



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HABITAT
Caja de Vivienda Popular

Informe de Auditoría Interna

Código: 208-CI-Ft-01

Versión: 3

Pág.: 1 de 7

Vigente desde: 06-jul-2015

I. Información General Auditoria

Fecha de Auditoría:

8 de agosto de 2016

Fecha de Informe:

Septiembre 15 de 2016

Proceso /Tema Evaluado:

URBANIZACIONES Y TITULACION

Dependencia (s) auditada (s): URBANIZACIONES Y TITULACION

Responsable de la dependencia o proceso auditado: Juan Pablo Velásquez Silva

Líder del proceso (e)

II. Equipo auditor

Auditor Líder: Juan Manuel Rodríguez Parra

Auditor (es): Claudia Yanet D'antonio Adame

III. Objetivo de la auditoría

- Evaluar la capacidad del proceso de "Urbanizaciones y Titulación" para cumplir con las disposiciones planificadas, los requisitos establecidos por la entidad y la normatividad aplicable.
- Contribuir al mejoramiento del proceso a través de la identificación de las oportunidades de mejora y la generación de las recomendaciones correspondientes.

IV. Alcance de la auditoría

Comprende la evaluación del proceso en cuanto a:

- Cumplimiento del Plan de Mejoramiento del proceso y de la Contraloría de Bogotá D. C.
- Verificación de los instrumentos en la formulación y seguimiento para la vigencia 2016.
- Plan de acción
- Matriz de riesgos
- Producto y servicio No Conforme
- Acuerdo de Gestión
- Normograma del proceso.
- Grado de avance de los proyectos de inversión 471 y 691 FUSS a la fecha.

V. Criterios de auditoría

1. Norma NTCGP1000:2009; ISO 9001:2008
2. MECI 2014. Decreto 943 de 2014
3. Formato Único de Seguimiento Sectorial – FUSS proyectos 471 y 691
4. Las demás normas aplicables al proceso.

VI. Aspectos destacados durante el desarrollo de la auditoría. Fortalezas

La disponibilidad y amabilidad de los auditados.

El compromiso con el mejoramiento continuo por parte del líder del proceso y su equipo de trabajo. Se evidencia la dedicación al trabajo de actualización de los procedimientos.

VII. Desarrollo de la auditoría

Para el efecto se han tenido en cuenta cada uno de los criterios expuestos en el plan de auditoría, así:

SEGUIMIENTO AL PLAN DE ACCIÓN DE GESTIÓN 2016.

En el plan de acción de gestión 2016, para el proyecto 471.

En la primera actividad "Acompañar a la comunidad ocupante y/o poseedores de predios factibles de realizar procesos de titulación." Y en la actividad tres "Llevar a cabo estudios de viabilidad técnica a predios en barrios a intervenir mediante programas de titulación de predios", durante el periodo de enero a abril se planeó una meta de trescientos sesenta y seis (366) y se reporta un cumplimiento de

AP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HÁBITAT
Caja de Vivienda Popular

Informe de Auditoría Interna

Código: 208-CI-Ft-01

Versión: 3

Pág.: 2 de 7

Vigente desde: 06-jul-2015

I. Información General Auditoria

Fecha de Auditoría:

8 de agosto de 2016

Fecha de Informe:

Septiembre 15 de 2016

Proceso /Tema Evaluado:

URBANIZACIONES Y TITULACION

trescientos ochenta y dos (382), con un ciento cuatro por ciento (104%) de cumplimiento. En el periodo de mayo a junio se proyectaron setecientos cuarenta y dos (742) y se ejecutaron diecisiete (17) para un porcentaje de ejecución del dos punto veintinueve (2.29%).

Para el segundo semestre en estas dos actividades no se programaron metas de ejecución. El cumplimiento con fecha de corte 30 de junio en estas dos actividades es del treinta nueve punto cinco por ciento (39.5%) frente a las metas planeadas.

En la actividad dos "Realizar seguimiento a procesos judiciales de pertenencia", en el periodo de enero a abril no se proyectó meta aunque se llevaron a cabo ochenta y cuatro (84) seguimientos; en el periodo de mayo a junio se programaron doscientos (200) seguimientos y no se ejecutó ninguno. Para el segundo semestre se encuentran programados trescientos (300) seguimientos. Al 30 de junio de 2016 esta actividad reporta un avance del diecisiete por ciento (17%).

Plan de acción para el proyecto 691

De acuerdo con lo que informa el auditado este proyecto no continúa, debido a que las actividades que se planteaban serán ejecutadas por otra institución. Sin embargo no se logró cumplir la totalidad de las metas, en la primera actividad consistente en "Ejecutar el 80% de los recursos que se encuentran disponibles en el PAM". Para el primer trimestre no se formula avance y tampoco se registra ejecución. En el segundo trimestre se proyectó un avance del treinta por ciento (30%) y se ejecutó el veintisiete por ciento (27%). El porcentaje de cumplimiento, en relación con la meta del trimestre alcanzó el noventa por ciento (90%).

En la actividad dos "Realizar el giro de los recursos contratados a través de FIDUBOGOTA", para el primer trimestre no se proyectó meta y no se registra avance de ejecución. En el segundo trimestre se planeó una ejecución del treinta por ciento (30%) y se logró un treinta y uno punto setenta y cinco (31.75%) lo que evidencia una ejecución del ciento cinco por ciento (105%) frente a lo planeado.

La tercera actividad "Adelantar los estudios y gestiones precontractuales para realizar la contratación de 5 Proyectos de construcción de Vivienda de Interés Prioritario", y la cuarta actividad "Realizar la evaluación de los predios ofertados que permitan establecer viabilidad de construcción de vivienda", no registraron programación de metas para el primer y segundo trimestre y por lo tanto no reportan avance alguno.

De acuerdo con la información suministrada por el grupo auditado, se aclaró que el plan de acción fue formulado con la consideración de que el nuevo plan de desarrollo significaría el cambio de algunas actividades. Sin embargo, en la planeación de las mismas no se evidencia que se haya tomado en cuenta este aspecto. En el proyecto 471 el cumplimiento de las actividades que se debían desarrollar alcanzó un veinticinco punto veintiuno por ciento (25.21%) en relación con el setenta por ciento (70%) de ponderación de las actividades. La segunda actividad, planeada en su ejecución para los dos semestres registro en el primero una ejecución del diez punto ocho por ciento (10.8%) frente al treinta por ciento (30%) ponderable. En el proyecto 691 se ejecutó en un quince punto ocho por ciento (15.8%) de lo planeado. Lo anterior denota una debilidad en la programación y planeación del plan de acción del proceso.

HP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HABITAT
Caja de Vivienda Popular

Informe de Auditoría Interna

Código: 208-CI-Ft-01

Versión: 3

Pág.: 3 de 7

Vigente desde: 06-jul-2015

I. Información General Auditoria

Fecha de Auditoría:

8 de agosto de 2016

Fecha de Informe:

Septiembre 15 de 2016

Proceso /Tema Evaluado:

URBANIZACIONES Y TITULACION

En la lectura de los indicadores se evidencia que la información tomada en cuenta para la aplicación de la fórmula no es la indicada, puesto que se están midiendo entre ejecuciones y para contar con una información que permita analizar el comportamiento de mi actividad y tomar las decisiones adecuadas debo medir entre lo programado y lo ejecutado.

SEGUIMIENTO AL MAPA DE RIESGOS 2015 Y 2016.

Mapa de riesgos por procesos 2016. Presenta once riesgos con trece actividades a iniciarse, dos (2) el 1 de enero, siete (7) el 1 de junio, tres (3) el 1 de julio y una (1) el 1 de septiembre. Verificando el mapa de riesgos con corte junio 30 publicado en la carpeta de calidad no se evidencia avance alguno de las actividades proyectadas.

SEGUIMIENTO A LA MATRIZ DE PRODUCTO Y SERVICIO NO CONFORME.

En entrevista con los auditados, informan que desde su punto de vista no tienen productos no conformes. Sin embargo se recomienda, por tratarse de un proceso misional y de atención al público, medir y verificar todos los insumos para detectar la calidad en el servicio prestado.

SEGUIMIENTO A ACUERDOS DE GESTIÓN VIGENCIA 2016.

Para 2016 se suscribió el acuerdo de gestión que se encuentra publicado en la carpeta de calidad, link \\serv-cv11\calidad\12. PROCESO GESTIÓN HUMANA\ACUERDOS DE GESTIÓN, con fecha de inicio 18 de febrero de 2016 y hasta el 31 de diciembre 31 2016. No se evidencia publicación de medición del acuerdo de gestión.

NORMOGRAMA.

Se revisó el Normograma del proceso, cuya última actualización es del 11 de julio de 2016. En el informe de auditoría fechado el 10 de mayo de 2016 se recomienda actualizarlo con el Acuerdo 645 de 2016 "Por el cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C., 2016 -2020 "Bogotá Mejor para Todos" y ajustar la estructura jerárquica, cronológica y la pertinencia de la normatividad aplicable. Se observa que ha sido ajustado en lo que se relaciona con la estructura jerárquica y cronológica y la pertinencia de la normatividad, y que ha sido publicado en la carpeta de calidad link \\serv-cv11\calidad\7. PROCESO URBANIZACIONES Y TITULACIÓN. Se observa que el Acuerdo 489 de 2012 ha sido identificado como de origen nacional aunque fue expedido por el Concejo de Bogotá D. C.; y que el Decreto Distrital 364 de 2012 fue suspendido provisionalmente por la jurisdicción de lo contencioso administrativo. De otra parte, como beneficio de auditoría, al formular las observaciones los auditados efectuaron los ajustes necesarios. Por esta razón se cierra esta observación en el Plan de Mejoramiento.

Sin embargo debe señalarse que el Normograma publicado en la página web institucional link http://www.cajaviviendapopular.gov.co/images/Nosotros/normas/ut/NORMOGRAMA_TITULACION.pdf corresponde a una versión anterior, de fecha 16 de mayo de 2016.

AP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HABITAT
Caja de Vivienda Popular

Informe de Auditoría Interna

Código: 208-CI-Ft-01

Versión: 3

Pág.: 4 de 7

Vigente desde: 06-jul-2015

I. Información General Auditoria

Fecha de Auditoría:

8 de agosto de 2016

Fecha de Informe:

Septiembre 15 de 2016

Proceso /Tema Evaluado:

URBANIZACIONES Y TITULACION

PLAN DE MEJORAMIENTO POR PROCESOS.

Verificado el plan de mejoramiento del proceso se establece que las acciones correspondientes a las observaciones consignadas en el informe de auditoría de fecha 27 de junio de 2016, cuentan con su plan de mejoramiento. De acuerdo con la evidencia presentada se procede al cierre de las observaciones siguientes:

- Ítem 344 "Se ha elaborado el Plan de Acción de Gestión 2016. Sin embargo, este tiene registradas las mismas acciones de 2015. Además no se encontró formalizado ni publicado en la carpeta de calidad".
- Ítem 347 "Se evidencia la actualización del Normograma del proceso a mayo 12 de 2016, aunque no presenta la estructura jerárquica y cronológica ni la pertinencia de la normatividad".

PLAN DE MEJORAMIENTO CONTRALORÍA DE BOGOTÁ.

Por cuanto en la actualidad se adelanta la auditoría regular de la vigencia 2015 por parte de la Contraloría de Bogotá no se efectúa seguimiento a este plan, debido a que va ser objeto de revisión.

PROYECTOS DE INVERSIÓN 471 Y 691.

471 - TITULAR 6.000 PREDIOS.

Verificado el FUSS del proyecto de inversión 471, se evidencia un cumplimiento acumulado de cinco mil doscientos noventa y un (5.291) predios titulados a 30 de junio, que frente a la meta de titular seis mil (6.000) predios arroja un porcentaje de cumplimiento del ochenta y ocho punto dieciocho (88.18%).

691 - DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. META-VIABILIZAR 13 Ha. DE SUELO PARA PROYECTOS VIP.

En esta meta no se observa avance en la ejecución de lo programado.

META- DESARROLLAR PROYECTOS PARA 3.232 DE VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO PERIODO 2012 - 2016

La cifra alcanzada a 30 de mayo de 2016 es de doscientas veintinueve (229) viviendas construidas, que corresponde al siete punto cero ochenta y cinco por ciento (7.085%) de cumplimiento. Se observa un mínimo cumplimiento de las metas establecidas.

Al tener en cuenta el principio de factibilidad en la planeación, según el cual lo que se planea debe ser realizable, resulta inoperante elaborar planes demasiado ambiciosos u optimistas cuyo logro se constituya en una imposibilidad. La planeación debe adaptarse a la realidad y a las condiciones objetivas que actúan en el medio ambiente.

HP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HÁBITAT
Caja de Vivienda Popular

Informe de Auditoría Interna

Código: 208-CI-Ft-01

Versión: 3

Pág.: 5 de 7

Vigente desde: 06-jul-2015

I. Información General Auditoria

Fecha de Auditoría:

8 de agosto de 2016

Fecha de Informe:

Septiembre 15 de 2016

Proceso /Tema Evaluado:

URBANIZACIONES Y TITULACION

Si bien es cierto que se trata de un proyecto en el cual intervienen muchas variables, una buena planeación permite contemplar los diferentes escenarios de un proyecto frente a los cuales se minimicen los riesgos que se puedan presentarse para obtener cumplimiento en la ejecución del mismo.

VIII. Descripción del hallazgo	Requisitos				C	NC	O M
	NTCGP 1000	MECI	NTD- SIG 001	Otra			
<p>1. Durante la revisión de los planes de acción se evidencian acciones que a la fecha no registran avance de ejecución, así como acciones que no establecían meta pero presentan avance de ejecución. El resultado, planes con mínimo avance en su ejecución, sin determinar medición y análisis de la misma para formular y ejecutar acciones de mejora.</p> <p>la norma NTGP1000-2009 4.1 REQUISITOS GENERALES</p> <p>La entidad en general y el área auditada en particular deben:</p> <p>a) determinar los procesos que le permiten cumplir la función que se le ha asignado,</p> <p>b) determinar la secuencia e interacción de estos procesos,</p> <p>c) determinar los criterios y métodos necesarios para asegurarse de que tanto la operación como el control de estos procesos sean eficaces y eficientes,</p> <p>d) asegurar la disponibilidad de recursos e información necesarios para apoyar la operación y el seguimiento de estos procesos,</p> <p>e) realizar el seguimiento, la medición cuando sea aplicable y el análisis de estos procesos,</p> <p>La situación descrita se debe a la falta de interacción y comunicación de los procesos que intervienen en la ejecución del proyecto, a la mínima medición de los indicadores y la ausencia de análisis de los resultados para tomar decisiones que permitan la eficiencia y la eficacia en las actividades planteadas.</p>	4. SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD 4.1 REQUISITOS GENERALES	<i>Subsistema: Control Estratégico Componente: Direccionamiento Estratégico</i>				X	
<p>2. Verificado en el Formato Único de Seguimiento Sectorial FUSS la ejecución del proyecto 691, programada para el periodo 2012 – 2016, presenta un mínimo avance del siete punto cero ochenta y cinco por ciento (7.085%) de acuerdo con el reporte fechado el 30 de mayo. Este proyecto no continuará para el segundo periodo. La Norma NTGP1000-2009, numeral 7.1 establece que la entidad debe planificar y desarrollar los procesos necesarios para la realización del producto y/o la prestación del servicio. La planificación de la realización del</p>	7.1 Planificación de la realización del producto o prestación del servicio	1.2.1 Planes, Programas y Proyectos					

AP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HÁBITAT
Caja de Vivienda Popular

Informe de Auditoría Interna

Código: 208-CI-Ft-01

Versión: 3

Pág.: 6 de 7

Vigente desde: 06-jul-2015

I. Información General Auditoria

Fecha de Auditoría:

8 de agosto de 2016

Fecha de Informe:

Septiembre 15 de 2016

Proceso /Tema Evaluado:

URBANIZACIONES Y TITULACION

<p>producto y/o prestación del servicio debe ser coherente con los requisitos de los otros procesos del Sistema de Gestión de la Calidad. Durante la planificación de la realización del producto y/o prestación del servicio, la entidad debe determinar, cuando sea apropiado, lo siguiente:</p> <p>c) las actividades requeridas de verificación, validación, seguimiento, medición, inspección y ensayo / prueba específicas para el producto y/o servicio, así como los criterios para la aceptación de éste.</p> <p>Esta situación se presenta debido a la mínima planeación en la elaboración del proyecto. Debido a esta mínima planeación en los proyectos la institución corre el riesgo de no cumplir con las metas establecidas.</p>					X	
<p>3. Al verificar la actualización del normograma se evidencia que la publicación en la página web institucional no presenta la última actualización, de conformidad con la norma NTGP1000-2009 numeral 5.1 COMPROMISO DE LA DIRECCIÓN La alta dirección debe proporcionar evidencia de su compromiso con el desarrollo e implementación del Sistema de Gestión de la Calidad, así como con la mejora continua de su eficacia, eficiencia y efectividad, mediante:</p> <p>a) la comunicación a los servidores públicos y/o particulares que ejerzan funciones públicas de la entidad acerca de la importancia de satisfacer tanto los requisitos del cliente como los legales, la norma establece que la Alta Dirección debe: demostrar la existencia de canales de comunicación eficaces para difundir los requisitos del cliente, los legales aplicables y las formas para satisfacerlos.</p> <p>Esta situación se presenta debido a la falta de control y trazabilidad con el documento para verificar su publicación.</p> <p>Se recomienda no solo enviar el documento para publicación, también se debe controlar y verificar su publicación.</p>	<p>5. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN 5.1 COMPROMISO DE LA DIRECCIÓN</p>	<p>Subsistema: Control Estratégico Componente: Ambiente de Control Elemento: Estilo de Dirección</p>			X	

Nota. C: Conformidad

NC: No conforme

OM: Oportunidad de Mejora

AP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HÁBITAT
Caja de Vivienda Popular

Informe de Auditoría Interna

Código: 208-CI-Ft-01

Versión: 3

Pág.: 7 de 7

Vigente desde: 06-jul-2015

I. Información General Auditoria

Fecha de Auditoría:

8 de agosto de 2016

Fecha de Informe:

Septiembre 15 de 2016

Proceso /Tema Evaluado:

URBANIZACIONES Y TITULACION

IX. Conclusiones

En la auditoría se observó la reciente renovación del grupo de apoyo (contratistas de prestación de servicios) que ha implicado cierto desajuste en el normal desarrollo de las actividades. Sin embargo en el grupo de auditados se evidencia compromiso y apropiación con los procedimientos del proceso.

Se recomienda revisar los formatos de los procedimientos para que sean ajustados de acuerdo con las necesidades del procedimiento.

Se recomienda que en los procedimientos se relacionen las actividades más relevantes, debido a que al leerlos se hacen densos y en ocasiones poco comprensibles. Si dentro del procedimiento es necesario establecer en forma detallada las actividades tiendan a apoyarlo mediante la elaboración de guías o manuales.

Se recomienda que en los procedimientos se detalle con claridad la identificación del formato a utilizar ya que al tratar de hacer la trazabilidad de los procedimientos no se logra con facilidad.

Aprobado - Equipo Auditor

Responsable	Nombre	Firma
Auditor Líder	Juan Manuel Rodríguez Parra	
Auditor (es) interno (s)	Claudia Yanet D'antonio Adame	

Enterado - Responsable del proceso auditado

Nombre: Juan Pablo Velásquez Silva	
Cargo: Director Urbanizaciones y Titulación (encargado)	

Fecha:

Septiembre 15 de 2016