (Bs/m <sup>2</sup> )	761,00
Coeficiente de depreciación	0,90
Superficie Edificación (m <sup>2</sup> ) B-2	2027,61
Valor Unitario Edificación (Bs/m <sup>2</sup> )	761,00
Coeficiente de depreciación	0,60
Superficie Edificación (m <sup>2</sup> ) B3	1.305,00

Valor Unitario Edificación (Bs/m2)	761,00
Coefficiente de depreciación	0,80
Total	67.414.642.801,52
<b>VALOR TOTAL DEL INMUEBLE ( TERRENO + EDIFICACIÓN)</b>	<b>67.550.196.579,48</b>
<b>VALUACIÓN TÉCNICA</b>	
Superficie Terreno (m2) (A)	92.465,06 m2
Valor Unitario (Bs/m2) (Vu)	3.200,00
Valor Inicial (Vi=A x Vu)	295.888.192,00
<b>COEFICIENTES DE VALORACIÓN</b>	
Coefficiente de Topografía (K1)	1,00
Coefficiente de Vía (K2)	1,10
Coefficiente de Servicios (K3)	1,00
Coefficiente de Forma (K4)	1,00
Coefficiente de Ubicación (K5)	1,00
Coefficiente de Destino (K6)	1,00
Coefficiente de Uso del Suelo (K7)	0,90
Coefficiente Total (CT = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7)	0,99
<b>VALOR FINAL DEL TERRENO</b>	
Valor Inicial del Calculo (Vi)	295.888.192,00
Valor Final (Vf = Vi x CT)	292.929.310,08

<b>AVALÚO DE EDIFICACIONES</b>						
BLOQUES	B1	B1-1	B2	B3	B4	
Superficie Construida m2 (A)	292,14	298,01	675,87	1.305,00	12.960,42	
Valor Unitario de Reposición Bs/m2 (Vu)	2.000,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	2.000,00	
Valor Inicial (Vi = A x Vu)	584.280,00	357.612,00	811.044,00	1.566.000,00	25.920.840,00	
Valor Total						29.239.776,00
<b>COEFICIENTES DE VALORACIÓN</b>						
BLOQUES	B1	B1-1	B2	B3	B4	
Coefficiente de Antigüedad (Ka)	0,98	0,90	0,60	0,80	0,60	
Coefficiente de Conservación (Kc)	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	
CT (Ka X Kc)	0,98	0,90	0,60	0,72	0,54	
Valor Final	569.673,00	321.850,80	486.626,40	1.127.520,00	13.997.253,60	16.502.923,80
Vida útil residual						
<b>VALOR FINAL EDIFICACIONES</b>						
Valor Inicial del Calculo (Vi)						29.239.776,00
Valor Final (Vf = Vi x CT)						16.502.923,80
<b>VALOR TOTAL COMERCIAL</b>						
Valor Terreno						292.929.310,08
Valor Edificaciones						16.502.923,80
Valor Total del Inmueble						309.432.233,88

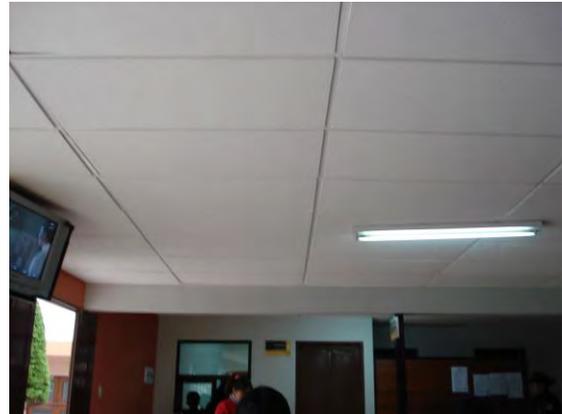
### 5.4.1. FOTOGRAFÍAS – CEMENTERIO GENERAL

#### BLOQUE 1

VISTA EXTERIOR



VISTA INTERIOR



#### BLOQUE 1-1

#### CREMATORIO

VISTA EXTERIOR



VISTA INTERIOR



### VISTA INTERIOR



### BLOQUE 2

### IGLESIA

#### VISTA EXTERIOR



#### VISTA INTERIOR



### VISTA INTERIOR



### BLOQUE 3

### PABELLÓN

### VISTA EXTERIOR



### INTERIOR PABELLÓN 3P



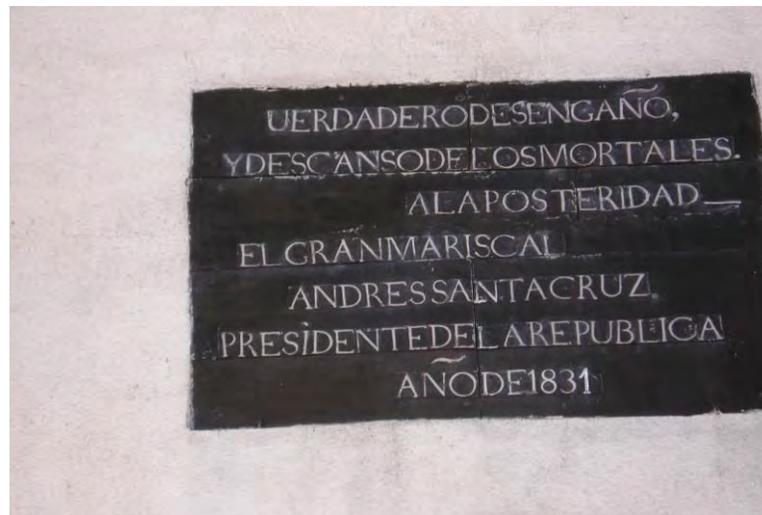
## BLOQUE 4

### CUARTELES

#### VISTA EXTERIOR



## ANTIGÜEDAD CEMENTERIO



### 5.5. CUADRO DE RESULTADOS OBTENIDOS POR EL REVALÚO

El presente cuadro de resultados, refleja las diferencias obtenidas según la Empresa Consultora y la Comisión de Auditoría Interna del G.M.L.P. mediante muestra (37 inmuebles), para validar los resultados del trabajo de Arquitectos por la Empresa Consultora.

#### 5.5.1. SUPERFICIE DE TERRENO

Nº	Descripción del inmueble	Superficie de terreno (m2)			
		Según empresa (1)	Según auditoría (2)	Diferencias (3)=(2)-(1)	Porcentaje (4)=(3/1)*100
1	Cementerio General	76.987,44	92.465,06	15.477,62	20,10
2	Sub Alcaldía Max Paredes	3.534,95	3.359,46	-175,49	-4,96

3	Colegio Felipe II Guzmán	4.687,54	3.424,79	-1.262,75	-26,94
4	Museo Kusillo	27.972,00	30.622,09	2.650,09	9,47
5	Colegio Experimental Hugo Dávila	8.833,60	9.780,91	947,31	10,72
6	Complejo hospitalario	73.465,51	69.829,25	-3.636,26	-4,95
7	Mercado Camacho	3.231,32	3.100,43	-130,89	-4,05
8	Casa de la Cultura Modesta Sanjinez	1.876,00	1.976,31	100,31	5,35
9	Teatro al Aire Libre Jaime Laredo	8.614,25	9.193,73	579,48	6,73
10	Ex Servicios Mecanizados	6.585,49	6.892,96	307,47	4,67
11	Relleno Sanitario Mallasa	683.103,01	323.099,57	-360.003,44	-52,70
12	Zoológico Vesty Pakos	232.448,61	222.626,63	-9.821,98	-4,23
13	Ex Famtul	10.738,34	11.346,21	607,87	5,66
14	Complejo Deportivo Fígaro Construcción	21.995,00	17.199,17	-4.795,83	-21,80
15	Cancha ADESU	6.241,34	6.796,25	554,91	8,89
16	Jardín Japonés	6.012,01	6.176,50	164,49	2,74

17	Complejo Jesús Divino Maestro	17.358,09	16.570,58	-787,51	-4,54
18	Liga Deportiva Villa Copacabana	6.058,68	8.271,30	2.212,62	36,52

### 5.5.2. SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

Nº	Descripción del inmueble	Superficie de construcción (m2)			
		Según consultora (1)	Según auditoría (2)	Diferencias (3)=(2)-(1)	Diferencia Porcentaje (4)
1	Cementerio General	952,48	15.531,44	14.578,96	1.530,63
2	Sub Alcaldía Max Paredes	1.579,23	1.475,27	-103,96	-6,58
3	Mercado Uruguay.	4.528,40	3.150,84	-1.377,56	-30,42
4	Colegio Felipe II Guzmán	1.053,04	1.560,60	507,56	48,20
5	Jardín Botánico.	573,58	805,33	231,75	40,40
6	Colegio Experimental Hugo Dávila	6.449,22	7.781,55	1.332,33	20,66
7	Mercado Camacho	3.574,80	3.570,66	-4,14	-0,12
8	Hospital de Clínicas	12.219,63	12.338,15	118,52	0,97

9	Hospital del Niño	8.135,31	8.453,32	318,01	3,91
10	Hospital Gastroenterología	5.761,00	4.762,50	-998,50	-17,33
11	I. Nacional del Tórax	5.463,60	5.690,30	226,70	4,15
12	Instituto de Oftalmología	2.504,23	2.365,10	-139,13	-5,56
13	Hospital Otorrinolaringología	493,39	497,99	4,60	0,93
14	Banco de Sangre	1.199,31	1.345,43	146,12	12,18
15	Parque Mirador Laikakota	255,21	252,92	-2,29	-0,90
16	Casa de la Cultura Modesta Sanjinez	2.150,10	2.111,43	-38,67	-1,80
17	Teatro al Aire Libre Jaime Laredo	317,98	813,56	495,58	155,85
18	Colegio Gualberto Villaruel	2.626,93	2.553,54	-73,39	-2,79
19	Ex Servicios Mecanizados	2.371,00	931,09	-1.439,91	-60,73
20	Relleno Sanitario Mallasa	325,55	379,30	53,75	16,51
21	Terminal de Buses	7.044,03	7.438,42	394,39	5,60
22	Ex Famtul	3.811,07	3.718,19	-92,88	-2,44
23	Matadero Municipal	2.672,92	3.340,20	667,28	24,96

24	Complejo Deportivo Fígaro Construcción.	688,04	623,86	-64,18	-9,33
25	Mercado Rodríguez.	8.922,00	5.397,62	-3.524,38	-39,50
26	Cancha ADESU.	134,65	136,42	1,77	1,31
27	Parque Laguna Tupac Catari.	124,97	124,24	-0,73	-0,58
28	Jardín Japonés.	191,34	214,04	22,70	11,86
29	Julio Patiño.	2.992,56	2.603,28	-389,28	-13,01
30	Complejo Jesús Divino Maestro.	3.477,99	3.270,66	-207,33	-5,96
31	Liga Deportiva Villa Copacabana.	1.357,51	1.322,02	-35,49	-2,61

## 5.6. DEFICIENCIAS Y/O HALLAZGOS

### 5.6.1. VALOR COMERCIAL DE TERRENOS NO CONFIABLES

La Empresa Consultora, elaboró el revalúo de bienes inmuebles y determinó el valor comercial de los terrenos, considerando la superficie del terreno del inmueble, obtenido de los registros del Gobierno Municipal de La Paz, que multiplicó por el valor unitario (Vu) del terreno, que la Empresa determinó en bolivianos por metro cuadrado (Bs/m<sup>2</sup>), y este valor fue multiplicado por el coeficiente total de valoración, obteniendo el valor final del terreno.

La comisión técnica de auditoría revisó 37 inmuebles seleccionados y encontró, primero, diferencias en 18 inmuebles por mas el 2% entre las superficies de terreno determinada por la Empresa Consultora y la obtenida por auditoría

producto de los levantamientos topográficos, que representan un 49% de los inmuebles seleccionados; segundo, que los valores unitarios de los terrenos determinados por la Empresa, no cuentan con sustento documental por cuanto la obtención de los mismos no ha sido demostrado ni fundamentado; y tercero, se encontró que en un 35% de los inmuebles seleccionados se determinó de forma incorrecta los coeficientes de valoración de los terrenos; por lo tanto, se puede afirmar que de una muestra de 37 bienes inmuebles seleccionados, el valor comercial de los terrenos determinados por la Empresa Consultora no son confiables.

**a) Diferencias entre las superficies de terreno de los bienes inmuebles examinados determinada por la Empresa Consultora y la obtenida por Auditoría**

En cuanto a las diferencias señaladas en el cuadro anterior, corresponde señalar que las mismas se deben a que los planos presentados por la Empresa Consultora no fueron verificados mediante levantamientos topográficos, simplemente procedió a la copia de los planos proporcionados por el Gobierno Municipal. Por otra parte, corresponde señalar los siguientes aspectos con relación a las diferencias más importantes, mismas que se encuentran numeradas de acuerdo a la tabla anterior:

**1. CEMENTERIO GENERAL:**

La Empresa Consultora en el revalúo de este inmueble determinó una superficie de terreno de 76.987,44 m<sup>2</sup>, 15.740,00 m<sup>2</sup> menor a la superficie determinada por la anterior Empresa Consultora que avalúo este inmueble anteriormente y determinó una superficie de terreno de 92.729,44 m<sup>2</sup>, superficie similar a la obtenida por auditoría de 92.465,06 m<sup>2</sup> en febrero del año 2008 producto de un levantamiento topográfico.

Esta diferencia se debe a que la Empresa Consultora utilizó el informe DPT-UMB N° 655/2003<sup>15</sup>, emitido por la Arq. Rita Elena Gallardo Rivas, Jefa de la Unidad de Bienes Municipales, que señala: “El informe D.J. 012/2003 de fecha 8 de abril de 2003, emitido por el Dr. Javier Zárate Taborga – Director Jurídico y el Dr. Ángel Estivariz Cuellar – Asesor Legal de Secretaría Ejecutiva, en el inciso “f” define que para la incorporación a Estados Financieros se debe tomar en cuenta “el Cementerio en cuanto a la propiedad municipal que no fue transferida a particulares y que debe ser determinada”; por lo señalado este informe determina una superficie de 15.740 m<sup>2</sup> de terrenos privados (Mausoleos Familiares e Institucionales), superficie descontada en el revalúo.

El informe D.J. 012/2003 del 8 de abril de 2003, emitido por Javier Zárate Taborga, Director Jurídico y el Dr. Ángel Estivariz Cuellar, Asesor Legal de Secretaría Ejecutiva, hace referencia a los bienes de dominio público y bienes de dominio público y patrimonio institucional, artículos 85 y 86 de la Ley 2028<sup>16</sup> respectivamente, donde el artículo 85 (bienes de dominio público) señala: “Los bienes de dominio público corresponden al Gobierno Municipal y son aquellos destinados al uso irrestricto por parte de la comunidad; son inalienables, imprescriptibles e inembargables”, y el artículo 86 (Bienes de dominio público y Patrimonio Institucional) señala en su numeral II: “En los casos de enajenación de estos bienes, el Concejo Municipal, mediante Ordenanza por dos tercios de votos del total de sus miembros, autorizará y tramitará los mismos ante el Poder Legislativo, garantizando que el producto sea destinado a inversiones en el marco del plan de Desarrollo Municipal.”

Por otra parte, el informe legal AIL-011/2008<sup>17</sup>, elaborado por el Dr. Cesar Siles Bazán, Abogado de la Dirección de Auditoría Interna, luego de efectuar sus consideraciones legales con relación a la documentación señalada anteriormente

---

<sup>15</sup> Ver Anexo 15

<sup>16</sup> Ver Pag. 49

<sup>17</sup> Ver Anexo 16

y otros de índole legal, señala: “Considerando que la tendencia actual se orienta a la recuperación de las extensiones de terreno y/o construcciones cedidas a título de venta u otra forma de enajenación definitiva a particulares, corresponde incluir en los estados financieros, el total – preciso – de la superficie en discusión, como un acto de dominio (animus y corpus), a la luz de los artículos 105 y 109 del código civil y sin perjuicio que a través de la Dirección Jurídica de esta entidad, se analice caso por caso, las concesiones o ventas cuestionadas y se decida el mecanismo idóneo para su inmediata reversión a favor del GMLP.”

Por todo lo señalado, corresponde tomar en cuenta la superficie total de terreno del Cementerio General, por lo que la disminución efectuada por la Empresa Consultora de 15.740 m<sup>2</sup>, en el revalúo de la superficie de terreno no correspondía ser efectuado.

## **2. COLEGIO FELIPE II GUZMÁN:**

La diferencia se atribuye a una deficiente verificación de los límites del terreno, ya que la Empresa Consultora, consideró como límite del mismo la parte posterior del bloque “B2” y no así el muro de contención de H<sup>o</sup>C<sup>o</sup> que define claramente el límite del terreno.

## **3. MUSEO KUSILLO:**

Resultado de la comparación de la forma del terreno proporcionada por la Empresa consultora y la forma determinada por el topógrafo del GMLP, el mismo es diferente, por lo que existió una deficiente verificación de los límites del terreno, razón por la que las dimensiones varían en algunos tramos.

#### **4. COLEGIO EXPERIMENTAL HUGO DÁVILA:**

La diferencia se debe a que la Empresa no verificó los límites del terreno, por lo tanto existe variación en algunos tramos.

#### **5. COMPLEJO HOSPITALARIO:**

La Empresa no verificó las dimensiones de este predio, aspecto que incide en la diferencia de superficie.

#### **6. MERCADO CAMACHO:**

La Empresa no verificó las dimensiones de este predio, aspecto que incide en la diferencia de superficie.

#### **7. CASA DE LA CULTURA:**

La Empresa no verificó las dimensiones de este predio, aspecto que incide en la diferencia de superficie.

#### **8. TEATRO AL AIRE LIBRE:**

La Empresa no verificó las dimensiones de este predio, aspecto que incide en la diferencia de superficie.

#### **9. EX SERVICIOS MECANIZADOS:**

La Empresa no verificó las dimensiones de este predio, aspecto que incide en la diferencia de superficie.

#### **10. RELLENO SANITARIO MALLASA:**

La Empresa señala: “que el predio no se encuentra delimitado, por lo cual solo se tiene una superficie aproximada según la administración del relleno, las dimensiones colocadas en el plano solo serán referenciales”. De acuerdo con el plano entregado por la Subalcaldía de Mallasa, la superficie solamente corresponde a 360.003,44 m<sup>2</sup>, 52,70 % menos que la superficie señalada por la Empresa.

#### **11. ZOOLÓGICO VESTY PAKOS:**

El plano utilizado por la Empresa Consultora no cuenta con dimensiones y difiere con la superficie calculada del plano proporcionado por Subalcaldía de Mallasa.

#### **12. EX FAMTUL:**

La diferencia se debe a un mal cálculo de la superficie de terreno por parte de la Empresa Consultora, ya que la forma del plano es la misma obtenida por los topógrafos del GMLP en febrero de 2008.

#### **13. COMPLEJO FÍGARO**

El plano utilizado por la Empresa Consultora no cuenta con todas las dimensiones que permita determinar la superficie del terreno; por lo tanto, la superficie determinada no esta debidamente sustentada.

#### **14. CANCHA ADESU:**

La Empresa no verificó las dimensiones de este predio, aspecto que incide en la diferencia de superficie.

### **15. JARDÍN JAPONÉS:**

La Empresa no verificó las dimensiones de este predio, aspecto que incide en la diferencia de superficie.

### **16. COMPLEJO JESÚS DIVINO MAESTRO:**

La Empresa no verificó las dimensiones de este predio, aspecto que incide en la diferencia de superficie.

### **17. LIGA DEPORTIVA VILLA COPACABANA:**

La diferencia se debe principalmente a dos aspectos: primero que la empresa calculó mal la superficie de terreno con las dimensiones encontradas; y segundo, consideró la superficie de 929,47 m<sup>2</sup>, que actualmente se encuentra en poder de privados; el Gobierno Municipal de La Paz inició el proceso de recuperación cuyo trámite se encuentra en la Dirección Jurídica.

El representante legal de la Empresa Consultora Alfa, en respuesta a la entrevista del 25 de febrero de 2008, sobre las diferencias en superficies encontradas señaló: “La información gráfica (levantamientos) de los inmuebles fue proporcionada por la Unidad de Bienes Inmuebles, que es respaldada con formularios CIM-02- FORMULARIOS A-B, otorgados por la Unidad de Catastro.”

Por lo tanto, de los 37 bienes inmuebles seleccionados para su verificación, 18 presentan diferencias en superficie por más del 2%, entre la superficie determinada por la Empresa Consultora y la determinada por auditoría; estos inmuebles observados representan el 49 % de los inmuebles seleccionados.

## **b) Valor unitario de los terrenos determinado sin sustento**

Al respecto, la Empresa Consultora adjuntó el cuadro de referencia de valores unitarios de terreno, donde incluye para 573 inmuebles revaluados, el valor del terreno catastral, valor del terreno del avalúo inicial, el valor referencial de mercado que utiliza la Empresa en trabajos de valuación y el valor del terreno del revalúo; todos estos valores son completamente diferentes, sin embargo, la Empresa no demuestra el análisis que realizó para obtener el valor unitario del terreno de cada bien inmueble revaluado, ver detalle en el anexo N° 2; mas aun, según las entrevistas efectuadas, el perito es quien da el valor unitario del terreno, lo cual corresponde a una determinación subjetiva del valor unitario de los terrenos.

Por otra parte, según el seminario de avalúo de propiedades inmuebles organizado por la Cámara de la Construcción CADECO, dictado por el Arq. Adolfo Navarro<sup>18</sup>, señala que: “la base estructural del avalúo es el ordenamiento analítico con un procedimiento sistematizado. La función de avaluar no significa encontrar el valor de un bien; sino demostrar y fundamentar el análisis que condujo a ese valor, por ello, la recolección de antecedentes constituye la primera tarea, ya que los antecedentes de ventas, así como las ofertas deben estar ubicados cerca del inmueble que se desea evaluar, con características similares. Para ello los avisos publicados en medios de prensa, son importantes aunque en este caso los valores corresponden a la oferta y no al valor en que se cerró la transacción.”

“Los valores encontrados deben pasar por la homogeneización, este proceso consiste en la conversión de los antecedentes de las operaciones de ventas supuestas de lotes tipos tomados como patrón ubicados en un punto determinado, se obtiene de esta forma coeficientes correctivos, los mismos que deben tener una justificación y demostración matemática o racional.”

---

<sup>18</sup> Seminario llevado a cabo por CADECO “Cámara de la Construcción” en Mayo, 2007 (Información obtenida en archivos de la Unidad de Auditoría Interna).

Por todo lo señalado, la Empresa Consultora, no sustentó adecuadamente la obtención del valor unitario comercial de los terrenos, si bien presentó encuestas los mismos no son confiables porque no contienen la firma del encuestador y el nombre del encuestado y en algunas encuestas no contiene la dirección específica del inmueble; asimismo, la propia Empresa niega la utilización de dichas encuestas en el trabajo de revalúo, aspecto que no se encuentra de acuerdo con su propuesta presentada; no ha demostrado ni fundamentado el valor unitario de los terrenos de los 37 bienes inmuebles revaluados.

En consecuencia, los valores unitarios comerciales de los terrenos obtenidos por la Empresa presentan una incertidumbre por lo que no son confiables.

**c) Incorrecta determinación de los coeficientes de valoración**

Producto de la inspección física efectuada por la comisión técnica de auditoría a los inmuebles seleccionados, y posterior obtención de los coeficientes de valoración como de topografía, de vía, de servicios, de forma, de ubicación, de destino y de uso de suelos; finalmente, comparando con los coeficiente obtenidos por la Empresa Consultora, se ha encontrado diferencias.

Las mismas son las siguientes:

Un resumen de los coeficientes totales tanto de la Empresa Consultora, y la obtenida por Auditoría se presenta a continuación:

Nº	Inmuebles	Coeficiente total de valoración de terreno según			Porcentaje (%)	Observ.
		Empresa	Auditoría	Diferencia		
		A	B	C=B-A	D=(C/A)x100	
1	Cementerio General	0,81	0,99	0,18	22,22	
2	Sub Alcaldía Max Paredes	1,1	1,21	0,11	10,00	
3	Mercado Uruguay	1,07	1,31	0,24	22,22	
4	Colegio Felipe II Guzmán	1,08	1,08	0,00	0,00	
5	Jardín Botánico	0,88	0,78	-0,10	-11,36	
6	Museo Kusillo	0,65	0,86	0,21	32,31	
7	Colegio Experimental Hugo Dávila	0,89	1,2	0,31	34,83	
8	Complejo hospitalario	1,33	1,20	-0,13	-9,77	
9	Mercado Camacho	1,32	1,18	-0,14	-10,61	
10	Hospital de Clínicas					El terreno de las ocho clínicas, son inmuebles considerado s en el complejo hospitalario.
11	Hospital de la Mujer					
12	Hospital del Niño					
13	Hospital de Gastroentereo- logía					

14	I. Nacional del Tórax					
15	Instituto de Oftalmología					
16	Hospital Otorrino-laringología					
17	Banco de Sangre					
18	Parque Mirador Laikakota	1,08	0,78	-0,30	-27,78	
19	Casa de la Cultura Modesta Sanjinez	1,21	1,21	0	0,00	
20	Teatro al Aire Libre Jaime Laredo	0,97	1,20	0,23	23,71	
21	Colegio Gualberto Villarroel	0,8	0,8	0	0,00	
22	Ex Servicios Mecanizados	0,9	0,99	0,09	10,00	
23	Relleno Sanitario Mallasa	0,42	0,39	-0,03	-7,14	
24	Zoológico Vesty Pakos	0,78	0,86	0,08	10,26	
25	Terminal de Buses	1,2	1,32	0,12	10,00	

26	Ex Famtul	1	0,88	-0,12	-12,00	
27	Matadero Municipal	1	1,19	0,19	19,00	
28	Estadium Luis Lastra	0,89	0,89	0,00	0,00	
29	Complejo Deportivo Fígaro Construcción	0,87	0,52	-0,35	-40,23	
30	Mercado Rodríguez	1,19	1,07	-0,12	-10,08	
31	Cancha ADESU	0,99	1,05	0,06	6,06	
32	Parque Bartolina Sisa	1,09	1,08	-0,01	-0,92	
33	Parque Laguna Tupac Catari	1,09	1,09	0	0,00	
34	Jardín Japonés	1,08	1,32	0,24	22,22	
35	Julio Patiño	1,33	1,46	0,13	9,77	
36	Complejo Jesús Divino Maestro	1,38	1,08	-0,3	21,74	
37	Liga Deportiva Villa Copacabana	1,20	1,08	0,12	10,00	

Las diferencias encontradas en cuanto a los coeficientes totales de valoración, se deben a la determinación subjetiva efectuada por la Empresa Consultora. Por otra parte, en 13 casos de 37 inmuebles seleccionados existe una diferencia mayor al 10% en cuanto a los coeficientes totales de valoración de los terrenos, que representan el 35% de la muestra. Esto significa que estos coeficientes incrementan y/o decrementan el monto total del terreno en un porcentaje mayor al 10%.

## **5.6.2. VALOR COMERCIAL DE EDIFICACIONES NO CONFIABLES**

La Empresa Consultora, elaboró el revalúo de bienes inmuebles y determinó el valor comercial de las edificaciones, considerando la superficie construida en metros cuadrados ( $m^2$ ), que fue multiplicado por el valor unitario de reposición en (Bs/m<sup>2</sup>) y este valor fue multiplicado por el coeficiente total de valoración de edificaciones, obteniendo el valor final de la edificación.

La comisión técnica de auditoría efectuó una verificación de superficies de construcción en cada uno de los 37 inmuebles seleccionados, comparando las mismas con las superficies de construcción determinadas por la Empresa Consultora, en la revisión se encontró en 19 inmuebles diferencias en superficie construida mayores al 5% lo que representa el 51 % de los inmuebles examinados; asimismo, se encontró que el valor unitario de reposición de las edificaciones no cuenta con sustento documental ni la Empresa demostró la forma de obtención de dichos valores; finalmente, no se encontró el sustento documental de la antigüedad de la edificaciones; por lo tanto, se puede afirmar que de una muestra de 37 bienes inmuebles seleccionados, el valor comercial de las edificaciones no es confiable.

### **a) Diferencias en superficies construidas**

Las superficies construidas determinadas por la Empresa Consultora de los inmuebles seleccionados, se encuentran en el formulario de revalúo en metro cuadrado ( $m^2$ ), en algunos casos por bloque, en otros casos de forma general considerando todos los bloques construidos.

La comisión técnica de auditoría ha verificado las superficies construidas a través de mediciones efectuadas por los topógrafos del GMLP; comparando las superficies construidas determinadas por la Empresa Consultora, con las superficies de construcción obtenidas por la comisión de auditoría producto de los levantamientos topográficos, se ha encontrado diferencias.

Por otra parte la Empresa Consultora estaba obligada a efectuar una inspección técnica del inmueble y si existían bloques adicionales con relación a la documentación entregada por el Gobierno Municipal, ésta debió efectuar el levantamiento correspondiente, aspecto que no ocurrió en los inmuebles observados detallados anteriormente.

De acuerdo con las diferencias en superficies de construcción encontradas por la comisión de auditoría, las mismas se deben principalmente a que la Empresa Consultora, no efectuó una adecuada verificación de las dimensiones de los bloques construidos y en algunos casos no levantó la información de la superficie construida de los bloques adicionales que se construyeron hasta la gestión 2006.

De los 37 inmuebles seleccionados, 31 inmuebles presentan diferencias en cuanto a las superficies de construcción entre la determinada por la Empresa Consultora y la obtenida por la comisión de auditoría lo que representa el 83,8 % de la muestra seleccionada; por otra parte, en 19 inmuebles presentan diferencias en superficie construida mayores al 5% lo que representa el 51 % de los inmuebles examinados.

#### **b) Valor unitario de reposición determinado sin sustento**

La Empresa Consultora, determinó el valor unitario de reposición en bolivianos por metro cuadrado (Bs/m<sup>2</sup>) de las edificaciones existentes de los inmuebles seleccionados; sin embargo, no adjuntó los respaldos correspondientes ni el análisis que condujo a ese valor.

El representante legal de la Empresa Consultora Alfa, mencionó: “El valor comercial de las edificaciones, han sido dados por los valores promedios utilizados en el mercado de la construcción, de acuerdo a los tipos de materiales se determinaron los valores individuales de cada edificación”; no obstante a lo señalado, la Empresa no adjuntó el sustento de lo señalado, por tanto los valores obtenidos por el perito evaluador son subjetivos.

El Alcance del servicio indica: “El Cálculo del valor Técnico de los bienes inmuebles será en base a la metodología apropiada de valuación.”

Por otra parte, la base estructural del avalúo es el ordenamiento analítico con un procedimiento sistematizado. La función de evaluar no significa encontrar el valor de un bien; sino demostrar y fundamentar el análisis que condujo a ese valor.

Por todo lo señalado, la Empresa Consultora, no ha demostrado ni fundamentado el valor unitario de reposición de los terrenos de los 37 bienes inmuebles revaluados. En consecuencia, los valores unitarios de reposición obtenidos por la Empresa presentan una incertidumbre significativa, por lo tanto los valores unitarios de reposición no son confiables.

**c) Determinación del coeficiente de antigüedad de las edificaciones sin sustento**

La Empresa Consultora no presentó el sustento de la antigüedad de los inmuebles lo cual influye en la valoración de las edificaciones.

El representante de la Empresa Alfa, señaló respecto a la antigüedad de los bloques: “La antigüedad de la edificación, fue relevada en los rangos señalados en el cuadro de la planilla el momento de la verificación en sitio. La mayoría de los inmuebles cuentan con una placa indicativa del año de edificación del

inmueble, para otros casos se consideró la antigüedad por sus características constructivas y estado del inmueble, también se cruzó la información con la levantada en el avalúo inicial.”

Al respecto, la Empresa Consultora, no entregó el sustento de lo señalado, por lo que determinó la antigüedad de las edificaciones sin sustento documental; en consecuencia existe un riesgo de que los coeficientes de valoración no sean los adecuados.

## CAPÍTULO VI

### 6. CONCLUSIÓN

En cumplimiento de los artículos 15 y 27 inciso e) de la Ley N° 1178, hemos examinado la confiabilidad de los registros y estados financieros del Gobierno Municipal de La Paz (G.M.L.P.) con respecto de los activos fijos inmuebles los mismos que corresponden al período finalizado al 31 de Diciembre de 2007 y 2006.

Los saldos de las cuentas Edificios, Tierras y Terrenos presentan las observaciones siguientes:

- Al 31 de Diciembre de 2006 los saldos de las cuentas Edificios, Tierras y Terrenos incluyen Bs208.240.947 y Bs891.441.243, respectivamente, correspondiente a Bienes Inmuebles los cuales aún no cuentan con el registro del derecho propietario. Los saldos observados también incluyen aquellos bienes transferidos por la Ley N° 1551 de Participación Popular. Este desvío en la aplicación de las NBSCI afecta también al Patrimonio Institucional y Depreciación Acumulada en Bs1.081.447.995 y Bs18.234.195, respectivamente.

Este desvío a las NBSCI además tiene efecto en los estados financieros relacionados.

El Gobierno Municipal en la gestión 2007, como resultado del revalúo y avalúo efectuado por peritos independientes, ha incorporado en las cuentas Edificios, Tierras y Terrenos Bs1.739.591.572 y Bs443.891.410, respectivamente, sobre los cuales hemos establecido significativas deficiencias respecto del sustento del valor comercial de los Terrenos y Edificios; debido a esta situación los referidos saldos están afectados en un importe que no fue posible cuantificar, esta situación tiene su efecto en el patrimonio institucional en los mismos importes, así como en los estados financieros relacionados.

Con base en los valores resultantes del revalúo y avalúo en la gestión 2007, el Gobierno Municipal efectuó la actualización de valor registrando la misma en las cuentas Edificios, Tierras y Terrenos por Bs33.393.773 y Bs136.818.449, respectivamente, así como en la cuenta Resultados por Exposición a la Inflación por Bs170.212.222. Adicionalmente efectuó el registro de la Depreciación correspondiente afectando a las cuentas Depreciación, Amortización y Depreciación Acumulada en Bs30.409.935, cada uno. Consecuentemente, debido a los aspectos mencionados en el anterior párrafo respecto al sustento del valor de los referidos bienes, los saldos de las mencionadas cuentas están afectados por un importe que no fue posible cuantificar. Este desvío a las NBSCI además tiene efecto en los estados financieros relacionados.

Como resultado de la evaluación del trabajo de los peritos independientes hemos verificado la existencia de edificaciones en los predios municipales, que no fueron consideradas en el revalúo practicado. Al efecto, dichos predios tampoco se encuentran incorporados en los saldos del activo fijo del Gobierno Municipal al 31 de Diciembre de 2007; consecuentemente, los saldos del activo fijo y el patrimonio institucional a dicha fecha están subvaluados en un importe que no

fue posible determinar debido a dicha circunstancia. Este desvío a las NBSCI además tiene efecto en los estados financieros relacionados.

Nuestro examen de confiabilidad fue realizado en ejercicio de la función de auditores internos de la entidad y como resultado del mismo damos a conocer que el trabajo realizado es de uso exclusivo de la máxima autoridad ejecutiva, organismos que ejercen tuición sobre el G.M.L.P., Contraloría General de la República y la Dirección de Contaduría del Estado.

## **CAPÍTULO VII**

### **7. RECOMENDACIÓN**

A la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Municipal de La Paz, instruir a las Unidades que correspondan dar cumplimiento a las Normas Básicas del Sistema de Control Interno. Asimismo, incorporar en el Balance General del Gobierno Municipal de La Paz íntegramente los predios para tener un adecuado control sobre los mismos.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Ley 2028 de Municipalidades del 28 de Octubre de 1999.
- Ley N° 1178 Ley “SAFCO” Sistema de Administración y Control Gubernamental, del 20 de Julio de 1990 y Disposiciones Reglamentarias.
- Normas Básicas del Sistema de Administración de Bienes y Servicios aprobados mediante Decreto Supremo N° 25964 de 21 de Junio de 19 de Octubre de 2000.
- Ordenanza Municipal N° 481/2004 del 31 de Diciembre 2004 que aprueba el Reglamento Específico del Sistema de Administración de Bienes y Servicios del GMLP. En sus 143 Artículos.
- Normas Básicas del Sistema de Contabilidad Integrada aprobados mediante Resolución Suprema N° 222957 del 24 de Marzo de 2005.
- Ordenanza Municipal N° 566/2004 del 24 de Diciembre 2004 que aprueba el Reglamento Específico del Sistema Gubernamental Integrada del G.M.L.P.
- Plan de Cuentas aprobado con Resolución Administrativa N° 591 del 6 de Diciembre de 2002.
- Decreto Supremo N° 26685 de Julio de 2002 que aprueba las Disposiciones Complementarias a las Normas Básicas del Sistema de Administración N° 591 del 6 de Diciembre de 2002.

- Resolución Municipal N° 0271/2003 del 31 de octubre 2003 que aprueba el Documento denominado “Política Contable, Presupuestaria y Administrativa de Activos Fijos”.
- Roberto Hernández Sampieri – Carlos Fernández Collado – Pilar Baptista Lucio. “Metodología de la Investigación” 3ra. Edición Mc Graw – Hill Interamericana. Editorial Mexicana 2003.
- Archivo de la Unidad de Bienes Inmuebles del Gobierno Municipal de La Paz, Planos de Zonificación, Formularios C.I.M.-02 y Certificados Catastrales de los Inmuebles Municipales.
- Informes relacionados con el Tema, hallados en archivos permanentes de la Unidad de Patrimonio Municipal (Documentación con acceso sólo a Servidores Públicos del G.M.L.P.).
- Archivo Permanente de la Dirección de Auditoría Interna.

**CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PARA LLEVAR A CABO LA AUDITORÍA DE CONFIABILIDAD PARA  
LA REVALORIZACIÓN TÉCNICA DE ACTIVOS FIJOS INMUEBLES DEL G.M.L.P.  
GESTIÓN 2007 Y 2008  
TIEMPO PROYECTADO EN SEMANAS**

N°	ACTIVIDAD	TIEMPO ESTIMADO EN MESES																							
		SEPT.		OCTUBRE				NOVIEMBRE				DICIEMBRE				ENERO				FEBRERO				MARZO	
		3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2
1	RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN	■	■	■																					
2	RELEVAMIENTO DE INFORMACIÓN				■	■	■	■																	
3	ELABORACIÓN DEL DIAGNÓSTICO PARA EL REVALÚO DE ACTIVOS FIJOS INMUEBLES							■	■	■															
4	RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN ACTIVOS FIJOS INMUEBLES SUJETOS A REVALORIZACIÓN									■	■	■	■												
5	OBTENCIÓN DE LA UBICACIÓN EXACTA DE LOS INMUEBLES PARA SU VERIFICACIÓN FÍSICA											■	■	■											
6	RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN PARA LA APLICACIÓN DE COEFICIENTES												■	■	■	■									
7	ANÁLISIS METODOLÓGICO PARA LA REVALORIZACIÓN														■	■	■	■							
8	ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO PRELIMINAR - BORRADOR																		■	■	■	■			
9	SEGUIMIENTO Y AJUSTES DEL TRABAJO - TUTOR	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
10	ELABORACIÓN DEL TRABAJO FINAL																					■	■	■	
11	PRESENTACIÓN Y DEFENSA																						■	■	

Fuente elaboración propia