

INFORME DE AUDITORIA INTERNA

INFORME PRELIMINAR

INFORME DEFINITIVO X

MÉTODO DE AUDITORÍA:

Presencial (X) Remota () Combinada ()

NOMBRE DE LA AUDITORÍA:

AUDITORÍA INTERNA VIVIENDA Y HÁBITAT

NÚMERO DE LA AUDITORÍA:
Nº7

OBJETIVO DE LA AUDITORÍA: Verificar que el proceso de la dirección de vivienda y hábitat se encuentre ajustado en todos sus procedimientos, instructivos y formatos conforme a la norma ISO 9001:2015 y el modelo integrado de planeación gestión MIPG.

FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME:
26/09/2025

ALCANCE AUDITORÍA: Aplica a las actividades contempladas dentro del alcance del proceso de Vivienda y Hábitat y que son descritas en la caracterización , procedimiento para la reformulación y revisión de la reglamentación del centro de pensamiento de vivienda y hábitat (GVH-PR-01), Procedimiento para la operación observatorio de vivienda y hábitat del centro de pensamiento (GVH-PR-02 V02), Procedimiento para la asignación de recursos complementarios al subsidio (GVH-PR-05), planes de mejoramiento, indicadores, matriz de riesgo, productos y servicios no conformes.

CRITERIOS:

Requisitos aplicables de la ISO 9001:2015

Requisitos aplicables del Decreto 1499 de 2017

Ley 3 de 1991

Documento Técnico Soporte DTS Otros requisitos potencialmente aplicables al proceso.

LÍDER DE PROCESO: Victor Hugo Piedrahita Robledo

Reunión de Apertura:						Ejecución de la Auditoría:				Reunión de Cierre:					
Día	16	Mes	09	Año	2025	Desde	16/09/2025	Hasta	16/09/2025	Día	16	Mes	10	Año	2025
							D / M / A		D / M / A						

Equipo auditor (Nombre, cargo y dependencia)

NOMBRE DEL AUDITOR LÍDER:

José Ignacio Cano Marín – Director Oficina De Control Interno.

NOMBRE DEL AUDITOR INTERNO ACOMPAÑANTE:

Sara Murillo Henao – Profesional universitario, dirección jurídica.

RESULTADOS DE LA AUDITORÍA:

No.	ASPECTOS FAVORABLES
1	4.1 COMPRENSIÓN DE LA ORGANIZACIÓN Y DE SU CONTEXTO: Los estudios y recolección de datos que salen del centro de pensamientos, como respuesta al contexto externo para subsanar las amenazas. Ejemplo: Subsidios de MI CASA YA, lo cual contribuye con la disminución del déficit habitacional.
2	4.1 COMPRENSIÓN DE LA ORGANIZACIÓN Y DE SU CONTEXTO: El centro de pensamiento está enfocado en dar valor al ecosistema, en la generación de alianzas para producir documentos que permiten el desarrollo de proyectos lo que contribuye a un mejor futuro para llegar a diferentes contextos y fortalecer el análisis de datos, para tomar de mejores decisiones.
3	8.1 PLANIFICACIÓN Y CONTROL OPERACIONAL: El documento de trabajo donde se proyectan los datos que dispone CAMACOL para la construcción de la vivienda, con análisis y estudios de mercado, además, el análisis realizado desde el centro de pensamiento del contexto social y el porcentaje de personas que pagan arriendo en los diferentes municipios de Antioquia- lo que ayuda con la contextualización para crear modelos que contribuyan al cumplimiento de los objetivos propuestos por la Entidad.
4	8.5.2 IDENTIFICACION Y TRAZABILIDAD, EL FORMULARIO DE AHORRO DE VIVA MI CASA: Que tiene por objeto conocer el número de asignaciones en la dirección de vivienda y hábitat, este formulario permitirá que la información enviada al constructor sea sistematizada con los datos de cada usuario, generando mayor agilidad y control en el proceso, llevando una mayor trazabilidad y control de todas las postulaciones diarias.

Nro.	NO CONFORMIDADES
1	PLANIFICACION Y CONTROL DE LA OPERACIÓN: (ISO 9001:2015 – CI. 8.1-d) Al verificar si existe un plan de acción en el Centro de Pensamiento para dar cumplimiento a los objetivos propuestos para el año 2027, se identificó que no se cuenta con el plan de acción correspondiente a la vigencia 2025. Tampoco se encontraron evidencias de seguimiento a través del Comité de Seguimiento del Centro de Pensamiento, el cual, de acuerdo con la Resolución 116 debe realizar reuniones trimestrales para garantizar el funcionamiento organizacional, procedural y técnico de VIVALAB. Incumpliendo con el numeral 8.1 PLANIFICACION Y CONTROL DE LA OPERACIÓN, d) <i>la implementación del control de los procesos de acuerdo con los criterios.</i>

Nro.	OBSERVACIONES
1	SATISFACCIÓN DEL CLIENTE (ISO 9001:2015 – CI. 9.1.2) En la verificación de la matriz de seguimiento de derechos de petición 2025 (GDC-MT-06), se identificó que el proceso cuenta con un total de 113 derechos de petición, de los cuales 53 fueron respondidos de manera extemporánea. Esta situación puede generar retrasos en la atención de los usuarios y deficiencia en el cumplimiento de los tiempos de respuesta establecido; lo anterior puede incurrir en riesgos de incumplimiento normativo, posibles acciones de tutela en contra de la Entidad y pérdida de la confianza y reputación institucional de VIVA.
2	NO CONFORMIDAD Y ACCIÓN CORRECTIVA (ISO 9001:2015 – CI. 10.2.1 B-2) En la verificación de la gestión de la no conformidad N°9 de la vigencia 2023 y de la no conformidad N°5 de la vigencia 2024, se evidenció que el proceso, al gestionar una no conformidad, no evalúa de manera completa la necesidad de acciones para eliminar sus causas, ya que no se encontró

INFORME DE AUDITORIA INTERNA

	evidencia del uso integral de las herramientas definidas por la Entidad (diagrama de Ishikawa o técnica de los cinco porqués – 5 Why). Esta situación puede limitar la identificación de la causa raíz y la implementación de acciones efectivas para prevenir recurrencia, lo cual, presenta riesgo de incumplimiento del requisito 10.2.1 b-2 de la ISO 9001:2015, referido a la determinación de las causas de las no conformidades para evitar su repetición.
--	---

Nro.	OPORTUNIDAD DE MEJORA
1	Se identificó que la Entidad no cuenta con la expedición del Registro Único de Proponentes – RUP, por lo cual, adelantar la inscripción y actualización del RUP ante la Cámara de Comercio, permitiría consolidar el historial de experiencia contractual de la Entidad y aportar respaldo en la gestión contractual.

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

Nro.	CONCLUSIONES
1	<p>EFICACIA Se concluye que el proceso Gestión Vivienda y Hábitat viene estableciendo acciones para asegurar el cumplimiento de los requisitos de la Norma ISO 9001:2015 y el MIPG; sin embargo, es pertinente que se analicen los hallazgos y aspectos por mejorar reportados en el presente informe.</p>
2	<p>EFICIENCIA Para el desarrollo de la auditoría se tomaron muestras al azar de las actividades y registros del procedimiento asignación de aportes por recursos complementarios al subsidio GVH-PR-05 resaltando la organización de los datos y soportes que evidencian la entregado en aportes por la Entidad.</p>
3	<p>Evaluación de la eficacia plan de mejoramiento institucional derivado de la auditoría interna de calidad 2024:</p> <p>No conformidad N°5: Verificando el plan de mejoramiento derivado de la auditoría interna de calidad vigencia 2023, se identificó en la no conformidad N°2 lo siguiente: <i>Hallazgo: Al revisar la gestión de actividades del Proyecto de Carolina del Príncipe, se valida que se hace uso de las "Fichas Potencial Sostenibilidad", las cuales no se tienen determinadas, ni controladas por el Proceso de Gestión Vivienda y Hábitat en su respectivo Cronograma de Actividades; incumpliendo lo establecido en el numeral 8.5.1 Control de la producción y prestación del servicio.</i></p> <p><i>Corrección: Matricular ante el sistema la ficha de "potencial de sostenibilidad" con su respectivo cronograma.</i></p> <p><i>Acción correctiva: Revisar y actualizar la ficha de "potencial de sostenibilidad" de acuerdo a la guía de información documentada. Solicitar la matrícula de la ficha mencionada ante el sistema de calidad.</i></p> <p><i>Se identificó que, no se encuentra avances para la subsanación de la no conformidad, evidenciando incumpliendo de la ISO 9001:2015, requisito 9.2 Auditoría Interna 9.2.2 e) realizar las correcciones y tomar las acciones correctivas adecuadas sin demora injustificada.</i></p>

INFORME DE AUDITORIA INTERNA

Corrección: Modificar la ficha de sostenibilidad con el objeto de la misionalidad de la empresa, que permita generar proyecciones aliadas con el sector de la construcción en relación a la huella de carbono y solicitar que sea controlada en el MGO

Acción correctiva: Socializar al equipo la codificación de la ficha una vez esté controlada en el MGO.

Capacitar el equipo en relación al uso de información documentada y la importancia de controlarlo en el MGO.

Observación equipo auditor: **Acción eficaz.** Se verificó la condición qué generó el hallazgo, evidenciando que, la no conformidad de la vigencia 2023 se encuentra cerrada, con la entrega de las evidencias: “*solicitud información documentada GVH*” realizada el 28 de abril de 2025, es conveniente indicar que, el formato no presenta firma del enlace, solo registra el nombre.

El control del formato se dio mediante el Código “GVH-FO-25 V01 Ficha Potencial De Sostenibilidad” con la siguiente justificación “*se crea el formato de ficha potencial de sostenibilidad con el fin de hacer seguimiento a los proyectos de vivienda nueva que se formulen, cofinancien o ejecuten desde la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA*”

Referente a la no conformidad de la vigencia 2024 se verificó que, se corrigió con la entrega del formato GVH-FO-25 V01 “*ficha potencial de sostenibilidad*”, así mismo, se identificó que, el 27 de mayo de 2025 el proceso socializó en el comité de Vivienda y hábitat los hallazgos ambientales de la auditoría interna 2023 y 2024.

No obstante, es conveniente precisar que, desde el requisito 10.2.1 b-2 (determinar la causa de la no conformidad) se identificó una debilidad que no invalida el cierre y su eficacia, pero quedará señalada como observación N°2 en el presente informe de auditoría.

Observación N°6: En la verificación del GVH-PR-02 V02 *procedimiento operación observatorio VH*, se identificó que, las actividades descritas están enfocadas en la creación del centro de pensamiento y no para su operación, lo cual, puede incurrir en el riesgo de incumplimiento de la norma ISO 9001:2015 requisito 8.1 *planificación y control operacional*.

Observación equipo auditor: **No se evalúa la eficacia.** El proceso no acogió la observación, ya que presentaba documentada desde la fuente de autoevaluación la observación N°3 con el mismo alcance, no obstante, es conveniente precisar que, el proceso no registra avance en la gestión de dicha acción y presenta fecha de cierre el 4/10/2025.

Oportunidad de mejora N°7: Se recomienda controlar en el MGO la matriz general de control y el formato de la ficha de control establecida para cada proyecto.

Observación equipo auditor: **No se evalúa la eficacia.** Se verifica que, el proceso no acogió la oportunidad de mejora, por lo cual, se verificó la justificación y se constata que, el formato ya se encontraba controlado en el MGO.

Oportunidad de mejora N°8: Se recomienda documentar en el formato de plan de mejoramiento establecido por la Entidad, la acción de mejora identificada por el proceso, la cual, consiste en establecer los canales directos de atención y comunicación propios para el centro de pensamiento en la página web

INFORME DE AUDITORIA INTERNA

	de la organización.
	Observación equipo auditor: No se evalúa la eficacia. Se verifica que, el proceso no acogió la oportunidad de mejora, por lo cual, se verificó la justificación y se constata que, la acción está documentada en el GEO-FO-09 Control y Seguimiento Oportunidades en la vigencia 2024.

¿SE MATERIALIZARON RIESGOS DEL PROGRAMA DE AUDITORÍA?	
SI	¿CUÁLES?
NO	X

OBSERVACIONES FRENTE A LOS RESULTADOS:

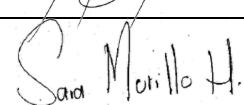
4.4 SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD Y SUS PROCESOS: Se evidencia documento GVH-CP-01 Caracterización Gestión Vivienda y Hábitat, Versión 18. Se valida determinadas las entradas, salidas de las actividades del Ciclo PHVA del proceso. Garantizando el seguimiento al cumplimiento de sus expectativas desde la Gestión Vivienda y Hábitat.

6.1 ACCIONES PARA ABORDAR RIESGOS Y OPORTUNIDADES: GEO-MT-10 V08 matriz de riesgos institucionales, se revisa el riesgo posibilidad de no contar con el cierre financiero de productos y servicios.

Control: Implementación de mesas de trabajo para realizar seguimientos al cálculo de cantidades de los estudios técnicos de los proyectos.

Desde el proceso de Vivienda y Hábitat se diseña un prototipo de vivienda en bloque concreto de 55.65 M2 lo que contribuye con una disminución en el costo total, facilitando el cierre financiero a los beneficiarios.

FIRMAS EQUIPO DE AUDTORES INTERNOS:

NOMBRE COMPLETO	CARGO / ROL	FIRMA
JOSE IGNACIO CANO MARIN	Auditor Líder	
SARA MURILLO HENAO	Auditor acompañante	

FIRMA LÍDER DEL PROCESO:

NOMBRE LÍDER DEL PROCESO	CARGO / ROL	FIRMA
VICTOR HUGO PIEDRAHITA ROBLEDO	Director de Vivienda y Hábitat	