

INFORME PRELIMINAR

INFORME DEFINITIVO

MÉTODO DE AUDITORÍA:	
Presencial (x) Remota () Combinada ()	
NOMBRE DE LA AUDITORÍA:	NÚMERO DE LA AUDITORÍA:
AUDITORÍA INTERNA DE CALIDAD GESTIÓN DE TITULACIÓN Y LEGALIZACIÓN	N° 6
OBJETIVO DE LA AUDITORÍA: DETERMINAR SI PROCESO DE GESTIÓN DE TITULACIÓN Y LEGALIZACIÓN ES CONFORME CON LOS REQUISITOS PROPIOS, Y DE LOS REQUISITOS DE LA NORMA ISO 9001:2015; VERIFICANDO QUE SE IMPLEMENTA Y SE MANTIENE EFICAZMENTE.	FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME:
	25/10/2022
ALCANCE AUDITORÍA: CARACTERIZACIÓN, PROCEDIMIENTOS, GESTIÓN DE ACCIONES CORRECTIVAS Y DE MEJORA, INDICADORES, MATRIZ DE RIESGOS, PRODUCTOS /SERVICIOS NO CONFORME.	
CRITERIOS: NORMA ISO 9001:2015, MEC:2014	
LÍDER DE PROCESO: ORLANDO DIAZ MOLINA	

Reunión de Apertura:						Ejecución de la Auditoría:				Reunión de Cierre:					
Día	18	Mes	10	Año	2022	Desde	18/10/2022	Hasta	18/10/2022	Día	18	Mes	10	Año	2022
							D / M / A		D / M / A						

EQUIPO AUDITOR (Nombre, cargo y dependencia)

NOMBRE DEL AUDITOR LÍDER: SARA TRUJILLO QUICENO, COORDINADORA JURÍDICA, DIRECCIÓN JURÍDICA.

NOMBRE DEL AUDITOR INTERNO ACOMPAÑANTE: SANDRA MILENA ZAPATA GARCIA, COORDINADORA DE TESORERÍA, DIRECCIÓN DE FINANCIERA.



RESULTADOS DE LA AUDITORÍA:

No.	ASPECTOS FAVORABLES
1	Fortalecimiento del equipo con la contratación de personal que apoye al proceso.
2	La documentación está disponible para todo el equipo en carpetas compartidas lo que facilita el acceso a la documentación.
3	Se cuenta con una base de datos de los municipios con los cuales se tiene un convenio con observaciones de las actuaciones que se ejecutan para esos convenios.

Nro.	NO CONFORMIDADES
1	<p>Se evidencia ausencia de la documentación de las actividades relacionadas con i) legalización de predios ii) gestión predial, iii) escrituración en forma general, iv) cesión a título gratuito y v) adquisición de inmuebles. Se recomienda la creación de procedimientos generales para cada uno de ellos y sus respectivos registros de control.</p> <p>En el GT-P01.v07 Procedimiento para Gestión de Titulación se evidenció que las actividades descritas (14 actividades) y los registros solicitados no corresponden con la operación que realiza el proceso, así mismo, es recomendable delimitar las responsabilidades de la Entidad y del municipio. Inobservando el numeral 7.5. información documentada de la ISO 9001.2015.</p>

Nro.	OBSERVACIONES
1	Es conveniente tomar conciencia en la identificación y entendimiento de la política de calidad del sistema integrado de gestión-SIG de la Entidad, que permita identificar como el proceso le aporta al cumplimiento de esta.
2	Se recomienda que el proceso controle las listas de chequeo en el GT-P01.v07 Procedimiento para Gestión de Titulación, así mismo, es conveniente asegurar su custodia en el archivo central, en el Sistema Mercurio de los expedientes relacionados con los convenios en ejecución con su respectiva lista de chequeo, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de todas las obligaciones del convenio.
3	En la caracterización GT-C01.v11 en el ítem de interacción con otros procesos, no se encuentra de forma lineal la secuencia del proveedor, las entradas, salidas y clientes, por lo cual, se recomienda ajustar interacción.
4	En la caracterización GT-C01.v11 en el ítem de comunicación interna se sugiere verificar todo el apartado del qué comunican, toda vez, que se evidenció que los informes de avance dirigido a la Dirección de Jurídica no corresponden con las dinámicas actuales, así mismo, en el ejercicio



	de la auditoría se evidenció entrega de informes de seguimiento a la Gerencia, las cuales no se vieron reflejados en este apartado.
5	Es conveniente identificar los riesgos relacionados con la legalización de predios, la gestión predial, la escrituración, la cesión a título gratuito y la adquisición de inmuebles, así mismo, reevaluar los controles de los riesgos que actualmente están identificados, puesto que no se logró identificar su efectividad.
6	Es conveniente replantear el tratamiento establecido para atender los productos no conformes, toda vez que se solicitó la evidencia de la siguiente acción <i>“Capacitar al Municipio para que identifique los predios susceptibles de titulación y legalización con el fin que presenten la información de manera adecuada. Entrega de un formato donde se relacionan los ítems necesarios para los predios”</i> y el proceso indicó que el tratamiento era diferente.
7	Desde el principio de Autorregulación establecido en el Modelo estándar de Control Interno-MECI 2014, es conveniente verificar y actualizar los documentos externos establecidos en el GT-P01.v07 Procedimiento para Gestión de Titulación, teniendo en cuenta los cambios normativos que lo regulan, entre ellas, la nueva normatividad del Ministerio de Vivienda para los convenios de titulación.

Nro.	OPORTUNIDAD DE MEJORA
1	Se sugiere diseñar una medición de la satisfacción del cliente relacionado con la conformidad de los servicios que presta este proceso misional.
2	Se recomienda al proceso articular con todo el equipo de trabajo la importancia de generar la mejora continua al interior de la operación y asegurar su documentación.
3	En la revisión al análisis del indicador “Impacto” el cual tiene un nivel de referencia “medición inicial” se evidenció que tiene como meta de cuatrienio 20.000 titulaciones, sin embargo, la medición es anual, y en el análisis de los resultados no evidencia la documentación de las acciones implementadas por el proceso para lograr cumplir la meta con relación a los resultados obtenidos en la vigencia 2020 y 2021.
4	Desde el ciclo PHVA se recomienda en la etapa de la planeación precisar el mecanismo que permita identificar el ejercicio de la planeación del proceso; así mismo, es conveniente documentar en el ciclo del hacer, las actividades que se ejecutan para la escrituración, legalización, gestión predial y cesión a título gratuito.
5	En la caracterización GT-C01.v11 se sugiere replantear el alcance del proceso, delimitando donde inicia y termina el mismo.



PLAZO LEVANTAMIENTO PLAN MEJORAMIENTO: (Se contará con 10 días hábiles, luego de notificado el informe de Auditoría Interna para atender los hallazgos)

Nro.	CONCLUSIONES
1	Se concluye que el proceso de Gestión de Titulación y Legalización es conforme con los requisitos propios y de los requisitos de la norma NTC ISO 9001:2015.
2	Se concluye la conformidad de los elementos mínimos requeridos en los componentes del Modelo Estándar de Control Interno -MECI 2014, asociados al proceso de Titulación y Legalización.
3	Desde el principio del autocontrol- MECI 2014, es conveniente fortalecer el ejercicio del aseguramiento de la operación del proceso, documentando las acciones implementadas producto de las desviaciones o desde el ejercicio de la autoevaluación, con la finalidad de generar los respectivos correctivos.

OBSERVACIONES FRENTE A LOS RESULTADOS:

FIRMAS EQUIPO DE AUDITORES INTERNOS:

NOMBRE COMPLETO	CARGO / ROL	FIRMA
Sara Trujillo Quiceno	Auditor Líder	
Sandra Milena Zapata García	Auditor acompañante	

FIRMA LÍDER DEL PROCESO:

NOMBRE LÍDER DEL PROCESO	CARGO / ROL	FIRMA
Orlando Díaz Molina	Jefe de Titulación y Escrituración	

