

INFORME EJECUTIVO

Nombre de la Auditoría Interna	06. Mantenimiento Planta Física			1050001-2020-318			
				N° Consecutivo			
Destinatario	Dr(a). Cristina Arango Olaya						
	GERENTE GENERAL DE LA EAAB-ESP						
PROCESO:	Gestión del Mantenimiento		SUBPROCESO	Mantenimiento Planta Física			
Dependencia / Área / Unidad Auditable	Gerencia Gestión Humana y Administrativa		Responsable	Gustavo Enrique García Bate			
	Dirección de Servicios Administrativos		Responsable	Myriam Beatriz de la Espriella			
Reunión de Apertura	01	09	2020	Reunión de Cierre	22	10	2020
	DIA	MES	AÑO		DIA	MES	AÑO
Equipo Auditor							
Auditor Líder OCIG	Piedad Roa Carrero						
Auditor Líder de Grupo	Eva Judith Peña Garcia						
Auditor	Gustavo Turriago Prieto						
Auditor	Eduardo Pinto Romero						
<p><i>Este "Informe Ejecutivo", solo relaciona información de interés para la Gerencia General de la EAAB-ESP, los resultados detallados de este proceso auditor (Resultados de la Auditoría), se ha puesto en conocimiento del(os) auditado(s) para que den inicio a la gestión correspondiente de acciones de mejora.</i></p>							

1. OBJETIVO DE LA AUDITORÍA.

Evaluar la eficiencia de la gestión institucional en el subproceso de mantenimiento de la Planta Física y los elementos de control de riesgos asociados al subproceso, para asegurar el óptimo funcionamiento de las diferentes instalaciones de la Empresa.

2. ALCANCE DE LA AUDITORÍA.

Se revisó, a partir de la planeación realizada por la Dirección de Servicios Administrativos, DSA, el mantenimiento preventivo de las instalaciones de la Empresa en la vigencia 2020 e igualmente la gestión realizada a los avisos de mantenimiento de las áreas entre el 1 de enero y 30 de junio de 2020, en el marco del procedimiento MPFM0401P, "Mantenimiento Preventivo y Correctivo Planta Física". Adicionalmente, la gestión de los riesgos asociados, el cumplimiento de las acciones de mejora que hacen parte del Plan de Mejoramiento institucional y los indicadores asociados del Acuerdo de Gestión.

3. CONCLUSIONES DE LA AUDITORÍA.

3.2 Aspectos Generales.

Resultado del proceso auditor adelantado al Subproceso de Mantenimiento de Planta Física se pudo observar que los riesgos registrados en la Matriz de Riesgos del subproceso Mantenimiento Planta Física, cuentan con un análisis de contexto adecuado, su identificación, su valoración, análisis de causas fue adelantando de forma apropiada, y su administración ofrece una seguridad razonable. Sin embargo, en este aspecto es necesario fortalecer la documentación de los controles lo cual se constituye en un aspecto fundamental de su fortaleza.

Por otra parte, se observó que no existe un plan institucional de mantenimiento preventivo que tome como insumos el análisis del inventario de las instalaciones de la Empresa y su estado, así como los programas de mantenimiento preventivo establecidos para equipos específicos como ascensores, equipos de bombeo, sistema contra incendio, etc. El mantenimiento prestado a las instalaciones de la Empresa es de carácter inminentemente correctivo y se realiza como resultado de las solicitudes que por aviso se remiten a la Dirección de Servicios Administrativos lo que puede generar un deterioro acelerado de las instalaciones de la Empresa.

3.3 Fortalezas.

- ✓ Las actividades de mantenimiento correctivo efectuadas a través de los contratos se efectúan en cumplimiento de los procesos de contratación y bajo una adecuada supervisión.
- ✓ Conocimiento de las actividades asociadas al subproceso por parte de los funcionarios que atendieron la auditoria.

3.4 Observaciones.

“Las OBSERVACIONES, deben ser objeto de Plan de Mejoramiento en el marco del procedimiento de “Mejoramiento Continuo” de la EAAB-ESP, con el fin de eliminar las causas que les dieron origen. La OCIG analizará y verificará la efectividad de las acciones formuladas y gestionadas en el marco de los seguimientos a los Planes de mejoramiento o en próximas auditorías del proceso o tema en cuestión”.

OBSERVACION 1	
Condición	<p>Falta de un plan institucional estructurado del mantenimiento preventivo de la Planta Física con enfoque estratégico que integre todos los aspectos del mantenimiento junto con el cumplimiento normativo existente.</p> <p>El mantenimiento de planta física para cada vigencia se estructura de acuerdo con los resultados de las visitas a las diferentes sedes de la Empresa y en algunos casos teniendo en cuenta el mantenimiento correctivo realizado; lo cual genera los correspondientes términos de referencia para efectuar la contratación a que haya lugar. Sin embargo, se observa debilidad en lo relacionado con el mantenimiento preventivo que debe efectuarse oportunamente a elementos de crucial importancia</p>

	de la planta física, como son sistema contra incendios, ascensores, sistemas sépticos entre otros.
Efecto / Impacto	No se logra la máxima efectividad de las labores de mantenimiento de la Planta Física, afectando también el manejo eficiente de los recursos.
Responsable	Gerencia Corporativa de Gestión Humana y Administrativa Dirección de Servicios Administrativos
<u>Recomendaciones de la OCIG a la Observación.</u>	Desarrollar un Plan Institucional de mantenimiento de Planta Física que integre todos los aspectos del mantenimiento preventivo y correctivo como son normatividad existente respecto a diferentes sistemas, retroalimentación del mantenimiento correctivo, disponibilidad de recursos, informes de seguimiento de la gestión de los acuerdos de servicio, etc. Para lo anterior se debería seguir la metodología que se sugiere en el Modelo Integrado de Planeación y Gestión en su segunda dimensión relacionada con el direccionamiento estratégico y la planeación.
<i>NOTA: Las recomendaciones de la OCIG a las observaciones del presente informe son indicativas y no eximen del análisis de causa y formulación de planes de mejora que le corresponden al responsable en el marco del procedimiento de Mejoramiento Continuo de la EAAB-ESP.</i>	

OBSERVACION 2

	El procedimiento de "Mantenimiento preventivo y Correctivo de Planta Física", MPFM0401P, no desarrolla adecuadamente el ciclo PHVA.
Condición	<p>El artículo 27 del Acuerdo 11 de 2013 establece para la Dirección de Servicios Administrativos en su numeral 5 la responsabilidad de "Planificar, coordinar y desarrollar los proyectos de construcción, remodelación, adecuación y mantenimiento de la infraestructura física de la Empresa", donde cabe resaltar el aspecto de planificación que corresponden a la primera fase del ciclo PHVA de gestión del proceso y que junto con el enfoque basado en riesgos es la base del MIPG.</p> <p>Sin embargo, en el proceso de Gestión del Mantenimiento, subproceso Mantenimiento Planta Física, no se observa que el procedimiento asociado incluya actividades concretas para la planificación del mantenimiento preventivo y correctivo de la Planta Física de la Empresa, las cuales, si están establecidas en la caracterización de dicho proceso, observándose debilidad en la unidad de gestión del proceso (elemento fundamental de la gestión por procesos del MIPG).</p> <p>De otra parte, en el verificar y actuar de la caracterización se incluyen como actividades claves del proceso la de "REALIZAR SEGUIMIENTO AL CUMPLIMIENTO DE PLANES Y PROGRAMACIÓN DE MANTENIMIENTO" y la de "De acuerdo a los análisis de desviaciones se determinan acciones que permitan optimizar la estrategia de mantenimiento" respectivamente, las cuales no se concretan el procedimiento de "Mantenimiento preventivo y Correctivo de Planta Física", MPFM0401P, lo que impide cerrar el ciclo PHVA para este proceso.</p>
Efecto / Impacto	Las actividades claves del proceso las cuales fueron adecuadamente establecidas en la caracterización finalmente no se ejecutan debido a que no existe dentro del procedimiento actividades específicas para tal propósito.
Responsable	Gerencia Corporativa de Gestión Humana y Administrativa Dirección de Servicios Administrativos

<p>Recomendaciones de la OCIG a la Observación.</p>	<p>Desde el análisis de contexto del proceso se recomienda revisar la alineación y articulación de la caracterización con los procedimientos de mantenimiento de la Planta Física, los cuales dadas sus particularidades podrían estar divididos en lo relacionado al mantenimiento preventivo y en lo relacionado al mantenimiento correctivo o rehabilitación de instalaciones.</p> <p>Igualmente es importante efectuar la alineación de los Acuerdos de Servicio con el procedimiento correspondiente de mantenimiento de la Planta Física.</p>
<p><i>NOTA: Las recomendaciones de la OCIG a las observaciones del presente informe son indicativas y no exigen del análisis de causa y formulación de planes de mejora que le corresponden al responsable en el marco del procedimiento de Mejoramiento Continuo de la EAAB-ESP.</i></p>	

<p>OBSERVACION 3</p>	
<p>Condición</p>	<p>No se establecen actividades en el Plan de Mejoramiento Institucional que tengan en cuenta las oportunidades de mejora establecidas en el Informe de Gestión de Servicios Compartidos.</p> <p>La Gerencia Corporativa de Planeamiento y Control a través de la Dirección de Planeación y Control de Rentabilidad, Gastos y Costos elabora anualmente el Informe de Gestión Servicios Compartidos de la EAAB-ESP, el cual contiene observaciones a la gestión de las Áreas Prestadoras de Servicio, APS, en el marco del Modelo de Servicios Compartidos para que estas puedan establecer acciones de mejora en cumplimiento del proceso de mejoramiento continuo.</p> <p>Es así como en la evaluación de la vigencia de 2019 y como resultado de la encuesta de percepción y satisfacción de usuarios internos se observaron inconformidades respecto a los tiempos de atención, a la disponibilidad de materiales y a la planeación del mantenimiento de la planta física. Igualmente se incluyen observaciones referentes a la evaluación de planificación de capacidades donde se establece que existe una utilización del 14% de la capacidad planeada inicialmente para la vigencia, para la Dirección de Servicios Administrativos, lo que representan claras oportunidades de mejora.</p>
<p>Efecto / Impacto</p>	<p>No se tienen en cuenta oportunidades para el desarrollo del mejoramiento continuo del Proceso</p>
<p>Responsable</p>	<p>Dirección de Servicios Administrativos</p>
<p>Recomendaciones de la OCIG a la Observación.</p>	<p>Documentar las oportunidades de mejoramiento continuo de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Empresa para poder determinar los compromisos, impactos y las correcciones a que haya lugar.</p>
<p><i>NOTA: Las recomendaciones de la OCIG a las observaciones del presente informe son indicativas y no exigen del análisis de causa y formulación de planes de mejora que le corresponden al responsable en el marco del procedimiento de Mejoramiento Continuo de la EAAB-ESP.</i></p>	



Firma _____

Nombre:
Jefe Oficina de Control Interno y Gestión.