
 Alcaldía de Medellín	<b>Informe de Auditoría de Control Interno</b>		 <b>APEV</b> Control interno por tu bienestar
	<b>F-IA-01</b>	<b>Versión 01</b>	

**INTRODUCCIÓN:** En cumplimiento del manual de control interno de APEV, el cual tiene como finalidad el diseñar el proceso de Control Interno en la Entidad, orientado al mejoramiento y la innovación mediante las buenas practicas a los procesos o áreas auditables, así como plan de auditorías internas de la Entidad 2020, se programó auditoría al proceso de verificación, a fin de evitar que se presente falsedad en los documentos, ya sean persona natural y o jurídica y que tengan contratos con APEV.



**Auditoria:** Riesgo de iliquidez del patrimonio autónomo de APEV.

**Fecha de la Auditoria:** Junio de 2020.

<b>Proceso:</b>	Financiero
<b>Líder del Proceso:</b>	Robert Bladimir Pulgarin Serna
<b>Objetivo de la Auditoria:</b>	Verificar las acciones adelantadas por la Entidad para fondear el patrimonio autónomo, con el fin de garantizar los recursos necesarios para el pago de pensiones de APEV y cumplir el Decreto 941 de 2002, relacionado con el cumplimiento de los límites de inversión que establece la Superintendencia Financiera de Colombia.
<b>Alcance de la Auditoria:</b>	Acciones adelantadas por la Entidad durante el año 2019 y primer trimestre de 2020.
<b>Criterios de la Auditoria:</b>	Fomentar la cultura de control y cumplimiento del programa de auditorías aprobado por el Consejo Directivo de APEV para la vigencia 2020. Ley 87 de 1993. Decreto 1537 de 2001.

**Procedimientos de la Auditoria:** En cumplimiento de su Rol de Evaluación y Seguimiento establecido por en el Decreto 1537 de 2001 y dentro de sus facultades como evaluador independiente, la Jefatura de Control Interno de APEV realizó auditoria al proceso financiero, con el fin de constatar las acciones implementadas por la Entidad con el fin de gestionar los recursos necesarios para fondear el patrimonio autónomo de APEV y cumplir con las obligaciones para las cuales fue creado el Ente público.

**Resultados de la Auditoria:** Para realizar la auditoria se verifico la información relacionada con el proceso implementado por la Entidad para adelantar las gestiones de venta de los predios a enajenar y los respectivos soportes físicos requeridos para ser auditados por esta oficina de control interno.

 Alcaldía de Medellín	<b>Informe de Auditoría de Control Interno</b>		 <b>APEV</b> Control interno por tu bienestar
	<b>F-IA-01</b>	<b>Versión 01</b>	

Objeto y motivo por el cual se crea el ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLÍN ESP.

El Concejo de Medellín mediante Acuerdo municipal N° 15 del año 2008, autoriza la creación de un establecimiento público del orden municipal y la escisión de Empresas Varias de Medellín ESP.



Mediante Decreto N° 1516 de octubre de 2008, el señor alcalde de Medellín crea el establecimiento público denominado: Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP “APEV”, el cual tiene por objeto: la administración de los recursos destinados a la cancelación del pasivo pensional de los servidores o ex servidores públicos de las Empresas Varias de Medellín ESP, tendientes a generar los recursos suficientes y necesarios para el pago de las pensiones directas y compartidas, las cuotas partes pensionales y los bonos pensionales y cuotas partes de bonos pensionales originados de dicho pasivo pensional, actividad esta última (pagar) que también hace parte de su objeto y el Decreto N° 1516 determina que el APEV, estará adscrito directamente a la Secretaria de Hacienda del Municipio de Medellín.

Para cumplir el objeto para el cual fue creada la Entidad, EMPRESAS VARIAS DE MEDELLÍN – ESP, destinó recursos en efectivo por valor de \$82.876.807.800 y otros activos representados en los siguientes predios:

1. Lote Feria de Ganado
2. Lote Central de Beneficio
3. Lote los Colores
4. Lote Bloque 20 Central Mayorista
5. Lote Caracol (Diagnosticentro)

APEV Inició operaciones en el segundo semestre de 2012 con un total de 1.165 pensionados a cargo y al 31 de diciembre de 2019 tiene un total de 1034 bajo su responsabilidad, lo cual representa un valor importante de recursos para la Entidad y se deben tener líquidos y disponibles para el pago oportuno de las pensiones de los jubilados de Empresas Varias de Medellín.

Con el fin de obtener liquidez para el pago de pensiones y fundear el patrimonio autónomo de APEV era prioridad salir a vender 3 de los 5 predios y así dar cumplimiento al Art. 4 del Decreto 941 de 2002, el cual expresa: “El monto de los recursos en efectivo e inversiones admisibles con los que se constituya el patrimonio autónomo no podrá ser inferior al monto del pasivo corriente a cargo del patrimonio durante los primeros dos años, contados a partir de la fecha de su constitución. Posteriormente, el monto de dichos recursos e inversiones en ningún

 Alcaldía de Medellín	<b>Informe de Auditoría de Control Interno</b>		 <b>APEV</b> Control interno por tu bienestar
	<b>F-IA-01</b>	<b>Versión 01</b>	

caso podrá ser inferior al pasivo corriente a cargo del patrimonio autónomo durante los dos años siguientes.

El día 4 de mayo de 2018 se llevó a Consejo Directivo de la Entidad la propuesta de acompañamiento de los miembros del Consejo Directivo para la venta de 3 de los predios propiedad de la entidad con el fin de fondear el patrimonio autónomo y evitar llegar a los límites que establece la Superintendencia Financiera de Colombia y se definió que se debían enajenar los lotes: Lote los Colores, Lote Bloque 20 Central Mayorista, Lote Caracol ubicado en el Barrio Caribe.

Según el Acuerdo APEV número 018 de junio 01 de 2018, en su artículo único se determinó que el Director General del Establecimiento público Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP-APEV tiene plena facultad para enajenar los bienes de propiedad del Establecimiento, de conformidad con los estatutos y dando estricto cumplimiento a las normas que rigen el funcionamiento de la Entidad

Durante el año 2018 se inició el proceso de venta de dos inmuebles, los cuales salieron a subasta pública. En esta oportunidad se vendió el predio Los Colores, pero con relación al Bloque 20 de la Central Mayorista no se presentaron oferentes, por tanto este proceso fue declarado desierto.



**Situación actual de la venta de los predios:**

**LOTE CARACOL:**

Actualmente se encuentra en proceso de venta a EMVARIAS para la construcción de la futura Estación de Transferencias de Residuos Sólidos de Medellín. Este proceso de venta no ha surtido efecto debido a que actualmente este bien esta en arrendamiento a la EDU y se encuentra ocupado por uno de los inquilinos que tenían proceso de arrendamiento con la EDU. Esta persona interpuso una demanda a la EDU y actualmente esa entidad está a la espera del fallo definitivo interpuesto por la EDU para el caso de restitución de dicho inmueble, proceso que se adelanta ante el Tribunal Administrativo de Antioquia, proceso que finaliza cuando se restituya el predio y se pueda garantizar la transferencia del predio a EMVARIAS y se cancele el valor restante pactado en la compraventa.

**BLOQUE 20 CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA:**

La Entidad inició nuevamente el proceso de venta predio en el año 2019, así como también el proceso de actualización del avalúo a través del Convenio Interadministrativo N° (IGAC) 5157 – APEV N° 004 de 2019 con el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI. Para realizar el proceso de comercialización del

 Alcaldía de Medellín	<b>Informe de Auditoría de Control Interno</b>		 <b>APEV</b> Control interno por tu bienestar
	<b>F-IA-01</b>	<b>Versión 01</b>	

predio, la Entidad firmo un convenio interadministrativo marco N° CM 027 de 2019 con la Central de Inversiones CISA, el cual tiene por objeto la intermediación comercial tendiente al logro y perfeccionamiento de la venta de dicho inmueble por valor de \$21.500.000.000 (veintiún mil quinientos millones de pesos) de acuerdo con el acta de incorporación fechada el 26 de diciembre de 2019 y firmada por el director general de APEV del momento y donde se determinó el precio base y la forma de pago y el plazo.



Ante solicitud de revisión del avalúo hecho por el IGAC en diciembre de 2020, esta entidad hizo un ajuste al avalúo el cual fue recibido por la entidad en febrero de 2020.

Dadas las diferencias entre los dos avalúos se le solicitó al IGAC la validación del avalúo correcto y ellos envían comunicado 8002020EE3888-01-F:1-A:0 fechado el 12 de junio de 2020 informando que el avalúo vigente es el recibido en febrero de 2020 por valor de \$18.676.424.000.

Posteriormente el día 30 de junio de 2020, se firmó el Otrosí N° 2 acta de incorporación N° 1 del Contrato Interadministrativo N° CM -027-2019 celebrado entre el Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP. - APEV y Central de Inversiones S.A CISA, en la cual se modifica el valor de venta del predio por \$20.478.603.600. debido a situaciones especiales contempladas entre las partes para realizar dicho cambio al contrato interadministrativo dada las declaraciones especiales que se presentaron y que modifican las condiciones iniciales pactadas entre las partes dado especialmente la situación decretada por Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución 385 del doce (12) de marzo de 2020, declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19, hasta el treinta (30) de mayo de 2020, y adoptó medidas sanitarias con el objeto de prevenirlo y controlar la propagación en el territorio nacional y mitigar sus efectos, así como el comunicado del IGAC radicado N° 8002020EE3888-01-F:1-A:0 fechado el 12 de junio de 2020 donde se reitera el valor vigente del avalúo del Bloque 20 de la Central Mayorista de Antioquia por un total de \$18.676.424.000.

Frente a lo anterior, la Entidad realiza el ajuste mediante el precio mínimo de venta incorporando el nuevo valor determinado por el IGAC mediante la siguientes cláusulas en dicho Otrosí: **“CLÁUSULA PRIMERA: Modifíquese la Cláusula Tercera “Determinación del Precio Base” del Acta de incorporación No. 1, la cual quedará así:**

**“TERCERA: DETERMINACION DEL PRECIO BASE” El precio mínimo de venta del inmueble fijado por APEV lo establece en la suma de VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE ML (\$20.478.603.600.00). El precio base ha sido determinado por APEV sin que CISA de ninguna manera incidiera en la determinación del mismo”. “**

 Alcaldía de Medellín	<b>Informe de Auditoría de Control Interno</b>		 <b>APEV</b> Control interno por tu bienestar
	<b>F-IA-01</b>	<b>Versión 01</b>	

## PROCESO ADQUISICIÓN DE FAJAS DE TIERRA Y SERVIDUMBRES DE LA FERIA DE GANADO:

El Municipio de Medellín e ISVIMED adelantan el proceso de valoración de los predios ocupados por el proyecto de construcción del Metro Cable Picacho y el Metro de Medellín lidera la contratación de dichas obras, a la fecha de cierre de esta auditoria se encuentra pendiente por el Municipio de Medellín (catastro Municipal) la revisión de los avalúos para poder presentar propuesta económica al APEV.

**Fortalezas:** La Entidad viene adelantando gestiones con el fin de buscar nuevas alternativas de negocio, con el fin de generar recursos futuros para el pago de pensiones y no solo depender de vender los activos de la Entidad y capitalizar el fondo con recursos para el pago de pensiones en el corto plazo y buscar en el largo plazo nuevos proyectos que permitan obtener mayores ingresos en el futuro para APEV. Así mismo se observa que la Entidad cuenta con un equipo de trabajo comprometido en el logro de los objetivos tanto estratégicos como misionales para el cumplimiento del objeto social para el cual fue creada la Entidad.



**Debilidades:** APEV no cuenta con personal de planta para el manejo de los procesos jurídicos de la Entidad y se presenta mucha rotación del personal de apoyo asignado por la Secretaria de Hacienda. Es necesario que la Entidad realice la caracterización de los procesos con el fin de optimizar el manejo de la información cuando se presenten cambios en el personal.

### Análisis del riesgo

<b>Oportunidades de Mejora:</b>	Solicitar apoyo a la Secretaría de Hacienda para realizar la caracterización de los procesos jurídicos de la Entidad en pro de mejorar el manejo de la información y la eficiencia del talento humano asignado al APEV.
---------------------------------	---

### Conclusiones Generales:

Se colige que la Entidad adelanta gestiones pertinentes con el fin de recibir los recursos necesarios para obtener la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones pensionales, adelantando los procesos legales de enajenación de activos

 Alcaldía de Medellín	<b>Informe de Auditoría de Control Interno</b>		
	<b>F-IA-01</b>	<b>Versión 01</b>	

y de gestión administrativa por parte de la alta dirección para la fondar el patrimonio autónomo de APEV.

Es de anotar que debido a la Emergencia sanitaria causada por el COVID 19 se presentaron situaciones de fuerza mayor que a la fecha han obstaculizado las gestiones de venta y negociación de predios que posee la Entidad como fuente principal de recursos y que aún no hay claridad de cuánto durará dicha pandemia, lo que obliga además a que la Entidad busque alternativas legales con el Municipio de Medellín de préstamos de ser necesario hasta que se mejoren las condiciones debido a la emergencia sanitaria.

Original Firmado por:

JUAN HERNANDO CANO MAYA Jefe de Control Interno de APEV.	ROBERT BLADIMIR PULGARIN SERNA Director General APEV
---	---