

Auditoría N° 2		
Fecha		
Día	Mes	Año
28	02	2018

<b>NOMBRE AUDITORÍA BIENES INMUEBLES</b>	
Representante de la Auditoría:	Lina Maria Hincapie Londoño
Auditor:	Nestor Camilo Serna Hernandez Wesly Urán Ramirez Anderson Benitez Arboleda Sergio Alberto Correa Barrera
Objetivo General	Verificar los Bienes Inmuebles propiedad 100% del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar visita a los bienes inmuebles propiedad del AMVA.</li> <li>Comprobar el estado, mantenimiento y utilización de los inmuebles.</li> </ul>
Alcance	Los inmuebles 100% propiedad del AMVA.
Fecha de apertura:	5 de febrero de 2018
Fecha de cierre:	28 de febrero de 2018

## ASPECTOS GENERALES

### INTRODUCCIÓN

La Auditoría Interna es una actividad independiente y objetiva de aseguramiento y consultoría, concebida para agregar valor y mejorar las operaciones del Entidad, es apoyo al logro de los objetivos y metas institucionales, ayuda a la protección de sus recursos y fomenta la eficacia y eficiencia de cada una de las actividades que se realizan en los procesos de las diferentes áreas.

Para el desarrollo de la auditoria se tiene en cuenta lo establecido en la ley 87 de 1993, sobre el control interno en las entidades públicas; la ley 734 de 2002, referente al código disciplinario; el cumplimiento del manual técnico para el modelo estándar de control interno – MECI 2014, y las demás normas relacionadas con la responsabilidad y funciones de los servidores públicos.

En este documento se presenta el informe de Auditoría realizado a los bienes inmuebles 100% propiedad de la Entidad.

## **LA ENTIDAD**

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá es una Entidad administrativa de derecho público que asocia a los 10 municipios que conforman el Valle de Aburra. Integrada por los municipios de Medellín (como ciudad núcleo), Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta.

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá, fue creada mediante Ordenanza Departamental N° 34 de noviembre 27 de 1980, para la promoción, planificación y coordinación del desarrollo conjunto y la prestación de servicios de los municipios que la conformaron.

Actualmente cumple funciones de:

- Planificar el territorio puesto bajo su jurisdicción.
- Ser autoridad ambiental en la zona urbana de los municipios que la conforman.
- Ser autoridad de transporte masivo y metropolitano.
- Ejecutar obras de interés metropolitano.

## **ASPECTOS PRELIMINARES**

### **1. ANOTACIONES INICIALES**

La auditoría se realizó teniendo en cuenta los procedimientos determinados por la Entidad en el manual de procedimientos de la oficina de Auditoria Interna, se procedió de la siguiente forma:

### **2. PROCEDIMIENTO**

- El equipo Auditor solicitó a la oficina de Logística el listado de bienes inmuebles con 100% propiedad de la Entidad.
- Se realizó el análisis de la información determinando cuáles son los bienes objeto de esta auditoría y su revisión.
- Se solicitó a la oficina de Logística los documentos soportes de pago de los impuestos prediales respectivos.

- Se realizan visitas de verificación de los inmuebles.
- Se elabora el informe final de la auditoría.

### 3. HERRAMIENTAS Y DOCUMENTOS

Las herramientas utilizados en la Auditoría a los Bienes Inmuebles fueron:

- Programa Sicof de Logística, archivos de Word y Excel.
- Archivos ubicados en la oficina de sistemas de información.
- Evidencia fotográfica.
- Visitas de campo.

## DESARROLLO

Se realizan las visitas a los bienes inmuebles y se evidencia por medio de fotografías lo encontrado así:

### 1. VISITA INMUEBLES SAN ANTONIO DE PRADO VIA DITAIRES

Visita a 3 lotes ubicados en san antonio en prado vía ditaires, matriculas # 001-815710, 001-767856, 001-777820. Se observan en regular estado, *generando riesgos de imagen: (percepción y confianza de la ciudadanía a la institución)*, al AMVA.

**Lote costado izquierdo** con basuras, maleza y rompimiento de la cerca de alambre de púas.



*También se observan basuras colchones y escombros.*



- **Lote costado derecho** igualmente contiene basuras y escombros, invasores construyeron portada de ingreso.



*Vecinos invasores tienen en el lote elementos personales cubiertos con lona amarilla, construyeron portada interior para paso de caballos y vacas.*



*Lote con alta cantidad de basuras, bolsas plásticas, costales, colchones, cajones, entre otros.*



*Debido a la basura y la maleza en la acera del lote, no permite la movilidad de las personas, teniendo estas que utilizar la calle para desplazarse, generándoles también riesgo de accidentes con vehículos.*



**Observaciones:** En el desarrollo de la auditoria de verificación se evidencia que, como se ha descrito en años anteriores, estos lotes son utilizados como botaderos de basura, no se observan controles a la maleza, no están cercados debidamente, persisten los daños en el alambre de púas que permiten el ingreso de personas, se observa paso libre de animales entre los lotes.

## 2. VISITA INMUEBLE ZONA INDUSTRIAL ITAGUI

Visita a lote ubicado en zona industrial de Itagüí, al lado de las escalas estación sabaneta del metro, matrícula # 001-725723, Se observan en regular estado, generando riesgos de imagen: (*percepción y confianza de la ciudadanía a la institución*), riesgos reputacionales, riesgos de invasión, riesgos de incendio entre otros al AMVA.



**Observaciones:** se observa que ya fueron retiradas las casas de invasión pero la maleza en gran altura volvió a ocupar el lote generando inseguridad.

### 3. VISITA INMUEBLES ARRENDADOS AL PARQUEADERO ESTACION DE SERVICIO LOS ANGELES.

Visita a 2 lotes ubicados en el barrio zamora, matriculas # 001N-5188010 y 001N-5188062, se observa el desbalance económico para el AMVA, por el arrendamiento de estos lotes, de igual manera hay invasión, generando riesgo para la comunidad.

*Lote dentro del parqueadero de la estación los ángeles.*



*Lote con parte dentro de la empresa de plásticos y parte por fuera, la que se encuentra invadida.*

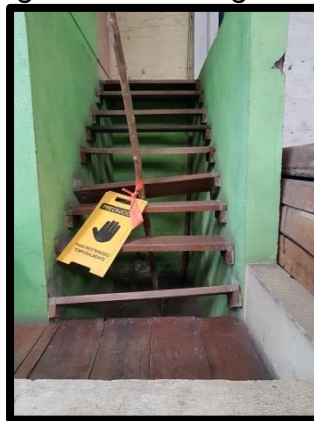


**Observaciones:** Estos 2 lotes se encuentran arrendados al parqueadero estación de servicio los ángeles; un lote en la dirección carrera 52 calle 123, funciona parte de un parqueadero de camiones y taller de reparación; el otro lote ubicado en la dirección carrera 52 calle 117, está dividido en 2 partes, en una funciona una empresa de plásticos y en la otra parte del lote, separados por una malla metálica, se observa invasión de personas viviendo allí, esta situación genera grandes riesgos a la Entidad, entre otros, por hechos anómalos que puedan ocurrir en él.

#### 4. VISITA INMUEBLE CAV FLORA

Visita al lote ubicado en el municipio de Bello, matrícula # 001N-88656, en el cual funciona la bodega de los decomisos llamado CAV Flora,

*Escalas en mal estado generando riesgos de accidente al personal.*



*Se observa daños en las tejas del techo y goteras.*





*Algunos muros presentan fisuras y agrietamientos.*



*Madera recostada al muro fachada, se observa riesgo de colapso, de igual manera, la ventana no tiene vidrios por lo que se puede generar riesgos por particulares.*



*4 lámparas no funcionan*



**Observaciones:** Varios riesgos se presentan en la bodega del CAV-flora, se observan las escalas en mal estado, generando riesgos de accidentes, algunos muros presentan fisuras y grietas, advirtiendo debilitamientos y posibles riesgos de colapsos, se sugiere solicitar visitas por ingenieros de la subdirección de proyectos para definir estado y evitar materialización de riesgos, igualmente los techos presentan perforaciones y goteras manifestando su regular estado, algunas bombillas se encuentran sin funcionamiento.

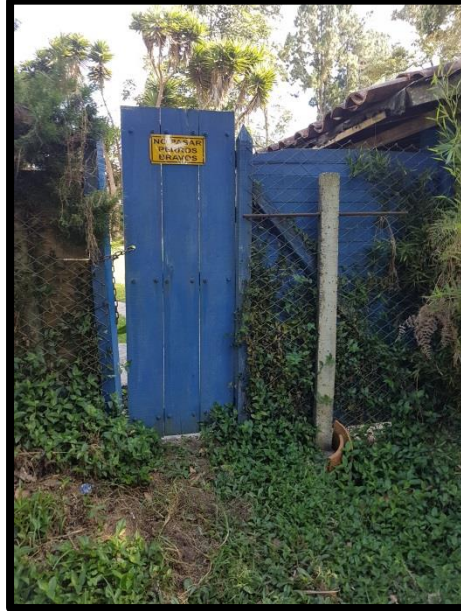
## 5. VISITA INMUEBLE VIVERO ALTO DE LA VIRGEN

Visita al lote ubicado en el municipio de Copacabana, matrícula # 012-0025888, ubicado en el alto de la virgen, sector el “ventiadero”.

*Se observa árbol con pronunciada inclinación, se sugiere revisión por técnicos especializados, evitando posibles riesgos de colapsos.*



*Se observa puerta de ingreso al lote del AMVA desde propiedad vecina*



*De igual forma se observa pozo séptico de la misma propiedad en terreno del lote del AMVA*



*Se observa hongos en la madera de la cabaña y desajustes en la madera*



## 6. VISITA INMUEBLES EN COMODATO HATOVIAL Y FISCALIA

Visita a lotes ubicados en el municipio de Copacabana, matriculas # # 012-0004330, 012-0022046, 012-0014422 y 012-0027069, allí se encuentran en comodato con la empresa hatovial y sede de la fiscalía copacabana.

*En estos terrenos del lote ocupado en comodato por la fiscalía y hatovial se encuentran invadidos con 2 parqueaderos de particulares.*



*Continúa la invasión al lote del AMVA por construcción vecina*



**Observaciones:** El comodato fue realizado con la Gobernación de Antioquia, comodato 223 de 2006, pero lo utiliza y se usufructa una empresa privada S.A.S; el AMVA continua realizando los pagos del predial, sin recibir ningún pago, Igualmente, escrito está en la cláusula décimo segunda, cesión y subcontratación: *“el comodatario no podrá cederlo o subcontratar el contrato a persona alguna, natural o jurídica, nacional o extranjera, salvo autorización expresa del subdirector delegado y previo visto bueno de la interventoría”*.

Este comodato 223 de 2006 y los anexos entregados por la oficina de Logística se observan informes de interventoría por los años 2006-2007-2008-2009-2010-2011, este último año se interrumpen los informes hasta la fecha presente, faltando los últimos 7 años.

Con la fiscalía se manifiesta que existe comodato pero no fue posible observarlo en el transcurso de la auditoria.

## 7. VISITA INMUEBLE CAV FAUNA

Visita a lotes ubicados en el municipio de Barbosa, matricula # 012-58889, ubicado en la vereda filo verde, allí funciona el CAV Fauna, actualmente se tiene comodato con el CES.

*Se observan techos deteriorados y sin el debido mantenimiento*





*Agrietamientos y telarañas prominentes en la pared*



*Gotas en los techos*



*Goteras en las paredes*



*Gotera sobre el sistema de video*

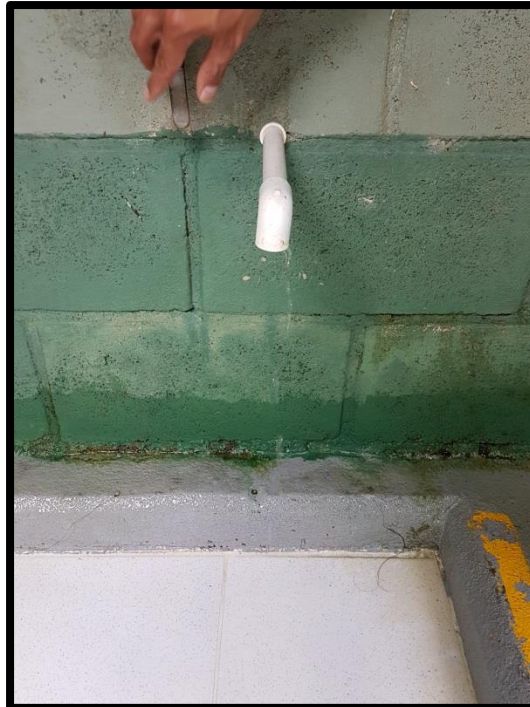




*Se observa deficiente demarcación en caso de evacuación*



*Se observó llave con fuga constante de agua*



*Se observaron varios lámparas dañadas y en mal estado*



*No se encuentra funcionando el sistema de monitoreo a algunas jaulas por cámaras digitales en la web*



**Observaciones:** Se observan muchos y variados daños en algunas partes del inmueble principal donde se ubica el personal veterinario, identificándose techos en mal estado, goteras en techos, fugas constantes de agua, precaria identificación de evacuación, el sistema de monitoreo y vigilancia por cámaras de algunas jaulas no funciona hace varios años y las cámaras expuestas al sol y agua pueden dañarse, las 4 cámaras de seguridad no son monitoreadas por ningún funcionario, se observa un alto riesgo de daño y de incendio del centro o rack de video por estar ubicado debajo de una gotera según huellas y abombamiento de la pared, la coordinación del ces no cuenta con planes definidos de mantenimientos preventivo de las construcciones, ni planes de aseo periódicos con actividades puntuales, solo se realizan algunas actividades correctivas, lo que aumenta el deterioro continuo en este inmueble.

Se evidencia ausencia de supervisión por parte del AMVA, incumpliendo la resolución Manual de Interventoría, número # 144 de 2014, como sigue:  
Punto 10. *Objetivos de la Supervisión o Interventoría,*  
Numeral 10.1 *Objetivos Generales.* Literal a) *Controlar.*  
Numeral 10.2 *Objetivos Generales.* Literal f) *Informar a la entidad de manera oportuna hechos que constituyan riesgo para la entidad o proyecto.*  
Numeral 11 *Lineamientos Generales.* Literal 11.56).

## **8. VISITA INMUEBLE PARQUE DE LAS AGUAS**

Visita a lote ubicado en el municipio de Barbosa, matrícula Inmobiliaria # 012-0050182 012-50183 012-007703, ubicado en la vereda filo verde, allí funciona el parque metropolitano de las aguas, en el cual se observan actualmente adecuaciones, reformas a las construcciones, especialmente a los techos.

*Se observan techos ya terminados sin los respectivos caballetes*





Se observa gran cantidad de hojas en las canoas de los techos nuevos, con riesgos de taponamiento de las tuberías de desagüe del agua lluvia.



Se observa instalación de las tablillas del techo con deficiencias en el acople del machimbre, dejando luz entre tablillas.





Se observa bordes de los techos ya instalados con algunas deficiencias



## 9. OBSERVACIONES GENERALES A LAS CARPETAS CON LOS HISOTRIALES DE LOS INMUEBLES

En el proceso de revisión y verificación de la información que reposa en los expedientes con la información de los inmuebles se encontró que algunos no cumplen los las normas generales de archivo, ley 594 de 2000 así:

1. Se observa documento con diagramación del sistema de calidad de la Entidad, pero sin los respectivos registros numéricos.

**Proceso: gestión logística**  
**Procedimiento: manejo de bienes y servicios**  
**Formato; ficha técnica inmuebles**

Este documento se utiliza en la oficina de Logística sin ser registrado en el sistema de calidad de la Entidad, generando riesgos de no conformidades en auditorías internas de Calidad o del Icontec.

2. **Nombre carpeta:** matrícula 001-779163 – 001-779165, placa I00147, placa I00141, documento folio 69,  
Proceso gestión logística; procedimiento: manejo de bienes y servicios,  
Formato: ficha técnica inmuebles.

Hallazgo: esta ficha técnica no tiene firma del visto bueno del Líder de Logística.

- **Nombre carpeta:** matrícula 001-779163, placa I00147, se observa el mismo hallazgo en el documento folio 75.
- **Nombre carpeta:** matrícula 001-779162, placa I00125, se observa el mismo hallazgo en el documento folio 56.
- **Nombre carpeta:** matrícula 001-767856, placa I00057, se observa el mismo hallazgo en el documento folio 54.
- **Nombre Carpeta:** “PREDIAL ITAGUI”, se observa interrupción de la foliación igualmente documentos mezclados, algunos corresponden a las carpetas propias de cada inmueble, no son temas de predial,

**Ejemplo.** Se observan documentos sobre la terminación del contrato de arrendamiento con concreto, radicado 001913 de 24/2/2016, tiene adjunto

6 anexos, estos documentos pertenecen a la carpeta de nombre: expediente matrícula 001-0636785, placa I00041, “rentado a concreto”.

- **Nombre carpeta:** “rentado a concreto”, expediente matrícula: 001-0636785, placa: I00041, se observa deficiente foliación (se interrumpe).

En esta misma carpeta, se observa como último folio una comunicación oficial despachada por al AMVA, radicado #2252 de febrero 9/2017, solicitando la entrega del inmueble, sin respuesta desde hace más de 1 año.

- **Nombre carpeta:** expediente matrícula 001-815710, placa I00058, se observa interrupción y desorden de la foliación de los documentos del mismo.
  - **Nombre carpeta:** cav fauna 012-58889, matrícula 012-50183, placa I000268, no se conserva la foliación, se interrumpe en el folio #84.
3. En la carpeta “Impuesto predial Copacabana” (A-Z), se observa desorden en la foliación de los documentos, suspenden la foliación, último documento foliado 33.

## CONCLUSIONES

- Es importante el cuidado permanente de los bienes inmuebles por medio de planes de mantenimiento, planes de aseo y limpieza y cerramiento ejerciendo la debida supervisión, administración y control.
- Se observan algunos inmuebles en regular estado de cuidado, mantenimiento y conservación, así: lotes vías ditaires san antonio de prado, lote en zona industrial de Itagüí, bodega cav flora, instalaciones del cav fauna, *generando riesgos operacionales, de incendio, de invasión (ya materializado en 1 lote), de imagen: (percepción y confianza de la ciudadanía a la institución)*, al AMVA.
- Continúa el desbalance económico para el Amva, en el desarrollo de algunos contratos y comodatos.

- Se sugiere realizar el análisis detallado del comodato con la gobernación de Antioquia y definir la utilización del lote por la empresa privada hatovial.
- Se sugiere darle aplicación a la norma que obliga la aplicación de las tablas de retención documental, como instrumento básico en la organización de los archivos de gestión, específicamente en las carpetas o expedientes de los inmuebles y predial de la oficina productora 113, equipo de logística, códigos de las subseries 113-27.01 inmuebles por adquisición y 113-27.02 inmuebles por expropiación.
- Es importante que los supervisores realicen su labor detenidamente, cumpliendo y haciendo cumplir la Resolución Metropolitana #144 de 2014.
- Se sugiere consultar y aplicar el documento guía #1 de transferencias primarias, ubicado en la intranet de la Entidad, para mayor claridad en los procesos de organización, foliación, rotulación, diligenciamiento de inventario y transferencia de documentos.

#### **PLAN DE MEJORAMIENTO**

Se sugiere realizar plan de mejoramiento a los hallazgos de este informe y enviarlo a la oficina de Auditoría Interna antes del 15 de abril de 2018.

#### **FIRMAS**

<b>Nombre completo</b>	<b>Responsabilidad</b>	<b>Firma</b>
LINA MARIA HINCAPIÉ LONDOÑO	Líder Auditoría	
ANDERSON BENITEZ ARBOLEDA	Auditor	
WESLY URAN RAMIREZ	Auditor	
NESTOR CAMILO SERNA HERNANDEZ	Auditor	
SERGIO ALBERTO CORREA BARRERA	Auditor	