

INFORME DE AUDITORÍA INTERNA - SUG



FECHA DE LA AUDITORÍA:	16 y 30 agosto de 2024		
TITULO AUDITORIA:	Auditoría interna de calidad bajo el estándar NTC ISO 9001:2015 al proceso Gestión Predial – MPFP.		
OBJETIVOS ESPECIFICOS:	<ol style="list-style-type: none">1. Determinar en el proceso Gestión Predial la conformidad del enfoque de calidad establecido por el Sistema Único de Gestión (SUG) de acuerdo con los requisitos del estándar NTC ISO 9001:2015.2. Verificar el cumplimiento de los requisitos legales y otros requisitos asociados a la operación del proceso Gestión Predial.3. Analizar la gestión frente al mejoramiento continuo y gestión de riesgos del proceso gestión predial.4. Detectar oportunidades de mejora que agreguen valor a las actividades de implementación, mantenimiento y mejora del SUG de la EAAB-ESP.		
ALCANCE DE LA AUDITORÍA:	La auditoría está planeada para la revisión del proceso MPFP – Gestión Predial, para ello se tendrá en cuenta los documentos asociados y disponibles en los diferentes sistemas de información, perfil de riesgos del proceso, revisión de controles e indicadores, requisitos legales y otros requisitos establecidos en la operación, planificación e implementación de la norma NTC ISO 9001:2015, acorde al Plan Anual de Auditoría de la vigencia 2024.		
LUGARES AUDITADOS:	Edificio Obras Civiles (30 de agosto de 2024)		
DOCUMENTOS REFERENCIA:	Caracterización del proceso Matriz de riesgos Procedimientos disponibles aplicativo mapa de procesos Manual del SUG (Sistema Único Gestión) Indicadores del proceso Acuerdos de Gestión Informes auditorías internas o externas Organigrama EAAB Acuerdo 11 de 2013 Funciones y Responsabilidades EAAB Normas Técnicas de Servicio Sistemas de Información o Herramientas informáticas. Ej. ARCHER, SAP, APA, LOTUS NOTES, SISTEC, SGO, aplicativo mapa de procesos, hojas electrónicas, file server, bases de datos	PROCESO /ACTIVIDAD:	Gestión Predial – MPFP
AUDITADOS:	Ver listados de asistencia	AUDITORES:	Jean Pierre Eslava Duran Auditor Líder Integral ISO 9001:2015 ISO14001:2015- ISO 45001:2018

BUENAS PRÁCTICAS:	<ol style="list-style-type: none"> En el año 2023, la Dirección de Bienes Raíces de la EAAB-ESP participó en la construcción del Proyecto de Decreto Reglamentario del Acuerdo de Concejo 908 de 2023, logrando la inclusión y complementación de las siguientes estrategias del componente social del plan de acción: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Estrategia de Asesoría y Asistencia Técnica Económica ✓ Estrategia de Asesoría y Gestión Inmobiliaria, garantizando de esta manera la protección del Derecho de los propietarios al restablecimiento de las actividades productivas y a la vivienda digna. Sobre los predios de propiedad de la EAAB – ESP que fueron invadidos antes del año 2010, se realizó la postulación de la población identificada como “ocupante irregular residente” ante la Comisión Intersectorial para la Gestión Habitacional y el Mejoramiento Integral de los Asentamientos Humanos del Distrito Capital en el año 2018, reglamentada por el Decreto 227 de 2015, con el fin de garantizar el derecho a la vivienda digna se logró la aprobación de dos casos: Canal Cundinamarca (Resolución 640 del 16 de junio de 2020, modificada Resolución 1062 del 28 de octubre de 2020) y el Vivero (Resolución No. 0646 del 13 de agosto de 2018).
CONCLUSIÓN DE AUDITORÍA:	<p>Existen aspectos por mejorar desde el enfoque de calidad por parte del proceso Gestión Predial - MPFP, en relación con elementos de gestión que inciden en el desempeño y eficacia del SUG de la EAAB-ESP, en ese sentido se identificaron impactos a los siguientes numerales del estándar NTC ISO 9001:2015:</p> <ol style="list-style-type: none"> Acciones para abordar riesgos y oportunidades (6.1) Competencia (7.2) Ambiente para la operación de los procesos (7.1.4) Análisis y evaluación (9.1.3) <p>El nivel de detalle se registró en la redacción de cada uno los hallazgos.</p>

HALLAZGOS				
No.	Descripción	TIPO No conformidad (NC) - Oportunidad de mejora (OM)	Criterio	Proceso que afecta
1	Al verificar en el archivo electrónico Lotus Notes la publicación de la matriz de requisitos legales del proceso Gestión Predial, no se evidenció la identificación ni el seguimiento al cumplimiento de los requisitos legales conexos con la definición y ubicación de vallas en los predios de la EAAB-ESP. En virtud de lo anterior, no se tiene asegurado las disposiciones establecidas por el literal “d” del numeral 9.1.3 de la NTC ISO 9001:2015.	NC	NTC ISO 9001:2015 Numeral 9.1.3 Literal “d”	Gestión Predial

HALLAZGOS				
No.	Descripción	TIPO No conformidad (NC) - Oportunidad de mejora (OM)	Criterio	Proceso que afecta
2	<p>Al verificar en la matriz de riesgos de gestión la implementación del control identificado con el código MPFP-CP9 “Adopción de mecanismos de protección de los predios”, se evidenciaron las siguientes inconsistencias:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. No se tiene firmado el formato denominado “acta de entrega de activos para seguridad y vigilancia” por parte del jefe de división jurídica predial y del supervisor de la Dirección de Seguridad, lo anterior se detectó para el primer semestre 2024, correspondiente al día 30 de enero, febrero (2, 7, 15 y 26), 19 de marzo, junio (6 y 19) y julio (9 y 31) respectivamente. 2. El procedimiento MPFP0201P Conformación de corredores de obra y mantenimiento de predios versión 2, con fecha de aprobación del 12 de abril de 2019, no define políticas de operación específicas que regulen la frecuencia de entrega y obligatoriedad en la suscripción de actas de entrega de predios, lo cual podría incidir en la programación de las actividades. <p>En virtud de lo anterior, no se tienen asegurado las disposiciones establecidas por el literal “c” del numeral 6.1.1 de la NTC ISO 9001:2015.</p>	NC	NTC ISO 9001:2015 Numeral 6.1.1 Literal “c”	Gestión Predial
3	<p>Al verificar el desempeño de proveedores externos, no se aportó evidencia objetiva que acredite el método de seguimiento implementado para el contrato 1-01-25200-1412-2022, precisando que a la fecha de la auditoría interna, el contrato en mención tiene pendiente el cierre del PIN con la autoridad ambiental.</p> <p>En virtud de lo anterior, no se tiene asegurado la implementación de las disposiciones establecidas por literal “f” del numeral 9.1.3 de la NTC ISO 9001:2015.</p>	NC	NTC ISO 9001:2015 Numeral 9.1.3 Literal “f”	Gestión Predial
4	<p>Fortalecer los controles establecidos para el riesgo de gestión R5-MPFP “Invasión de predios por parte de terceros”, respecto a los casos en los que se reporta la materialización, teniendo en cuenta variables como ocupaciones temporales, ocupaciones permanentes, población vulnerable, entre otro tipo de invasores, alineando las actividades de control en los procedimientos correspondientes.</p>	OM	NTC ISO 9001:2015 Numeral 6.1.2	Gestión Predial
5	<p>Gestionar la instalación de vallas informativas para los predios que así lo requieran, teniendo en cuenta que a la fecha de la auditoría se identificó que el contrato 2-06-25200-1267-2020, finalizó el 14 de febrero de 2021.</p> <p>En adición a lo anterior, es necesario fortalecer acciones que posibiliten la instalación del cerramiento con malla eslabonada para los predios que así lo requieran, precisando que este tipo de cerramiento representa mayor funcionalidad para mitigar los riesgos de invasión, se especifica que esta actividad se venía desarrollando por el contrato número 1-05-25200-1412-2022, el cual finalizó el 5 de febrero 2024.</p>	OM	NTC ISO 9001:2015 Numeral 7.1.4	Gestión Predial

HALLAZGOS				
No.	Descripción	TIPO No conformidad (NC) - Oportunidad de mejora (OM)	Criterio	Proceso que afecta
6	Adelantar para los colaboradores(as) que desempeñan el rol de supervisor, las formaciones asociadas con supervisión e interventoría, así como en el uso de la firma electrónica, de acuerdo con la Circular Interna 004 de 2024 de la EAAB-ESP.	OM	NTC ISO 9001:2015 Numeral 7.2	Gestión Predial

Firma:

--	--

Nombre:

Jean Pierre Eslava Duran	Diana Camila Ramírez Guevara
Auditor Líder	Director Gestión de Calidad y Procesos