



## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

1 auditoría N°		
Fecha		
Día	Mes	Año
21	02	2017

### 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 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	Todos los inmuebles 100% propiedad del AMVA.
Fecha de apertura:	25 de enero de 2017
Fecha de cierre:	21 de febrero de 2017

### ASPECTOS GENERALES

#### INTRODUCCIÓN

La oficina de Auditoría Interna como 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, en este documento se presenta el informe de Auditoría realizado a los bienes inmuebles de la Entidad.

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 los 10 municipios que conforman el Valle de Aburrá. Integrada por los municipios de Medellín (como ciudad núcleo), Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta.





## 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 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 contratos de comodato y arrendamiento que tiene la entidad de sus inmuebles y 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.





## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

### 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.

### 4. DESARROLLO

- De acuerdo a la información recibida de los Bienes Inmuebles que posee el AMVA, se establece la propiedad en un 100%, de 25 Bienes en 7 municipios del Valle de Aburrá, (Barbosa, Copacabana, Bello, Envigado, La Estrella, Itagüí y Medellín).

- 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.

- De acuerdo con información de la oficina de sistemas, desde el año 2002, la Entidad tiene un estudio de levantamiento topográfico de sus bienes inmuebles realizado por la empresa INCACIF, el cual entrega Información precisa, por lo que se realizaron varias entrevistas con la persona encargada del manejo de esta información y del programa respectivo, quien aportó archivos con información que visualiza satelitalmente las medidas reales de las áreas de los bienes inmuebles basados en escrituras y en algunos casos su historia, lo que permitió determinar que algunos inmuebles presentan inconsistencias entre las medidas de las áreas registradas en las oficinas de catastro, oficinas de registro de instrumentos públicos y la información que tiene la Entidad.



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

Lotes ubicados en el municipio de Itagüí, carrera 64 # 27<sup>a</sup>-65, placa 100057, Matricula Inmobiliaria # 001-767856, cabe anotar que no estaban relacionadas en el listado de inmuebles las matriculas # 001-815710 y 001-777820, las cuales también conforman esta visita y deben ser relacionadas por la oficina de Logística para un mayor control de los inmuebles de la Entidad, se evidencia propiedad por foto satelital entregada por la oficina de sistemas:



#### Observaciones:

Al igual que en la auditoria del año 2016, se continúa observando estos predios en mal estado de mantenimiento y conservación, generando riesgos reputacionales a la Entidad; la cerca del lindero de los inmuebles se encuentran en mal estado, en esta visita se observa que los invasores fabricaron 2 portones, se observan caballos, una vaca y su cebadero, alta



## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

cantidad de basuras, invasión de elementos de la casa vecina en el lote, la acera para uso peatonal se encuentra copada por basura y maleza crecida del lote, generando riesgos de accidentes e inseguridad a los peatones que deben caminar por la calle.





# 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

### 2. VISITA INMUEBLES ZONA INDUSTRIAL ITAGUI

Placa I00046, Matricula Inmobiliaria # 001-725723, ubicado en el municipio de Itagüí, calle 27 # 41-277, fue arrendado a Concreto, presentando errores en el listado de control de inmuebles de la Entidad, porque la identificación de la matricula inmobiliaria realmente arrendada fue la # 001-636785, (este inmueble no se logró establecer a que municipio pertenece), tal como se constata en la identificación realizada satelitalmente y de acuerdo a la oficina de sistemas de información.



Cercano a este sitio, se observa el inmueble matricula inmobiliaria # 725723, ubicado en un 80% dentro del cauce del rio Medellín y por el cual la Entidad realiza pago por impuesto predial, el otro inmueble matricula inmobiliaria # 001-740861, de igual manera, se encuentra cubierto en su totalidad por el cauce del rio Medellín.





## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

### Observaciones:

El inmueble arrendado a Conconcreto matricula # 636785, al igual que en la auditoria del año 2016, presenta deficiente mantenimiento y conservación, se presentó conato de incendio el día martes 7 de febrero, según lo confirmaron funcionarios de la estación sabaneta del metro (Sandra Gomez), ubicada al frente del lote, situación que pudo generar riesgos reputacionales y financieros para la Entidad, al igual que daños y perjuicios a las empresas vecinas del mismo; se observa maleza de 7 metros de altura que sirve de resguardo a varias personas que tienen invadido este lugar, se observan adecuaciones de vivienda con techos de lona y tablas, los funcionarios de la estación sabaneta del metro y algunos taxistas del acopio del lugar, informan que observan permanentemente la entrada de niños, jóvenes y adultos a este lugar, se informa de la alta probabilidad de situaciones que afectan la imagen de la Entidad.







## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01



Respecto al lote matricula # 001-725723, se observa en el poco espacio que no está cubierto por el rio Medellín, maleza alta, invasión de personas en construcciones de madera y lona. Por este inmueble la Entidad paga impuesto predial.



### 3. VISITA INMUEBLES ITAGUI

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.

#### Observaciones:

Este inmueble se encuentra sin cercar, se observa en regular estado de conservación y con basuras, allí fue ubicada una virgen, funciona una tienda ocupando parte del inmueble, existe 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.





## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

De igual manera en este mismo sitio se encuentra la matricula inmobiliaria # 001-779165, propiedad de la Entidad, la cual no está relacionada en el listado de control de la Entidad.

Mediante Resolución 76302 del 29 de septiembre de 2014, del municipio de Itagüí, no se concedió la no causación de impuesto predial de las matriculas # 001-779162 y 001-779165, la Entidad debe aclarar en qué estado fiscal se encuentran estas matriculas.



#### 4. VISITA INMUEBLES MEDELLIN.

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 # 40<sup>a</sup>31, Edificio principal AMVA.





## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

### 5. VISITA INMUEBLES MEDELLIN ZONA NORTE.

Placa I00101, Matricula Inmobiliaria # 5188062, ubicado en la dirección carrera 52 calle 123.

#### Observaciones:

En el momento de la visita no se determinó exactamente la extensión del lote, además, se presenta diferencia entre las medidas de la oficina de catastro del municipio de Medellín (línea azul) y el estudio de la Entidad, generado por la empresa INCACIF (sombra violeta), se sugiere realizar el levantamiento topográfico y estudio de títulos para clarificar la propiedad.





## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

Placa I00100, Matricula Inmobiliaria # 5188010, ubicado en la dirección carrera 52 calle 117.



### Observaciones:

Una parte del lote se encuentra arrendado por una suma mínima a la estación de servicio los ángeles, mediante contrato 416 de 2006, con plazo de 2 años y el cual ha tenido varias renovaciones automáticas, sin realizarle cambios, de acuerdo a las condiciones inmobiliarias actuales y la otra parte del lote se encuentra invadida por personas que construyeron casas de cartonés, madera y algunas presentan construcciones en ladrillo.

Respecto de este inmueble, la Entidad pago en impuesto predial en el año 2016, \$ 2.458.332 y recibió por concepto de arrendamiento \$ 1.890.888, lo que refleja una pérdida de \$ 567.444 pesos

### 6. VISITA INMUEBLES ENVIGADO

Placas I00068, I00097, I00044, I00067, I00066, Matriculas Inmobiliarias # 001-0686130, 001-0686131, 001-0718528, 001-0754586, 001-00695287, todos con dirección carrera 50 vía Regional.





## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

### Observaciones:

Ubicados en el 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.



### 7. VISITA INMUEBLES BELLO

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.

### Observaciones:

Se observa muro con fisuras que permiten establecer posibles riesgos de colapso.





Se observa deterioro en las puertas por oxido.



Se continúa observando al igual que la auditoria del año 2016, el deterioro de las fachadas de la bodega.





## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

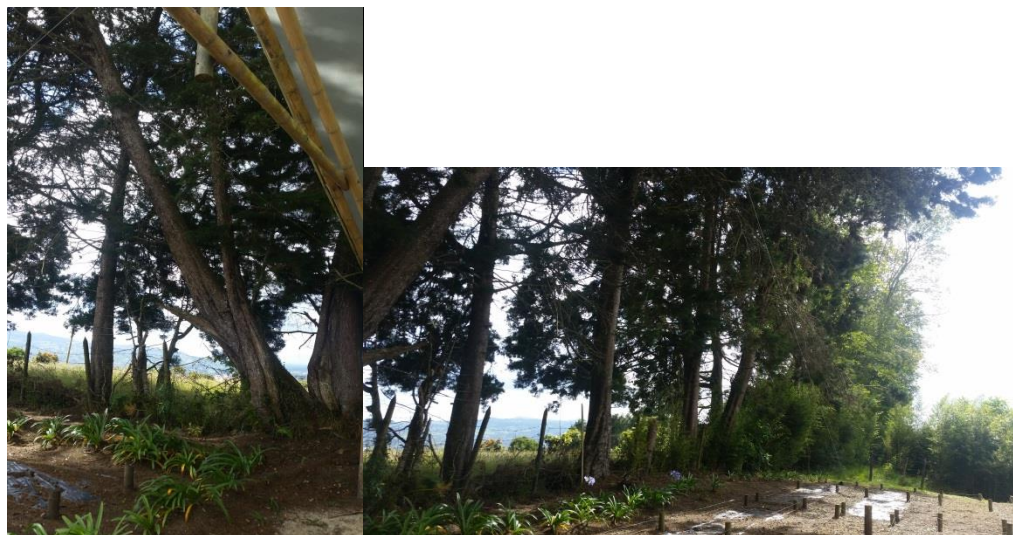
### 8. VISITA INMUEBLES COPACABANA

Placa I00079, Matricula Inmobiliaria # 012-0025888, ubicado en el alto de la virgen, sector el “ventiadero”.



#### Observaciones:

Se puede observar que en el lote está incluida la cancha y los juegos infantiles de acuerdo a la visualización por el informe de INCACIF; en el recorrido por el lote, se observa un árbol con pronunciada inclinación que permite sugerir una revisión profunda por personal de Subdirección Ambiental para aclarar su estado fitosanitario, buscando evitar riesgos.





## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

Se observa el techo de la edificación en malas condiciones y el operador del vivero confirma filtración de agua lluvia.



Dentro del área del lote propiedad del AMVA, se observa pozo séptico perteneciente a la vivienda vecina.



Placas I00082, I00083, I00084, I00085 y I00086 Matriculas Inmobiliarias # 012-0004330, 012-0022046, 012-0014422 y 012-0027069, direcciones: calle 49 # 48-133 y calle 56 # 49-140, y calle 59 # 42-345.







## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

### Observaciones:

Estos bienes fueron entregados al Departamento de Antioquia, mediante contrato de comodato 223 de 2006, los cuales se encuentran ocupados por la Concesión Aburrá Norte "HATOVIAL S.A.S". y fiscalía de Copacabana, el AMVA pagó el impuesto predial en el año 2016, por un valor de \$8.818.420 y no recibió 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.

En el lote 012-0027069, se observa que ya fue invadido y utilizado como parqueadero por vecinos, quienes ya construyeron en cemento.



Se observa invasión del lote 012-004330, vecinos del lote se ampliaron apropiándose de una parte del lote del AMVA.





## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

Debido a la falta de rocería del mismo lote se puede observar que algunas personas los invadieron utilizándolo como refugio, lo que puede generar riesgos a la comunidad por posibles actos inmorales, aprovechando la soledad y oscuridad del sector, con afectación de la imagen de la Entidad.



Cabe anotar que de los cuatro lotes, tres no están cercados, todos están en comodato a Concesión Aburrá Norte S.A. "HATOVIAL S.A.S"., y por lo observado en la visita de auditoría, esta empresa está incumpliendo el contrato de comodato # 223 de 2006, cláusula 3 parágrafo 1, en su obligación de una adecuada conservación y mantenimiento, de igual manera este contrato tenía como duración 1 año, a fecha de hoy, este contrato se ha prorrogado 10 veces, tiempo en el cual el AMVA no ha recibido ningún pago por su uso, pero si ha pagado cumplidamente su impuesto predial.

El Departamento de Antioquia y el Área Metropolitana, a través de proceso licitatorio, adjudicó el Contrato Concesión N° 97-CO-20-1738, denominado DESARROLLO VIAL DEL ABURRA NORTE a la Concesión Aburrá Norte S.A. "HATOVIAL S.A.S".





## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

### 9. VISITA INMUEBLES BARBOSA.

Placa I00268, Matricula Inmobiliaria # 012-58889, ubicado en la vereda filo verde, allí funciona el CAV Fauna, actualmente se tiene comodato con el CES.

Placas I00080, I00104, Matricula Inmobiliaria # 012-0050182 012-50183 012-007703, ubicado en la autopista norte KM 23 vía municipio de Barbosa, corresponde al Parque Metropolitano de las aguas.

### CONCLUSIONES

- Bajo el contrato de arrendamiento N°416 de 2006, se arrienda el lote con matricula inmobiliaria N°01N-5188010, a la estación los ángeles y cia Ltda., por valor mensual de \$100.000, dirección: carrera 52 por calle 119 N°117-53, a la fecha, (10 años después, no se ha realizado un estudio inmobiliario para determinar su verdadero valor de arriendo), el arrendatario canceló en diciembre de 2016, \$157.574; de igual manera la Entidad, paga por impuesto predial \$204.861 por mes, lo que entrega una perdida mensual para la Entidad de (\$47.287), \$ 567.444 anual.
- El anterior contrato fue pactado con plazo de 2 años, a la fecha se ha renovado automáticamente en 5 oportunidades sin ningún cambio en las condiciones.
- El lote con matricula inmobiliaria N°01N-5187959, ubicado en el Municipio de Bello, aparece relacionado en el listado de la oficina de Logística como arrendado al parqueadero estación los ángeles Ltda., bajo el contrato N°416/2006, situación que no es cierta, debido a que según se evidencia en el contrato de arrendamiento, la matricula del inmueble es la # N°01N-5188010.
- El lote con matricula inmobiliaria, #01N-5188062, en una de sus partes se encuentra siendo usufructuado por el parqueadero de la estación los ángeles, sin recibir ninguna contraprestación el AMVA.
- Se sugiere realizar un nuevo levantamiento topográfico, estudio detallado





## INFORME AUDITORÍA INTERNA DE CONTROL INTERNO

Código: F-GCM-25

Versión: 01

Fecha: 2014/04/01

de títulos y validar frente a las oficinas de catastro de los municipios, el estado de los predios de la Entidad y confrontar con las respectivas oficinas de registro.

- Algunos inmuebles se encuentran arrendados y bajo convenio o contrato de comodato, 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 la Entidad realiza pagos por costos de impuesto predial y gastos, sin recibir ninguna contraprestación económica por ellos.
- 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.
- Se sugiere revisar los contratos de arrendamientos y comodatos de los bienes inmuebles propiedad del AMVA, toda vez, que los plazos de algunos de éstos se encuentran vencidos y teniendo en cuenta la solemnidad que deben tener las actuaciones del estado, éstos no se pueden renovar de manera automática.

### 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 marzo de 2017.

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

