



Administrador del Patrimonio Escindido
de Empresas Varias de Medellín

CERTIFICACIÓN

INFORMACIÓN CONTABLE

DICIEMBRE 31 DE 2012



Los suscritos Representante Legal y Contadora del establecimiento público Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP. – APEV certificamos que los estados e informes contables del Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP. – APEV a Diciembre 31 de 2012, fueron tomados fielmente de los libros de contabilidad, registrados conforme al Régimen de contabilidad Pública y la información contable revela en forma fidedigna la situación financiera, económica, social y ambiental del establecimiento.

Además hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

1. Que los hechos, transacciones y operaciones realizados por el establecimiento público Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias ESP. – APEV durante el cuarto trimestre del año 2012, se reconocieron durante el período contable.
2. Que los hechos económicos se revelan conforme a lo establecido en el Régimen de contabilidad Pública.
3. Que el valor total de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos, han sido revelados en los estados contables básicos del establecimiento público Administrador del patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP. – APEV, hasta el 31 de Diciembre de 2012.
4. Que los activos presentan un potencial de servicios y de beneficios económicos futuros y los pasivos representan hechos económicos pasados que impliquen un flujo de salida de recursos, en desarrollo de las funciones de cometido estatal del establecimiento público Administrador del patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP. – APEV a Diciembre 31 de 2012.

Medellín, 15 de Febrero de 2012

DAVID RODRIGUEZ RESTREPO
Representante Legal

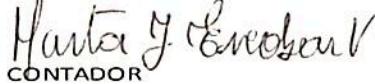
MARTA INÉS ESCOBAR VÁSQUEZ
Contadora T.P. 99467-T

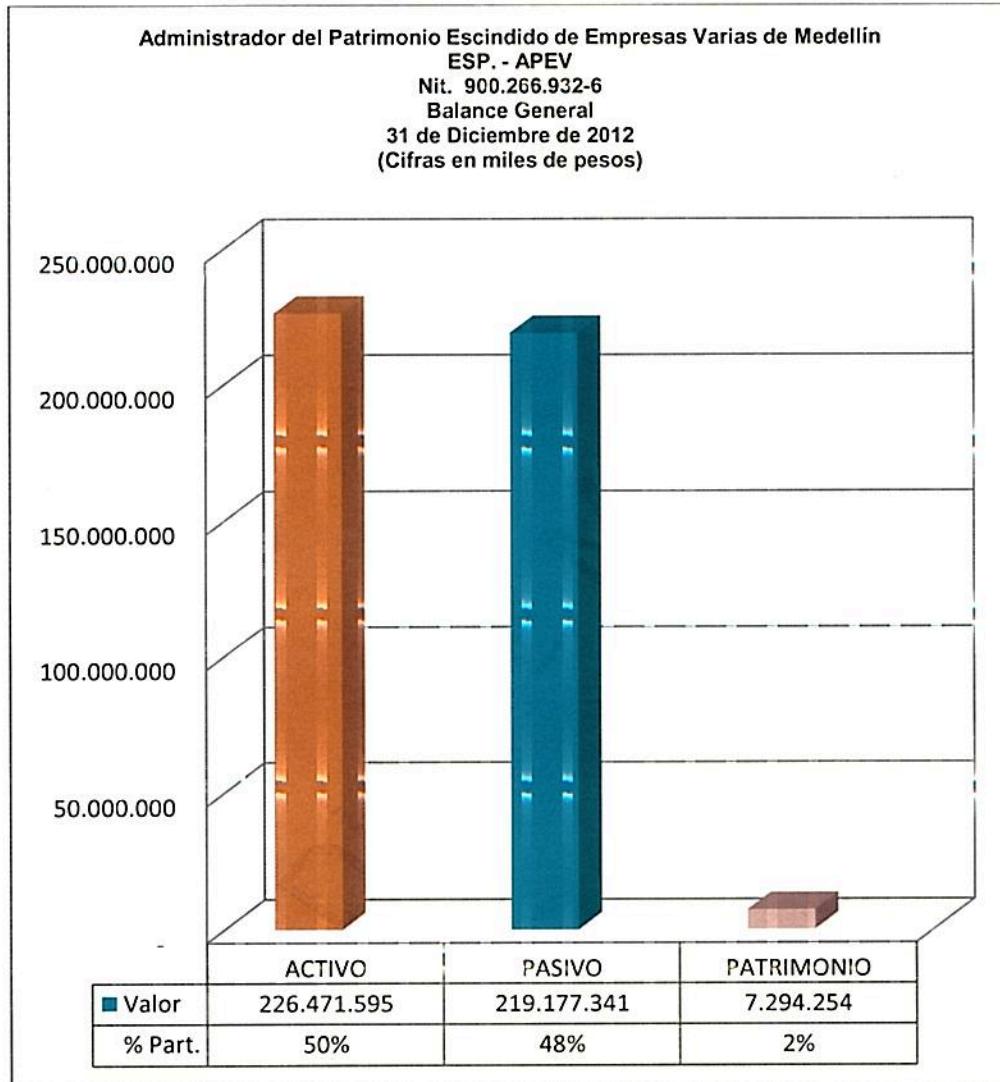


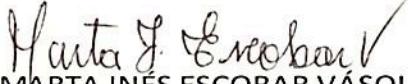
Centro Administrativo Municipal – CAM
La Alpujarra Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLÍN ESP - APEV	
NIT 900.266.932-6	
BALANCE GENERAL	
31 DE DICIEMBRE DE 2012	
(Cifras en miles de pesos)	
ACTIVO	
CORRIENTE	78.712.306
Efectivo	23.767
Depósito en Instituciones Financieras	23.767
DEUDORES	1.182.691
Depositos Entregados en Garantía	758.526
Otros Depósitos Entregados	758.526
Otros Deudores	424.165
Cuotas Partes de Pensiones	408.074
Otros Deudores	16.091
OTROS ACTIVOS	77.505.848
Reserva Financiera Actuarial	77.505.848
Encargos Fiduciarios	77.505.848
NO CORRIENTE	147.759.289
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	8.123.219
Terrenos	7.838.231
Edificaciones	284.988
OTROS ACTIVOS	139.636.070
Reserva Financiera Actuarial	139.636.070
Propiedad Planta y Equipo	139.636.070
TOTAL ACTIVOS	226.471.595
PASIVOS	
CORRIENTE	25.642.600
CUENTAS POR PAGAR	227.358
Acreedores	224.566
Impuesto al Valor agregado -IVA	2.792
PASIVOS ESTIMADOS	25.415.242
Provisión para Pensiones	16.364.455
Provisión para Bonos Pensionales	9.050.787
NO CORRIENTE	193.534.741
PASIVOS ESTIMADOS	193.534.741
Provisión para Pensiones	183.136.615
Provisión para Bonos Pensionales	10.398.126
TOTAL PASIVOS	219.177.341
PATRIMONIO	7.294.254
Patrimonio institucional	7.294.254
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	226.471.595
	
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL	
DAVID RODRIGUEZ RESTREPO	
C.C. 70.564.284	
	
CONTADOR	
MARTA INÉS ESCOBAR VÁSQUEZ	
T.P. No. : 99467-T	



ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLÍN ESP - APEV	
ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA ECONÓMICA SOCIAL Y AMBIENTAL	
DEL 1 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	
(Cifras en miles de pesos)	
INGRESOS OPERACIONALES	758.526
TRANSFERENCIAS	758.526
Otras Transferencias	758.526
Para pago de pensiones	758.526
GASTOS OPERACIONALES	53.445
Administración	6.950
Provisiones, depreciaciones y amortización	46.495
EXCEDENTE OPERACIONAL	705.081
INGRESOS NO OPERACIONALES	4.285.090
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	4.285.090
Financieros	3.843.360
Otros ingresos Ordinarios	441.730
GASTOS NO OPERACIONALES	106.263
OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	106.263
Comisiones	106.263
EXCEDENTE NO OPERACIONAL	4.178.827
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	4.883.908
 DAVID RODRIGUEZ RESTREPO FIRMA REPRESENTANTE LEGAL C.C. 70.564.284	
 MARTA INÉS ESCOBAR VÁSQUEZ CONTADOR T.P. No. : 99467-T	

Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP. -

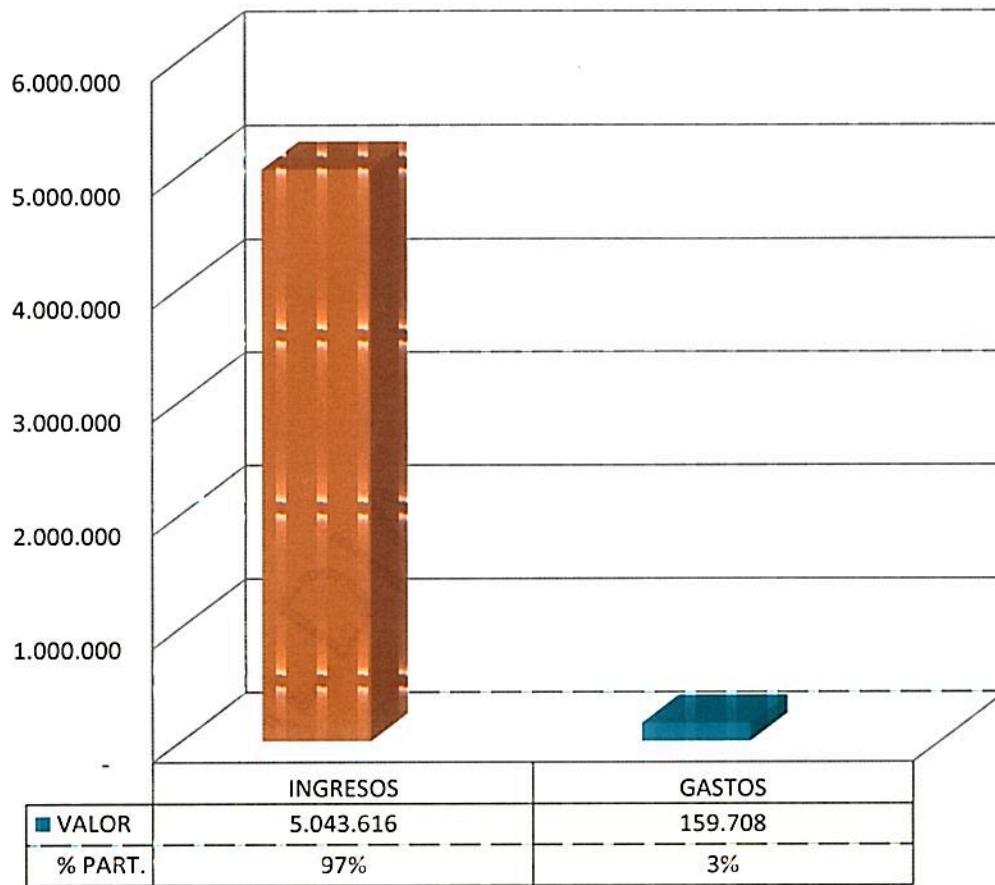
APEV

Nit. 900.266.932-6

Estado de Actividad Financiera Económica social y ambiental

31 de Diciembre de 2012

(Cifras en miles de pesos)



GP.CER147968



ISO 9001
Icontec
SC-CER147850



Centro Administrativo Municipal – CAM
 La Alpujarra Calle 44 No. 52 – 165
 Línea Unica de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

923272485 - ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLIN ESP
ENTES DESCENTRALIZADOS

10-12-2012

INFORMACION CONTABLE PUBLICA
CGN2005_001_SALDOS_Y_MOVIMIENTOS

CODIGO	NOMBRE	SALDO INICIAL	MOVIMIENTO DEBITO	MOVIMIENTO CREDITO	SALDO FINAL	SALDO FINAL CORRIENTE
2.4.40.03	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	6.950	6.950	-	-	-
2.4.45	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO - IVA	1.396	-	1.396	2.792	2.792
2.4.45.02	VENTA DE SERVICIOS	1.396	-	1.396	2.792	2.792
2.5	OBLIGACIONES LABORALES Y DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL	-	2.118.882	2.118.882	-	-
2.5.10	PENSIONES Y PRESTACIONES ECONOMICAS POR PAGAR	-	2.118.882	2.118.882	-	-
2.5.10.01	PENSIONES DE JUBILACION PATRONALES	-	2.111.958	2.111.958	-	-
2.5.10.04	AUXILIO FUNERARIO	-	6.924	6.924	-	-
2.7	PASIVOS ESTIMADOS	221.493.910	2.549.020	5.093	218.949.983	25.415.242
2.7.20	PROVISION PARA PENSIONES	202.044.997	2.549.020	5.093	199.501.070	16.364.455
2.7.20.03	CALCULO ACTUARIAL DE PENSIONES ACTUALES	202.044.997	2.549.020	5.093	199.501.070	16.364.455
2.7.21	PROVISION PARA BONOS PENSIONALES	19.448.913	-	-	19.448.913	9.050.787
2.7.21.01	LIQUIDACION PROVISIONAL DE CUOTAS PARTES DE BONOS PENSIONALES	19.448.913	-	-	19.448.913	9.050.787
3	PATRIMONIO	2.410.346	-	4.883.908	7.294.254	7.294.254
3.2	PATRIMONIO INSTITUCIONAL	2.410.346	-	4.883.908	7.294.254	7.294.254
3.2.08	CAPITAL FISCAL	2.410.346	-	-	2.410.346	2.410.346
3.2.08.01	CAPITAL FISCAL	2.410.346	-	-	2.410.346	2.410.346
3.2.30	RESULTADOS DEL EJERCICIO	-	-	4.883.908	4.883.908	4.883.908
3.2.30.01	UTILIDAD O EXCEDENTE DEL EJERCICIO	-	-	4.883.908	4.883.908	4.883.908
4	INGRESOS	3.136.248	-	1.907.368	5.043.616	5.043.616
4.4	TRANSFERENCIAS	-	-	758.526	758.526	758.526
4.4.28	OTRAS TRANSFERENCIAS	-	-	758.526	758.526	758.526
4.4.28.01	PARA PAGO DE PENSIONES Y/O CESANTIAS	-	-	758.526	758.526	758.526
4.8	OTROS INGRESOS	3.136.248	-	1.148.842	4.285.090	4.285.090
4.8.05	FINANCIEROS	2.942.098	-	901.262	3.843.360	3.843.360
4.8.05.35	RENDIMIENTOS SOBRE RECURSOS ENTREGADOS EN ADMINISTRACION	2.942.098	-	901.262	3.843.360	3.843.360
4.8.08	OTROS INGRESOS ORDINARIOS	194.150	-	247.580	441.730	441.730
4.8.08.03	CUOTAS PARTES DE PENSIONES	180.187	-	233.617	413.804	413.804
4.8.08.17	ARRENDAMIENTOS	13.963	-	13.963	27.926	27.926

923272485 - ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLIN ESP
ENTES DESCENTRALIZADOS

10-12 2012

INFORMACION CONTABLE PUBLICA
CGN2005_001_SALDOS_Y_MOVIMIENTOS

CODIGO	NOMBRE	SALDO INICIAL	MOVIMIENTO DEBITO	MOVIMIENTO CREDITO	SALDO FINAL	SALDO FINAL CORRIENTE	SALDO FINAL NO CORRIENTE
1	ACTIVOS	227.155.744	79.208.986	79.893.135	226.471.595	78.712.306	147.759.289
1.1	EFFECTIVO	15.308	37.773	29.314	23.767	23.767	-
1.1.10	DEPOSITOS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS	15.308	37.773	29.314	23.767	23.767	-
1.1.10.05	CUENTA CORRIENTE	15.308	37.773	29.314	23.767	23.767	-
1.4	DEUDORES	199.330	1.017.089	33.728	1.182.691	1.182.691	-
1.4.25	DEPOSITOS ENTREGADOS EN GARANTIA	-	758.526	-	758.526	758.526	-
1.4.25.90	OTROS DEPOSITOS ENTREGADOS	-	758.526	-	758.526	758.526	-
1.4.70	OTROS DEUDORES	199.330	258.563	33.728	424.165	424.165	-
1.4.70.06	ARRENDAMIENTOS	-	15.359	15.359	-	-	-
1.4.70.08	CUOTAS PARTES DE PENSIONES	176.522	233.617	2.065	408.074	408.074	-
1.4.70.90	OTROS DEUDORES	22.808	9.587	16.304	16.091	16.091	-
1.6	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	53.979.386	-	45.856.167	8.123.219	-	8.123.219
1.6.05	TERRENOS	45.834.342	-	37.996.111	7.838.231	-	7.838.231
1.6.05.04	TERRENOS PENDIENTES DE LEGALIZAR	45.834.342	-	37.996.111	7.838.231	-	7.838.231
1.6.40	EDIFICACIONES	8.145.044	-	7.860.056	284.988	-	284.988
1.6.40.27	EDIFICACIONES PENDIENTES DE LEGALIZAR	8.145.044	-	7.860.056	284.988	-	284.988
1.9	OTROS ACTIVOS	172.961.720	78.154.124	33.973.926	217.141.918	77.505.848	139.636.070
1.9.01	RESERVA FINANCIERA ACTUARIAL	172.961.720	78.154.124	33.973.926	217.141.918	77.505.848	139.636.070
1.9.01.04	ENCARGOS FIDUCARIOS	79.135.322	32.297.957	33.927.431	77.505.848	77.505.848	-
1.9.01.05	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	93.826.398	45.856.167	46.495	139.636.070	-	139.636.070
2	PASIVOS	221.697.144	5.100.621	2.580.818	219.177.341	25.642.600	193.534.741
2.4	CUENTAS POR PAGAR	203.234	432.719	456.843	227.358	227.358	-
2.4.25	ACREDITORES	194.888	425.769	455.447	224.566	224.566	-
2.4.25.18	APORTES A FONDOS PENSIONALES	32.508	32.316	32.310	32.502	32.502	-
2.4.25.19	APORTES A SEGURIDAD SOCIAL EN SALUD	144.034	144.213	143.947	143.768	143.768	-
2.4.25.20	APORTES AL ICBF, SENA Y CAJAS DE COOPERATIVAS	38	38	38	38	38	-
2.4.25.22	FONDO DE SOLIDARIDAD Y GARANTIA EN SALUD	3.591	249.016	253.747	8.322	8.322	-
2.4.25.33	COMISIONES	14.531	-	25.219	39.750	39.750	-
2.4.40	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y TASAS POR PAGAR	6.950	-	-	-	-	-

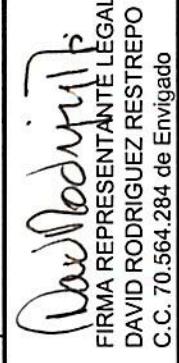
923272485 - ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLIN ESP
ENTES DESCENTRALIZADOS

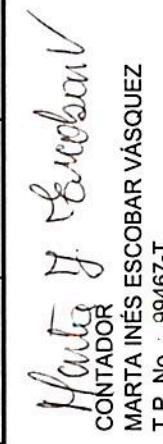
10-12-2012

INFORMACION CONTABLE PUBLICA

CGN2005_001_SALDOS_Y_MOVIMIENTOS

CÓDIGO	NOMBRE	SALDO INICIAL	MOVIMIENTO DEBITO	MOVIMIENTO CREDITO	SALDO FINAL	SALDO FINAL CORRIENTE	SALDO FINAL NO CORRIENTE
5	GASTOS	87.994	4.955.622	-	5.043.616	-	5.043.616
5.1	DE ADMINISTRACIÓN	6.950	-	-	6.950	-	6.950
5.1.20	IMPUUESTOS, CONTRIBUCIONES Y TASAS	6.950	-	-	6.950	-	6.950
5.1.20.01	IMPUUESTO PREDIAL UNIFICADO	6.950	-	-	6.950	-	6.950
5.3	PROVISIONES, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	-	46.495	-	46.495	-	46.495
5.3.30	DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-	46.495	-	46.495	-	46.495
5.3.30.01	EDIFICACIONES	-	46.495	-	46.495	-	46.495
5.8	OTROS GASTOS	81.044	25.219	-	106.263	-	106.263
5.8.02	COMISIONES	81.044	25.219	-	106.263	-	106.263
5.8.02.37	COMISIONES SOBRE RECURSOS ENTREGADOS EN ADMINISTRACIÓN	81.044	25.219	-	106.263	-	106.263
5.9	CIERRE DE INGRESOS, GASTOS Y COSTOS	-	4.883.908	-	4.883.908	-	4.883.908
5.9.05	CIERRE DE INGRESOS, GASTOS Y COSTOS	-	4.883.908	-	4.883.908	-	4.883.908
5.9.05.01	CIERRE DE INGRESOS, GASTOS Y COSTOS	-	4.883.908	-	4.883.908	-	4.883.908


FIRMA REPRESENTANTE LEGAL
DAVID RODRIGUEZ RESTREPO
C.C. 70.564.284 de Envigado


CONTADOR
MARTA INÉS ESCOBAR VÁSQUEZ
T.P. No. : 99467-T

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DE 2012

PARTE I

NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

Naturaleza jurídica

El establecimiento público Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP. – APEV. Es un ente público del orden municipal con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, sin estructura administrativa, ni planta de personal propia, sometida a las normas presupuestales y fiscales del orden municipal.

Su objeto es la administración de los recursos destinados a la cancelación del pasivo pensional de los servidores y exservidores públicos de la 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.

Marco legal y regulatorio

Decreto nacional 941 de 2002: Autoriza la creación de patrimonios autónomos por la ley 550 de 1999 y el parágrafo 2 del artículo 41 de la ley 80 del 93

Decreto Nacional 4014 de 2006: Estipula el mecanismo de normalización pensional mediante la asunción por un tercero. De acuerdo con este decreto EMVARIAS “Solo podrá transferir a APEV las obligaciones pensionales que tengan el carácter de ciertas e indiscutibles....”. Por lo anterior EMVARIAS no podrá transferir a APEV la totalidad del pasivo pensional.



Centro Administrativo Municipal – CAM
La Alpujarra Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

Acuerdo Municipal No.15 de marzo 15 de 2008: Por el cual se autoriza la creación de un establecimiento público del orden municipal y la escisión de Empresas Varias de Medellín ESP y se dictan otras disposiciones.

Acuerdo APEV OO1 de Marzo 17 del 2008: Por el cual se adoptan los Estatutos Internos del Establecimiento Público Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín E.S.P. "APEV".

Decreto 1516 de octubre 14 de 2008:

1. Crea el Establecimiento Público
2. Define las reglas para la transferencia patrimonial de activos y pasivos a cargo de EMVARIAS al Establecimiento Público.
3. Ahonda en garantías a favor de los acreedores pensionales de EMVARIAS ESP (patrimonio Autónomo de bonos y pensiones, recursos por el 30% de las utilidades netas de EMVARIAS, Inmuebles a entregar, transferencias del municipio).
4. Dispone la actualización de los valores de los activos a transferir al nuevo establecimiento.
5. Establece un régimen de transición en la fase inicial del Establecimiento Público.
6. Dirección y administración:

Dirección: A cargo del Consejo Directivo conformado por:

- . Alcalde o su delegado, quien lo presidirá.
- . Secretario General del Municipio o su delegado.
- . Subsecretario Administrativo de la Secretaría de Hacienda o su delegado.
- . Gerente de EMVARIAS ESP o su delegado.
- . Subsecretario Administrativo de la Secretaría de Hacienda o su delegado.

Administración: A cargo del titular de la Secretaría de Hacienda.

7. Recursos 100% oficial
 - ✓ Activos y pasivos de la porción patrimonial escindida de EMVARIAS ESP.
 - ✓ Transferencias anuales del Municipio que equilibren el flujo de caja y el balance de APEV.
 - ✓ Los excedentes financieros anuales de EMVARIAS hasta en un porcentaje del 30% de sus utilidades netas obtenidas en el año inmediatamente anterior.

- ✓ Rendimientos financieros.
- ✓ Otros

MISIÓN: Asumir el pasivo pensional de servidores y exservidores públicos de empresas Varias de Medellín ESP., garantizando los recursos necesarios que permitan el cumplimiento de dichas obligaciones pensionales a través de una adecuada gestión de los recursos públicos a su cargo, buscando generar rentabilidad de estos y un mayor valor de sus activos.

VISIÓN: Ser reconocidos a nivel nacional, durante la duración del establecimiento público, como una entidad responsable que cumple a cabalidad con el pago del pasivo pensional de los servidores y exservidores públicos de las empresas Varias de Medellín ESP., que cuenta con los recursos necesarios para garantizar el pago oportuno de las obligaciones, con el fin de satisfacer a sus acreedores pensionales.

Políticas y prácticas contables

El establecimiento público Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP - APEV aplica el Régimen de Contabilidad Pública en la preparación, presentación y conservación de información contable, expedido por la Contaduría General de la Nación y que contiene la regulación contable de tipo general y específico que deben aplicar las entidades públicas. Así mismo, acogen la doctrina contable y los conceptos de carácter vinculante que emite la CGN. La normatividad vigente en el año 2012, es la siguiente:

- ▶ **Resolución 354 de 2007.** Por la cual se adopta el Régimen de Contabilidad Pública, se establece su conformación y se define el ámbito de aplicación.
- ▶ **Resolución 355 de 2007.** Adoptó el Plan General de Contabilidad Pública que está integrado por el marco conceptual y la estructura y descripciones de las clases.
- ▶ **Resolución 356 de 2007.** Incluye el manual de procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública integrado por el Catálogo General de Cuentas, los Procedimientos y los Instructivos Contables.



- **Resolución 357 de 2008.** Procedimiento de control interno contable y de reporte del informe anual de evaluación a la Contaduría General de la Nación.

Tomando en cuenta la normatividad vigente el establecimiento público Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP - APEV adopta las siguientes políticas y prácticas contables:

Unidad Monetaria

La unidad monetaria bajo la cual están registrados los estados financieros del establecimiento Administrador Escindido de Empresas Varias de Medellín E.S.P. – APEV es el peso Colombiano.

Clasificación de activos y pasivos

Los activos y pasivos se clasifican, según el uso al cual se destinan o según su grado de realización, exigibilidad o liquidación, en términos de tiempos y valores. Se consideran activos y pasivos corrientes los valores realizables o exigibles en un plazo no superior a un año.

Deudores: Representan los derechos de cobro de la entidad contable pública originados en desarrollo de sus funciones de cometido estatal.

Encargo Fiduciario: Corresponde al valor recibido de Empresas Varias de Medellín ESP. Con la finalidad de dar cumplimiento al Decreto 1516 de 2008 para cubrir los cinco (5) primeros años de pasivo de las obligaciones ciertas e indiscutibles de los acreedores pensionales que emitieron su consentimiento expreso para la asunción del pasivo por parte del Establecimiento Público Administrador Escindido de Empresas Varias de Medellín E.S.P. – APEV, los cuales son administrados por la Unión Temporal BBVA Fiduciaria - BBVA HORIZONTE.

Propiedad planta y equipo: La propiedad planta y equipo corresponde a los activos fijos recibidos de Empresas Varias de Medellín para amparar el pasivo pensional a largo plazo a partir del año 2016. A Diciembre 31 de 2012 se encuentra en comodato el bien del Diagnosticentro y queda contabilizado como activo pendiente de legalizar dentro de la propiedad planta y equipo hasta que se termine el comodato.



Pasivos estimados: Comprenden a las obligaciones a cargo de la entidad contable pública, originadas en circunstancias ciertas, cuya exactitud del valor depende de un hecho futuro; estas obligaciones deben ser justificables y su medición monetaria confiable. Mediante oficio radicado No.201200293273 de Empresas Varias de Medellín certifica que elaboró el cálculo actuarial a Diciembre 31 de 2011 y en el anexo 4 (Valorización de la capacidad financiera de APEV) del mismo radicado entrega como pasivo a Junio 30 de 2012 \$228.272.246 y este es el pasivo que Empresas Varias de Medellín ESP le entrega al Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín amparado en un Patrimonio autónomo constituido en el BBVA por valor de \$82.876.808 y bienes inmuebles avaluados en el 2012 por valor de \$147.805.784, entregando un superávit por valor de \$2.410.346 .

Patrimonio institucional: Comprende al superávit recibido de empresas Varias de Medellín y que se convierte en el capital fiscal del establecimiento

Capital fiscal del Patrimonio Institucional: Corresponde a los aportes otorgados para la creación y desarrollo de establecimientos públicos y demás entidades no societarias, y también la acumulación de los traslados de otras cuentas patrimoniales, como es el caso de los resultados del ejercicio, el patrimonio público incorporado y las provisiones, agotamiento, depreciaciones y amortizaciones de los activos de las entidades del gobierno general, que no estén asociados a la producción de bienes y la prestación de servicios individualizables.

Métodos Valuadores

Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método (Técnica) residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.



Método de costo de reposición: Define el valor de las construcciones. Se aplica únicamente a las edificaciones y se basa en la determinación del costo de la construcción actualizado menos la depreciación por antigüedad y estado de conservación, para ello se utiliza la tabla de Fitto y Corvini, que indica de acuerdo a la edad del inmueble y a su estado de conservación el factor de depreciación que se debe aplicar al valor nuevo de la construcción. El deterioro de una edificación, es usualmente la forma más obvia de depreciación; si una edificación presenta falta de pintura, deterioro en revoque, humedades, acabados, fisuras, son efectos comunes al uso y a la edad de la misma, factores que se tienen en cuenta en la tabla de Fitto y Corvini el estado de la construcción.



PARTE II

NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

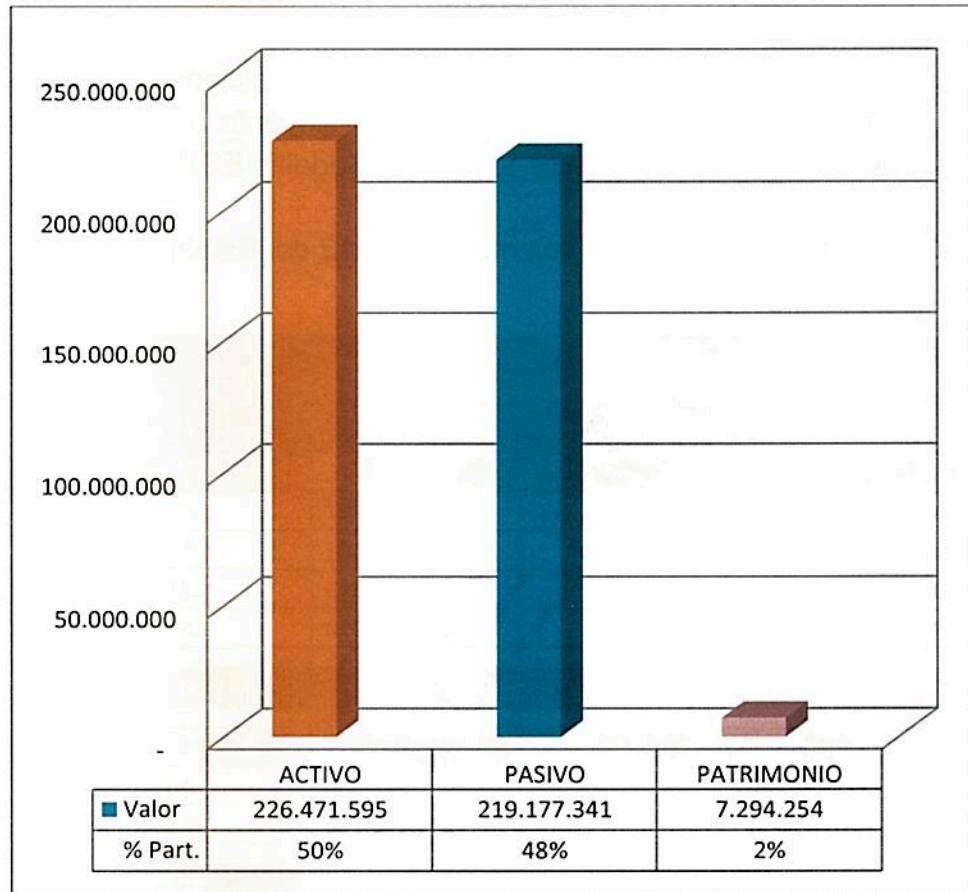
Las notas de carácter específico revelan información adicional sobre los valores presentados en los estados financieros del establecimiento público Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP. – APEV.

El siguiente es el balance a 31 de Diciembre de 2012 del Establecimiento:

BALANCE GENERAL		
31 DE DICIEMBRE DE 2012		
(Cifras en millones de pesos)		
ACTIVOS	Dic. 31	% Part.
Efectivo	23.767	0,0%
Deudores	1.182.691	0,5%
Propiedad planta y equipo	8.123.219	3,6%
Otros activos	217.141.918	95,9%
TOTAL ACTIVOS	226.471.595	100,0%
 PASIVOS		
Cuentas por pagar	227.358	0,1%
Pasivos estimados	218.949.983	99,9%
TOTAL PASIVOS	219.177.341	96,8%
PATRIMONIO	7.294.254	3,2%
Patrimonio institucional	7.294.254	
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO	226.471.595	100,0%



Estructura Financiera



I. Relativas a la valuación

- ✓ La Unión Temporal en desarrollo del contrato 021 de 2008 y sus posteriores otrosí como administradora del patrimonio autónomo tiene dentro de sus obligaciones Cláusula tercera Numeral 6. Actuar de acuerdo a las siguientes instrucciones: (i) Tener los recursos que se requieran con disponibilidad a la vista para atender las obligaciones causadas, de conformidad con las políticas establecidas por el Comité de Administración del patrimonio; (ii) Invertir los demás recursos de acuerdo con las reglas establecidas por el Gobierno Nacional y las normas en materia de inversión de patrimonios autónomos pensionales de acuerdo con el objeto social que



Centro Administrativo Municipal – CAM
 La Alpujarra Calle 44 No. 52 – 165
 Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

éstos desarrollen. Las inversiones antes referidas se realizan teniendo en cuenta los principios de rentabilidad, liquidez y seguridad de reembolso de la inversión; (iii) Manejar y destinar los depósitos dentro de los más estrictos criterios de rentabilidad acorde con los rendimientos del mercado.

Numeral 18 Mantener durante toda la vigencia del contrato la calificación en la actividad de administración de inversiones, emitida por una entidad calificadora en riesgos, que no podrá ser inferior a doble A menos (AA-) o su equivalente.

- ✓ El avalúo a estos bienes fue practicado por la subsecretaría de catastro del Municipio de Medellín, la cual cuenta con el aval del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para la realización de avalúos comerciales de conformidad con la Ley 388 de 1997. En base a lo estipulado en el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008, utilizando el método comparativo o de mercado para definir el valor de los lotes y el método de costo de reposición para definir el valor de las construcciones según informes suministrados en radicado 201200293273 de Julio 11 de 2012 por Empresas Varias de Medellín: De los lotes y construcciones de: Departamento de Feria de Ganados, Diagnosticentro Terminal de Transportes, Departamento Matadero – Central Faenado y los colores.

Para el lote y la construcción de la Central Mayorista Galpón 20 (BOMBA) este avalúo fue efectuado por la firma Avalúos y Tasaciones de Colombia Valorar S.A afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, utilizando diferentes métodos valuacionales como son:

Método para definir valor del lote: Método de comparación o de mercado.

Método de comprobación de valor del lote: Método técnica residual.



II. *Situaciones particulares de las clases, grupos, cuentas y subcuentas*

ACTIVOS

La composición de los activos del Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín a Diciembre 31 de 2012 es la siguiente:

ACTIVO	Dic. 31	% Part.
Efectivo	23.767	0,01%
Deudores	1.182.691	0,52%
Propiedad Planta y Equipo	8.123.219	3,59%
Otros Activos	217.141.918	95,88%
TOTAL ACTIVOS	226.471.595	100,0%

NOTA 1. Deudores

Depósitos Entregados en Garantía: El 28 de diciembre de 2012 se firma Acta de entrega de recursos No.001 entre el Gerente General de Empresas Varias de Medellín y el Director Ejecutivo de APEV, con el fin de apoyar el objeto del establecimiento. Estos recursos ascienden a \$758.526 y representan el 64.13% de los deudores de la entidad.

Cuotas Partes de Pensiones: Estas cuotas partes son cobradas por intermedio de la Unión Temporal mediante cuenta de cobro emitida por ellos a nombre del establecimiento y son consignadas por los terceros directamente en la cuenta del Patrimonio autónomo administrado por ellos. A diciembre se tiene pendientes de cobro \$408.074 los cuales representan un 34.5% del total de los deudores.

Otros Deudores: Los otros deudores por un total de \$16.090 representan el 1.4% de los deudores y corresponden a valores pendientes de reintegrar por la Unión Temporal al patrimonio autónomo de APEV al inicio del mes siguiente correspondientes a gastos bancarios asumidos por la Unión Temporal en el pago de las nóminas de pensionados.



NOTA 2. Propiedad planta y equipo

La propiedad planta y equipo por valor de \$8.123.219 corresponde al valor del Diagnosticentro que se encuentra actualmente en comodato con el Municipio de Medellín. La propiedad planta y equipo pendiente de legalizar representa el 3.59% del total de los activos del establecimiento como se presentan a continuación:

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	8.123.219
TERRENOS	7.838.231
Terrenos pendientes de legalizar	7.838.231
Diagnosticentro Terminal de Transportes	7.838.231
EDIFICACIONES	284.988
Edificaciones pendientes de legalizar	284.988
Diagnosticentro Terminal de Transportes	284.988

NOTA 3. Otros activos

OTROS ACTIVOS	Valor	% Part.
RESERVA FINANCIERA ACTUARIAL	217.141.917	100,00%
ENCARGOS FIDUCIARIOS	77.505.847	35,69%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	139.636.070	64,31%
TERRENOS	127.081.300	58,52%
Plaza de Ferias	78.640.668	
Galpón 20 Central Mayorista	10.444.520	
Departamento Matadero - Central Faenado	29.263.475	
Los Colores	8.732.637	
EDIFICIOS	12.554.770	5,78%
Plaza de Ferias	4.741.210	
Galpón 20 Central Mayorista	3.418.400	
Departamento Matadero - Central Faenado	4.125.796	
Los Colores	315.859	
Depreciación	(46.495)	
TOTAL OTROS ACTIVOS	217.141.917	100,00%

La Reserva Financiera Actuarial por valor de \$217.141.917 representa el 95.88% del total de activos del establecimiento, los cuales son destinados al pago del pasivo pensional. El encargo fiduciario representa el 35.69% y la propiedad planta y equipo el 64.31% del total de la reserva.

El edificio se deprecia por el método de línea recta y se ha venido depreciando en la medida que se han adquirido las escrituras de los inmuebles.



SC-CER147850



Centro Administrativo Municipal – CAM
La Alpujarra Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

PASIVOS

PASIVOS	VALOR	% Part.
Cuentas por Pagar	227.358	0,10%
Pasivos Estimados	218.949.983	99,90%
TOTAL PASIVOS	219.177.341	100,00%

NOTA 4. Cuentas por pagar

El valor más representativo corresponde al pago de seguridad social del mes de Diciembre en un 77.62% por \$176.493 y el valor correspondiente a la comisión del mes de noviembre y diciembre por la administración del patrimonio autónomo en un 17.48% por valor de \$39.750. La diferencia corresponde a \$8.322 por pagar a cooperativas y \$2.793 al pago de impuestos.

NOTA 5. Pasivos estimados

PASIVOESTIMADOS	VALOR	% Part.
Provisión para Pensiones	199.501.070	91,12%
Provisión para Bonos Pensionales	19.448.913	8,88%
TOTAL PASIVOS	218.949.983	100,00%

Representan el 99.90% del total de los pasivos. Durante el mes se efectuaron pagos por valor de \$2.542.938 por concepto de pensiones, incluyendo la mesada adicional del mes de diciembre, quedando un saldo de \$218.949.983 de los cuales un 91.12% corresponden a pasivos para el pago de pensiones y 8.88 % al pago de bonos pensionales.



Con relación al pasivo pensional se solicitó concepto contable a la Contaduría General de la Nación con radicado No.201200509209 de noviembre 16 de 2012 con el fin de constatar si se debe o no amortizar el pasivo pensional si este ya se tiene amparado en su totalidad y el fin de la amortización es precisamente ampararlo. Al respecto aún no se tiene la respuesta y por esta razón no se hizo ningún ajuste con relación al cálculo actuarial que para el mes de diciembre equivale a \$204.542.704 para pensiones y \$20.080.516 para bonos pensionales de acuerdo al reporte enviado por el Área Actuarial del BBVA. La Contaduría nos informa que en este momento ya está en estudio la consulta.



SC-CER147850



Centro Administrativo Municipal – CAM
La Alpujarra Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

PATRIMONIO

NOTA 6. Patrimonio institucional

PATRIMONIO INSTITUCIONAL		Valor	% Part.
Capital Fiscal		2.410.346	33,04%
Resultados del Ejercicio		4.883.908	66,96%
TOTAL PATRIMONIO INSTITUCIONAL		7.294.254	100,00%

Capital Fiscal: Corresponde al valor entregado por Empresas Varias de Medellín como superávit en el proceso de entrega de los activos y pasivos para el manejo del pasivo pensional.

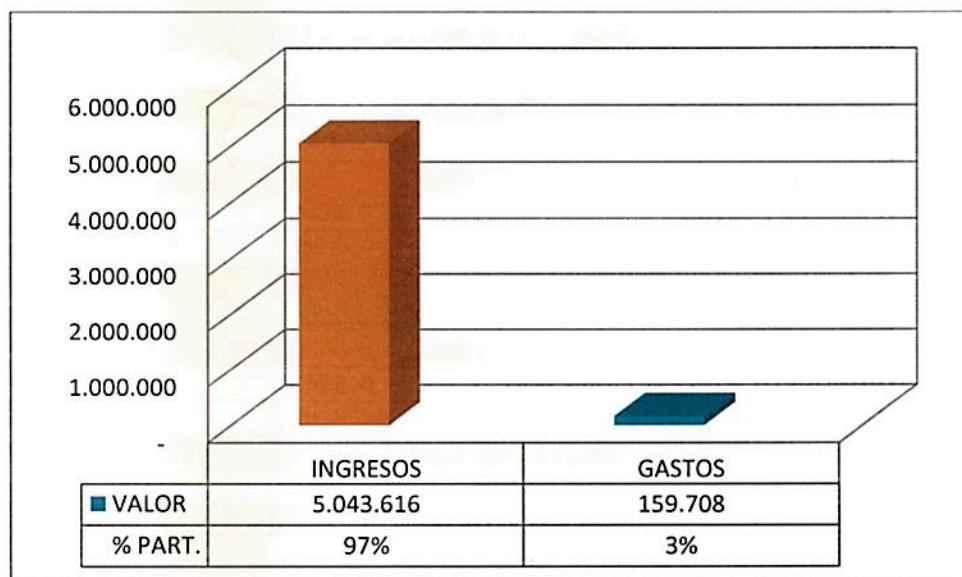
Resultado del ejercicio: Se presenta principalmente por la diferencia entre los rendimientos financieros recibidos en el manejo del patrimonio autónomo, la transferencia de recursos hecha por Empresas Varias en el apoyo del cumplimiento del objeto social del establecimiento y las cuotas partes menos la comisión que se paga a la Unión Temporal.

Resultados del Ejercicio		
Ingresos	Sub Total	Valor
Transferencias		758.526
Para pago de Pensiones	758.526	
Otros Ingresos		3.843.360
Financieros	3.843.360	
Otros Ingresos Ordinarios		441.730
Cuotas Partes	413.804	
Arrendamientos	27.926	
Total Ingresos		5.043.616
Gastos		
Gastos de Administración		53.445
Impuesto Predial Unificado	6.950	
Provisiones, depreciaciones	46.495	
Otros Gastos		106.263
Comisión Encargo Fiduciario	106.263	
Total Gastos		159.708
Resultados del Ejercicio		4.883.908



El siguiente es el estado de actividad financiera, económica, social y ambiental del establecimiento a Diciembre 31 de 2012:

ESTADO DE ACTIVIDAD FINANCIERA ECONÓMICA SOCIAL Y AMBIENTAL	
DEL 1 DE JULIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	
(Cifras en miles de pesos)	
INGRESOS OPERACIONALES	758.526
TRANSFERENCIAS	758.526
Otras Transferencias	758.526
Para pago de pensiones	758.526
GASTOS OPERACIONALES	53.445
Administración	6.950
Provisiones, depreciaciones y amortización	46.495
EXCEDENTE OPERACIONAL	705.081
INGRESOS NO OPERACIONALES	4.285.090
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	4.285.090
Financieros	3.843.360
Otros ingresos Ordinarios	441.730
GASTOS NO OPERACIONALES	106.263
OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	106.263
Comisiones	106.263
EXCEDENTE NO OPERACIONAL	4.178.827
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	4.883.908



INGRESOS

INGRESOS	Valor	% Part.
TRANSFERENCIAS		
Otras Transferencias	758.526	15,04%
Para pago de pensiones	758.526	15,04%
OTROS INGRESOS		
FINANCIEROS		
Rendimientos sobre Recursos Entregados en Administración	3.843.360	76,20%
OTROS INGRESOS ORDINARIOS		
441.678		8,76%
Cuotas Partes de Pensiones	413.752	93,68%
Arrendamientos	27.926	6,32%
TOTAL INGRESOS	5.043.564	100,0%

Transferencias: Corresponde a Acta de compromiso No.001, firmada entre el Gerente General de Empresas Varias de Medellín y el Director Ejecutivo de APEV por valor de \$758.526 el 28 de diciembre de 2012, como apoyo en el cumplimiento del objeto social del establecimiento. Representan el 15.04% del total de ingresos de APEV.

NOTA 7. Otros Ingresos

Los ingresos financieros corresponden a los rendimientos del patrimonio autónomo, los cuales representan el 76.20% del total de los ingresos

Los otros ingresos ordinarios corresponden al 8.76% del total de los ingresos de los cuales el 93.68% corresponden al cobro de cuotas partes pensionales y el 6.32% al ingreso por arrendamiento del galpón 20.

GASTOS

GASTOS	Valor	% Part.
GASTOS OPERACIONALES		
ADMINISTRACIÓN	53.445	33,46%
Impuesto Predial Unificado	6.950	13,00%
Provisiones, depreciaciones y amortización	46.495	87,00%
GASTOS NO OPERACIONALES	106.263	66,54%
OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	106.263	66,54%
Comisiones	106.263	66,54%
TOTAL GASTOS	159.708	100,00%

Gastos de Administración: Corresponden al impuesto predial del Galpón 20 de la Central Mayorista equivalente 4.35% del total de gastos y al 13% de los gastos de administración y la depreciación de los bienes inmuebles que representa el 87% de los gastos de administración y el 29.11% del total de gastos del establecimiento.

NOTA 7. Otros Gastos

Valor correspondiente a la comisión pagada a la Unión Temporal por el manejo del patrimonio, con un acumulado a la fecha de \$106.263, el cual representa el 66.54% del total de los gastos. En el mes de Diciembre se causó una comisión de \$25.219.

