



INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

Auditoría N°		
Fecha		
Día	Mes	Año
15	04	2016

AUDITORIA DE BIENES INMUEBLES

Representante de la Auditoría:	LINA MARIA HINCAPIÉ LONDOÑO
Auditor Líder:	LINA MARIA HINCAPIÉ LONDOÑO
Auditor:	SERGIO ALBERTO CORREA BARRERA WESLY URAN RAMIREZ ANDERSON BENITEZ ARBOLEDA
Objetivo General	Verificar los Bienes Inmuebles del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
Objetivos Específicos	<ul style="list-style-type: none">Realizar visita a los bienes inmuebles propiedad del AMVA.Comprobar el estado, mantenimiento y utilización de los inmuebles.
Alcance	Todos los inmuebles cuya propiedad sea el 100% del AMVA.
Fecha de apertura:	29 de marzo de 2016
Fecha de cierre:	15 de abril de 2016

ASPECTOS GENERALES

INTRODUCCIÓN

La oficina de Auditoría Interna constituye un apoyo al logro de los objetivos y metas institucionales, ayuda a la protección de sus recursos y fomenta la eficacia y efectividad de cada una de las actividades que realizan sus procesos en las diferentes áreas, en este documento se presenta el informe de Auditoría realizado a los bienes inmuebles del AMVA.

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 y las demás normas relacionadas con la responsabilidad y funciones de los servidores públicos.

LA ENTIDAD

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá es una Entidad administrativa de derecho público que asocia a 9 de los 10 municipios que conforman el Valle de Aburrá. En la actualidad está integrada por los municipios de Medellín (como ciudad núcleo), Barbosa, Girardota, Copacabana, Bello, Itagüí, La Estrella, Sabaneta y Caldas.





INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

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 principios de auditoría de general aceptación y siguiendo los procedimientos determinados por la Entidad en el manual de procedimientos de Control Interno, se procedió de la siguiente forma:

2. PROCEDIMIENTO

- El equipo Auditor solicitó el listado de bienes inmuebles a la oficina de Logística de igual forma a la oficina de Contabilidad.
- Se realizó el análisis de la información de las 2 dependencias, determinando cuáles son los bienes objeto de esta Auditoría.
- Se solicitó a la oficina de Logística las carpetas de control de cada uno de los bienes, agrupados por municipio, en la cual se confrontaron los documentos de pago de los impuestos prediales respectivos.
- Se realizan visitas de verificación de los inmuebles.
- Se elabora el informe final de la auditoría.





INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

3. HERRAMIENTAS Y DOCUMENTOS

Las herramientas informáticas y documentos utilizados en la Auditoria a la visitas de los Bienes Inmuebles fueron:

- Informática: programa de Contabilidad, Logística y archivos de Excel.
- Documentos físicos: las carpetas con la información de los Bienes Inmuebles por Municipio suministradas por Logística.

4. DESARROLLO

Se realiza la descripción del estado de los activos, documentación fotográfica y digital de los inmuebles:

- Con la información recopilada de los Bienes Inmuebles que posee el AMVA, se establece propietario total de 25 Bienes en 31 predios, los cuales se encuentran en 7 municipios del Valle de Aburrá, (Barbosa, Copacabana, Bello, Envigado, La Estrella, Itagüí y Medellín). Cabe anotar que en el municipio de Envigado tiene 5 bienes, los cuales son márgenes de la obra de la Carrera 50 Regional, lateral a la empresa Sofasa.
- Cada uno de los Bienes tiene su respectiva matricula inmobiliaria y se encuentran al día en los pagos del impuesto predial en cada municipio, el pago se realiza anual.
- Se ha logrado la exoneración del pago de impuestos del predial para 11 predios, debido al uso y dominio que se tiene sobre éstos, los cuales son remanentes de las obras, en las que algunos no tienen ningún uso, aparte de su urbanismo y cuyo único beneficiario es el mismo municipio y su comunidad, con ello los siguientes bienes están exonerados en estos momentos:

I00101, municipio de Medellín.

I00659, municipio de La Estrella.

I00098, I00057, I00147, I00125, municipio de Itagüí.

I00068, I00097, I00044, I00067, I00066, municipio de Envigado.





INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

- En 3 visitas de verificación realizadas por el equipo auditor y el funcionario del Logística, se pudo constatar los inmuebles relacionados.

INMUEBLES ITAGUI. 5 (CINCO)

1. Placa I00057, Matricula Inmobiliaria # 767856, ubicado en el municipio de Itagüí carrera 64 # 27^a-65, se observa con basuras, se evidencian además semovientes y la cerca del lindero del inmueble se encuentra en mal estado con partes reventadas permitiendo el acceso personas ajenas. No cuenta con identificación de propiedad del AMVA.



2. Placa I00046, Matricula Inmobiliaria # 725723, ubicado en el municipio de Itagüí, calle 27 # 41-277, se encuentra arrendado a Concreto sin vigilancia, se observan personas ajenas saltando por la malla, ingresando al mismo hacia una construcción abandonada dentro del lote, no se observa ningún uso por parte del arrendatario, se encuentra cercado y crecimiento de maleza de gran altura, genera alto riesgo de inseguridad y riesgo reputacional para el AMVA, a pesar que actualmente tiene contrato de arrendamiento.





INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01



3. Placas I00147 y I00125, Matriculas Inmobiliarias # 779163 y 779162 respectivamente, ubicados en el municipio de Itagüí, calle 36 # 56-91 y # 56-83, esquina, ubicados en el barrio santa Ana, frente a la empresa Finca s.a., se encuentran sin cercar, se observan en buen estado de conservación e intervención de la comunidad, allí fue ubicada una virgen, no tiene identificación del AMVA, como caso particular se observa la construcción de un muro de mediana altura lateral al muro lindante a la casa ubicada en la carrera, el cual limita la extensión del lote, el cual manifiesta el propietario de la propiedad colindante al lote que es de su propiedad por lo que se sugiere se realice un proceso de deslinde y amojonamiento.





4. Placa I00098 Matriculas Inmobiliaria # 740861, ubicado en carrera 42 # 24-370 int 101, este lote se encuentra sumergido por caudal del Rio Medellín, actualmente se encuentra exonerado del pago de impuesto predial.

NO FOTOS.

INMUEBLES MEDELLIN. 5 (CINCO)

1. Placa I00102, Matricula Inmobiliaria # 413846, dirección carrera 53 calle 41 Edificio principal AMVA.

Placa I00075 Matricula Inmobiliaria # 413845, dirección carrera 53 calle 41, parqueadero sede administrativa AMVA.

Placa I00103, Matricula Inmobiliaria # 740884, dirección carrera 53 # 40ª31, Edificio principal AMVA.

NO SE PRESENTA NINGUNA NOVEDAD CON ESTOS BIENES.



INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

2. Placas I00100, I00101 Matriculas Inmobiliarias # 5188010, 5188062, ubicado en las direcciones carrera 52 calle 117 y carrera 52 calle 123, se encuentra arrendado a estación los ángeles Ltda., en el momento de la visita no se determinó exactamente la extensión del lote, se sugiere realizar la medición utilizando las ayudas tecnológicas recientes.



INMUEBLES ENVIGADO. 5 (CINCO)

1. Placas I00068, I00097, I00044, I00067, I00066, Matriculas Inmobiliarias # 0010686130, 0010686131, 0010718528, 0010754586, 00100695287, todos con dirección carrera 50 vía Regional, ubicados al costado lateral de la empresa Sofasa, hacen parte del urbanismo, fueron remanentes de la construcción de esta vía, se observa torre de energía en él, actualmente no se paga el impuesto predial, se encuentran exonerados.





INMUEBLES BELLO. 3 (TRES)

1. Placas I00272, I00273, Matricula Inmobiliaria # 10088656, ubicado en la dirección dg 51 # 42-32, allí está ubicada la Bodega del CAV Flora, se encuentran almacenados los decomisos de maderas, se observa hueco en el muro lateral provocado por una construcción reciente, además hueco en el techo por una teja desplazada.





INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01



2. Placa I00100, Matricula Inmobiliaria # 15187959, ubicado en la dirección calle 22 carrera 45, se encuentra en arriendo al parqueadero de la estación los ángeles, no se visualiza claramente la extensión del lote, debido a que una parte pertenece a los dueños de la estación, según información de la administradora de la estación de servicio los ángeles, se sugiere tratar el tema de la propiedad de manera directa, con las respectivas mediciones legales y tecnológicas.

LAS FOTOS SE ENCUENTRAN EN EL PUNTO NUMERO 2 DE INMUEBLES MUNICIPIO DE MEDELLIN, corresponden al mismo contrato, con estación los ángeles.

INMUEBLES COPACABANA. 5 (CINCO)

1. Placa I00079, Matricula Inmobiliaria # 012-0025888, ubicado en el alto de la virgen, sector el “ventiadero”, funciona un vivero para la comunidad, actualmente lo tiene el municipio de Copacabana, debido a se encuentra en proceso de entrega por convenio para que la acción comunal lo siga administrando, está en buen estado, parte del lote no se encuentra cercado. No tiene aviso de propiedad de la Entidad.





INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01



2. Placas I00078, I00076, I00077, Matriculas Inmobiliarias # 012-0004330, 012-0022046 y # 012-0014422, direcciones: calle 49 # 48-133 y calle 56 # 49-140, y calle 59 # 42-345, respectivamente, se encuentran en comodato con el Departamento de Antioquia, allí están ubicadas las oficinas de Hato vial, el AMVA paga el impuesto predial y no recibe ninguna contribución, servicio o pago, generando un balance económico negativo.

Es importante anotar que se está beneficiando una empresa privada del usufructo de este bien, con cargos de costos y gastos por parte del AMVA.





INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01





INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01



3. Placas I00082, I00083, I00084, I00085, I00086, Matricula Inmobiliaria # 012-0027069, ubicados en la dirección calle 59 # 48-35, se encuentra en comodato con la Fiscalía General de la Nación, el AMVA paga el impuesto predial y no recibe ninguna contribución, servicio o pago, generando un balance económico negativo.





INMUEBLES BARBOSA. 2 (DOS)

1. Placa I00268, Matricula Inmobiliaria # 588893016046, ubicado en la vereda filo verde, allí funciona el CAV Fauna, actualmente se tiene comodato con el CES.



INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

2. Placas I00080, I00104, Matricula Inmobiliaria # 00501823013736, ubicado en la autopista norte KM 23 vía municipio de Barbosa, corresponde al Parque Metropolitano de las aguas.



INMUEBLES LA ESTRELLA. 1 (UNO)

1. Placa I00659, Matricula Inmobiliaria # ubicado en la dirección Carrera 53 No. 40 A-31 Conmutador: (57-4) 385 60 00 Atención Ciudadana: (57-4) 385 60 00 Ext: 127 C.P. 050015 Nit: 890.984.423.3 Medellín - Antioquia - Colombia. aún se encuentra intervenido por la construcción. Se sugiere realizar las delimitaciones respectivas y cumpliendo las normas, con el fin de prevenir ocupaciones indebidas o que se convierta en foco de basuras.





INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

6. CONCLUSIONES

- Se recomienda realizar la verificación de los linderos de todos los inmuebles propiedad del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, con los soportes legales e instrumentos tecnológicos, haciéndole frente al tema y buscando definir claramente la propiedad de los mismos y así, evitar que estos sean invadidos o apropiados por terceros.
- Se sugiere realizar el cerramiento total de los bienes inmuebles, con el fin de evitar situaciones que generen riesgos a los ciudadanos.
- Algunos inmuebles se encuentran arrendados y bajo convenio, el AMVA debe velar por el buen uso, verificar su estado y exigir el cumplimiento de las obligaciones del contrato.
- Algunos inmuebles le están generando al AMVA, un balance económico negativo, debido a que se realizan los pagos por costos y gastos, sin recibir ninguna contraprestación económica por ellos.
- Se sugiere la identificación por parte de la entidad de los bienes inmuebles instalando avisos de propiedad, para que la comunidad los identifique y evitar su invasión.
- De igual manera el inmueble ocupado por la empresa Hatovial, bajo convenio con el Departamento de Antioquia, puede generar riesgos legales a la entidad debido a su naturaleza privada.
- Los inmuebles que fueron detectados como uso público deben entregarse a los respectivos municipios, con el fin de evitar erogaciones a la Entidad y además trasladando la responsabilidad a cada municipio, buscando beneficiar a los ciudadanos con su mejor uso.

FIRMAS

Nombre completo	Responsabilidad	Firma
LINA MARIA HINCAPIÉ LONDOÑO	Líder Auditoría	
SERGIO ALBERTO CORREA BARRERA	Auditor	
WESLY URAN RAMIREZ	Auditor	
ANDERSON BENITEZ ARBOLEDA	Auditor	

