Superintendencia de Notariado & Registro

MATRIZ DE HALLAZGOS VISITA

CURADURÍA:	ENVIGADO 1
NOMBRE DEL CURADOR:	**ADRIANA MARÍA MONTOYA BUSTAMANTE**
VISITA REALIZADA DEL :	Del 20 al 29 de agosto del 2024
RESPONSABLE VISITA:	**Econ. Liliana Mateus Lara**

COMPONENTE JURÍDICO

Abogado responsable de la revisión por parte de la SNR:	**Abg. Pedro Hernando Malagón**

EXPEDIENTE	DESCRIPCIÓN	NORMATIVIDAD	TIPOLOGÍA			CANTIDAD HALLAZGOS
			MÍNIMOS ACTO ADMINISTRATIVO	PROCEDIMIENTO	REQUISITOS DOCUMENTALES	
05266-1-22-0187	Hallazgo 1.- La diligencia de notificación no cita los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.	Ley 1437 de 2011 Art. 67 inciso segundo.		1		**1**
	Hallazgo 2. - No figura constancia de ejecutoria, sino certificación de ejecutoria que corresponde a una comunicación de ejecutoria.	Ley 1437 de 2011 art. 87		1		**1**
	Hallazgo 3.- No obra en el expediente acto de trámite de viabilidad de expedición de la licencia que se debe comunicar al interesado por escrito.	Decreto 1077 de 2015 Art. 2,2,6,1,2,3,1 Parágrafo 1o inciso 1o modificado por el Decreto 1783 de 2021 Art 20. Obra oficio que comunica la viabilidad .			1	**1**
	Hallazgo 4.- Se exigen 3 copias de planos y demás estudios que hacen parte de la licencia. El decreto 1077 de 2015, establece que solo son 2 copias, en caso de que sea viable la expedición de la licencia	D. 1077 DE 2015 Art. 2,2,6,1,2,3,5 Parágrafo		1		**1**
05266-1-22-0374	Hallazgo 1.- La diligencia de notificación no cita los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, y los plazos para hacerlo.	Ley 1437 de 2011 Art. 67 inciso segundo.		1		**1**
	Hallazgo 2. - No figura constancia de ejecutoria, sino certificación de ejecutoria, que corresponde a una comunicación de ejecutoria.	Ley 1437 de 2011 art. 87		1		**1**
	Hallazgo 3.- No obra en el expediente acto de trámite de viabilidad de expedición de la licencia que se debe comunicar al interesado por escrito.	Decreto 1077 de 2015 Art. 2,2,6,1,2,3,1 Parágrafo 1o inciso 1o modificado por el Decreto 1783 de 2021 Art 20. Obra oficio que comunica la viabilidad			1	**1**
	Hallazgo 4.- Se exigen 3 copias de planos y demas estudios que hacen parte de la licencia. El decreto 1077 de 2015, establece que solo son 2 copias, en caso de que sea viable la expedición de la licencia.	D. 1077 DE 2015 Art. 2,2,6,1,2,3,5 Parágrafo		1		**1**
	Hallazgo 1.- La diligencia de notificación no cita los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.	Ley 1437 de 2011 Art. 67 inciso segundo.		1		**1**
	Hallazgo 2. - No figura constancia de ejecutoria, sino certificación de ejecutoria que corresponde a una comunicación de ejecutoria	Ley 1437 de 2011 art. 87		1		**1**

05266-1-22-0375	Hallazgo 3.- No obra en el expediente acto de trámite de viabilidad de expedición de la licencia que se debe comunicar al interesado por escrito.	Decreto 1077 de 2015 Art. 2,2,6,1,2,3,1 Parágrafo 1o inciso 1o modificado por el Decreto 1783 de 2021 Art 20. Obra oficio que comunica la viabilidad			1	**1**
	Hallazgo 4.- Se exigen 3 copias de planos y demás estudios que hacen parte de la licencia. El decreto 1077 de 2015, establece que solo son 2 copias, en caso de que sea viable la expedición de la licencia.	D. 1077 DE 2015 Art. 2,2,6,1,2,3,5 Parágrafo		1		**1**
05266-1-23-0086	Hallazgo 1.- La diligencia de notificación no cita los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo	Ley 1437 de 2011 Art. 67 inciso segundo.		1		**1**
	Hallazgo 2. - No figura constancia de ejecutoria, sino certificación de ejecutoria, que corresponde a una comunicación de ejecutoria.	Ley 1437 de 2011 art. 87		1		**1**
	Hallazgo 3.- No obra en el expediente acto de trámite de viabilidad de expedición de la licencia que se debe comunicar al interesado por escrito.	Decreto 1077 de 2015 Art. 2,2,6,1,2,3,1 Parágrafo 1o inciso 1o modificado por el Decreto 1783 de 2021 Art 20. Obra oficio que comunica la viabilidad			1	**1**
	Hallazgo 4.- Se exigen 3 copias de planos y demas estudios que hacen parte de la licencia. El decreto 1077 de 2015, establece que solo son 2 copias, en caso de que sea viable la expedición de la licencia.	D. 1077 DE 2015 Art. 2,2,6,1,2,3,5 Parágrafo		1		**1**
05266-1-23-0371	Hallazgo 1.- La diligencia de notificación no cita los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, y los plazos para hacerlo.	Ley 1437 de 2011 Art. 67 inciso segundo.		1		**1**
	Hallazgo 2. - No figura constancia de ejecutoria, sino certificación de ejecutoria, que corresponde a una comunicación de ejecutoria.	Ley 1437 de 2011 art. 87		1		**1**
	Hallazgo 3.- No obra en el expediente acto de trámite de viabilidad de expedición de la licencia que se debe comunicar al interesado por escrito.	Decreto 1077 de 2015 Art. 2,2,6,1,2,3,1 Parágrafo 1o inciso 1o modificado por el Decreto 1783 de 2021 Art 20. Obra oficio que comunica la viabilidad			1	**1**
	Hallazgo 4.- Se exigen 3 copias de planos y demás estudios que hacen parte de la licencia. El decreto 1077 de 2015, establece que solo son 2 copias, en caso de que sea viable la expedición de la licencia.	D. 1077 DE 2015 Art. 2,2,6,1,2,3,5 Parágrafo		1		**1**
TOTAL, HALLAZGOS COMPONENTE JURÍDICO						**20**

COMPONENTE ARQUITECTÓNICO

Arquitecto responsable de la revisión por parte de la SNR:		**Arq. Felipe Andrés Rodríguez Gaitán**					
EXPEDIENTE	**DESCRIPCIÓN**	**NORMATIVIDAD**	**TIPOLOGÍA**				**CANTIDAD HALLAZGOS**
			NORMA NACIONAL	**NORMA LOCAL**	**REQUISITOS DOCUMENTALES**	**CONTENIDO MÍNIMO DE LA LICENCIA (A.A)**	
05266-1-23-0371	Sín hallazgos.						**0**
05266-1-23-0086	Urbanismo - No se presentó plano topográfico del predio de acuerdo con lo estipulado en la resolución 1025 de 2021, artículo 2, numeral 1, literal a).	Resolución 1025 de 2021 artículo 2 numeral 1 literal a).				1	**1**
	Obra nueva - 1. No se plantea sistema contra incendios, incumpliendo el título J, artículo J.2.4.7 de la norma NSR-10.	Título J , artículo J.2.4.7 de la norma NSR-10.	1				**1**

	Obra nueva - 2. No se requirió el documento exigido por la norma, incumpliendo la Resolución 90708 del Ministerio de Minas y Energía Art 13.	Resolución 90708 del Ministerio de Minas y Energía Art 13.	1				**1**
05266-1-22-0187	No se encuentra debidamente amojonado, no se encuentran coordenadas de mojones ni se establecen medidas entre mojones, según Norma NTC 6271 de 2018.	Norma NTC 6271 de 2018	1				**1**
	Los planos topográficos no tienen firma de topógrafo responsable, quien tampoco aparece en el acto administrativo expedido según lo establecido en la Resolución 1025 de 2021 artículo 4 numeral 1.	Resolución 1025 de 2021 artículo 4 numeral 1	1				**1**
05266-1-22-0374	El plano de levantamiento topográfico, no está suscrito por el topógrafo, incumpliendo el Decreto 1077 de 2015, numeral 2, artículo 2.2.6.4.2.2.	Decreto 1077 de 2015, numeral 2, artículo 2.2.6.4.2.2.	1				**1**
05266-1-22-0375	No presenta plano topográfico incumpliendo lo contenido en la NTC 6271 de 2018, y la Resolución 225 de 2021, artículo 4, numeral 1.	NTC 6271 de 2018, y la Resolución 225 de 2021, artículo 4, numeral 1.	1				**1**

Superintendencia de Notariado y Registro

TOTAL, HALLAZGOS COMPONENTE ARQUITECTÓNICO	7

COMPONENTE ESTRUCTURAL

Ingeniero responsable de la revisión por parte de la SNR:	Ing. José Luis Chacón Figueroa

EXPEDIENTE	DESCRIPCIÓN	NORMATIVIDAD	TIPOLOGÍA					CANTIDAD HALLAZGOS
			ENTREGAS REVISORES	FIRMAS DOCUMENTOS	DOCUMENTOS REQUERIDOS	CONTENIDO DISEÑOS	CONTENIDO MÍNIMO DE LA LICENCIA (A.A)	
05226-1-22-0374	No hay diseño de la losa aérea nivel +2.80 m del salón social en las memorias de cálculo, y no hay en los planos el detalle o despiece que defina cuál es el refuerzo y la contraflecha que debe prevenirse para esta losa maciza de cubierta, pertinente principalmente para la luz de 7.45 metros. Se contraviene el numeral 3.6.2 de la Resolución 17 de 2017, referente al alcance de la revisión de diseños estructurales que debe ejecutar el revisor de oficio.	Numeral 3.6.2 de la Resolución 17 de 2017.	1					**1**
	Falta copia de la declaración de antigüedad de la edificación existente, tal como lo establece el numeral 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015. Se incumple el inciso 4 del numeral 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015.	Numeral 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015.			1			**1**
	No se acredita la habilitación del profesional que oficia como constructor responsable. Se contraviene el artículo 33 de la Ley 400 de 1997, modificado por la Ley 1229 de 2008, el cual define que el cargo de director de construcción en los trámites de la licencia deberá ser un Aquitecto o Ingeniero Civil, o constructor en Arquitectura o Ingeniería Civil, tal como lo define el artículo 4 de la Ley 400 de 1997, modificado por el parágrafo 1 del artículo 4 de la Ley 1229 de 2008.	Artículo 33 de la Ley 400 de 1997, modificado por la Ley 1229 de 2008			1			**1**
05266-1-23-0086	Todas las vigas, de todos los pisos donde se plantean, correspondientes a los voladizos de 3.65 y 3.95 metros, medidos al eje, tienen una separación de flejes insuficiente en la zona cercana a su apoyo. No se encontró explícitamente la verificación de su capacidad en la memoria de cálculo, particularmente la aplicación del numeral A.3.6.13 de la NSR-10 que tiene que ver con las aceleraciones verticales evaluadas con una fuerza en el extremo correspondiente al 15% de la carga muerta, ni en la revisión externa, ni en la revisión de oficio. Se incumple el numeral C.11.1.1 de la NSR-10.	Numeral C.11.1.1 de la NSR-10.				1		**1**
	Falta aportar por parte del revisor independiente el memorial de responsabilidad donde certifique el alcance de la revisión efectuada y declare no estar sujeto a ninguna de las incompatibilidades definidas en el artículo 14 de la Ley 1796 de 2016, tal como lo establece el numeral 3.6.3 de la Resolución 017 de 2017. Cuando haya lugar a observaciones de la Curaduría, como sucede en este caso, el memorial de responsabilidad debe ser actualizado, para certificar que el revisor independiente ha constatado que el diseñador atendió en forma adecuada las observaciones hechas por la Curaría. El expediente debe tener dos memoriales del revisor independiente y no los tiene. Se contraviene el numeral 3.6.3 de la Resolución 017 de 2017.	Numeral 3.6.3 de la Resolución 017 de 2017.			1			**1**

05266-1-23-0371	Las vigas que tienen nacimiento (V1-4A, plano 6), o terminación de columnas (V2-4A, plano 7) dentro de su luz, deben llevar en el punto de esta intersección, flejes separados como zonas de confinamiento, según lo establece el numeral C.7.9 de la NSR-10. La viga V1-4A omite tanto un apoyo adecuado para sostener la columna que nace entre los ejes S y S1, pues confía la reacción de ese extremo a viguetas sin las dimensiones y continuidad necesarias, (ver plano 6), como la separación de estribos conforme se define en el numeral C.7.9 antes mencionado, (ver plano 16). El despiece propuesto y el de las viguetas que la apoyan, implican una deficiencia a corte que debe evitarse por ser una posibilidad de falla tipo frágil. Se contravienen los numerales C.7.9 y C.8.1.1 de la NSR-10.	Numerales C.7.9 y C.8.1.1 de la NSR-10.				1		**1**
	Falta aportar por parte del revisor independiente el memorial de responsabilidad donde certifique el alcance de la revisión efectuada y declare no estar sujeto a ninguna de las incompatibilidades definidas en el artículo 14 de la Ley 1796 de 2016, tal como lo establece el numeral 3.6.3 de la Resolución 017 de 2017. Cuando haya lugar a observaciones de la Curaduría, como sucede en este caso, el memorial de responsabilidad debe ser actualizado, para certificar que el revisor independiente ha constatado que el diseñador atendió en forma adecuada las observaciones hechas por la Curaría. El expediente debe tener dos memoriales del revisor independiente y no los tiene. Se contraviene el numeral 3.6.3 de la Resolución 017 de 2017.	Numeral 3.6.3 de la Resolución 017 de 2017.			1			**1**
TOTAL, HALLAZGOS COMPONENTE ESTRUCTURAL								**7**

COMPONENTE LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS

Superintendencia de Notariado y Registro

Profesional responsable de la revisión por parte de la SNR:		CP Ana Patricia López Chávez						
EXPEDIENTE Y OTROS	DESCRIPCIÓN	NORMATIVIDAD	TIPOLOGÍA					CANTIDAD HALLAZGOS
			MAYOR V/R	MENOR V/R	COBRO EXTEMPORÁNEO	FINANCIERO	REQUISITOS DOCUMENTALES	
05266-1-22-0187	Se evidencio la expedición de dos facturas electrónicas de venta por CARGO FIJO con fecha diferente a la radicación del proyecto, las facturas FE 1296 del 15/06/2022 por $516.078 con IVA y la Factura FE 2798 del 22/06/2023 por $443.816 con IVA, valor total cobrado por la curaduría de $959.894 con relación al valor calculado del cargo variable de $860.130, presentándose un ajuste mayor cobrado por cambio de estrato.	ARTÍCULO 2.2.6.6.8.5 y ARTÍCULO 2.2.6.6.8.8 del Decreto 1077 del 2015	1					**1**
	Se evidencia cobros adicionales a la Licencia de Parcelación, por Publicación de Solicitud Estrato 6 por $76.099, Publicación de Resolución Estrato 6 por $85.001, segun factura FE 2798 del 22/06/2023. Lo anterior incumpliendo lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.6.8.15 Parágrafo 3: Hasta tanto no se aprueben expensas para nuevas actuaciones, los curadores urbanos no podrán hacer cobros por conceptos diferentes a los establecidos en el presente decreto, so pena de la responsabilidad a que haya lugar por tal actuación.	ARTÍCULO 2.2.6.6.8.3, Paragrafo 3 del Decreto 1077 del 2015	1					**1**
05266-1-23-0086	Se evidencia cobros adicionales a la Licencia de Urbanización, por Publicación de Solicitud Estrato 5 por $64.705, Publicación de Resolución Estrato 5 por $71.429, Certificado de nomenclatura estrato comercial y serv $77.333, Certificado de nomenclatura estrato 5 $77.333, valores sin IVA según factura FE 2840 del 04/07/2023. Lo anterior incumpliendo lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.6.8.15 Parágrafo 3: Hasta tanto no se aprueben expensas para nuevas actuaciones, los curadores urbanos no podrán hacer cobros por conceptos diferentes a los establecidos en el presente decreto, so pena de la responsabilidad a que haya lugar por tal actuación.	ARTÍCULO 2.2.6.6.8.3, Paragrafo 3 del Decreto 1077 del 2015	1					**1**
	Se presenta diferencia en la liquidación del el Cargo Fijo por valor de $1.100.966 IVA incluido, con respecto al Cargo variable cobrado por la curaduría de $1,228,664 IVA incluido, según Facturas No. FE 2355 del 08/03/2023, mayor valor cobrado por $127.698, liquidación de 06/02/2023 - Expediente 052661-22-0374.	ARTÍCULO 2.2.6.6.8.7 del Decreto 1077/2015	1					**1**
05226-1-22-0374	Se presenta diferencia en la liquidación del Cargo Variable por valor de $4.807.559 IVA incluido, con respecto al Cargo variable cobrado por la curaduría por $4.761.766 IVA incluido, según Factura No. FE 2256 del 07/02/2023 y cálculo de preliquidación de 06/02/2023 -Radicado 052661-22-0374	ARTÍCULO 2.2.6.6.8.3,Paragrafo 1. ARTÍCULO 2.2.6.6.8.7 Decreto 10/77 del 2015.		1				**1**
	Se evidencia cobros adicionales a la Licencia de Construcción, Modalidad Ampliación, por Publicación de Solicitud Estrato Institucional por $76.099, Certificado de Nomenclatura por $96,026, Publicación de Resolución Estrato institucional por $85.001, según factura FE 2256 del 07/02/2023. Lo anterior incumpliendo lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.6.8.15 Parágrafo 3: Hasta tanto no se aprueben expensas para nuevas actuaciones, los curadores urbanos no podrán hacer cobros por conceptos diferentes a los establecidos en el presente decreto, so pena de la responsabilidad a que haya lugar por tal actuación.	ARTÍCULO 2.2.6.6.8.3, Paragrafo 3 del Decreto 1077 del 2015	1					**1**

Superintendencia de Notariado y Registro

05266-1-23-0371	Se evidencia cobros correspondientes a la Publicación de solicitud por valor de $64.705 sin IVA y Publicación de Resolución por $71,429 sin IVA mediante factura Electrónica de Venta No. FE 3446 DEL 20/11/2023, hecho que va en contravia en lo dispuesto a lo Artículo No. 2.2.6.6.8.15, Parágrafo 3 del Decreto 1077/2015.	ARTÍCULO 2.2.6.6.8.3, Paragrafo 3 del Decreto 1077 del 2015	1					**1**
FICHA FINANCIERA	De la revisión realizada a los documentos ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL y las NOTAS EXPLICATIVA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023, se evidencia que los hechos económicos de la curaduría se registran contablemente y se soportan con libros auxiliares de las subcuentas de ingresos y gastos. Sin embargo, la estructura técnica que requiere la contabilización de las expensas que perciben los curadores urbanos conforme a lo requerido en el Decreto 1077 de 2015 no se cumple, puesto que el artículo 2.2.6.6.8.1 establece: "(…) En todo caso, a partir del 3 de mayo de 2010, el curador urbano deberá reflejar en su contabilidad, qué porcentaje de los ingresos provenientes de la liquidación del cargo variable "Cv" de que trata el numeral 2 del artículo 2.2.6.6.8.3 del presente decreto, corresponde a: 1. Los gastos que demanda la prestación del servicio, y 2. La remuneración del curador". En este entendido, la contabilidad del curador debe manejarse mediante centros de costos, que permitan identificar de manera detallada el movimiento que corresponde a cada uno de los cargos cobrados, de tal manera que se pueda verificar qué valor y qué porcentaje de los ingresos del cargo Variable se hayan destinado a cubrir los gastos que demanda la prestación del servicio y la remuneración del curador, independientemente del resultado de las actividades económicas.	ARTÍCULO 2.2.6.6.8.1, ARTÍCULO 2.2.6.6.8.3 del Decreto 1077 del 2015				1		**1**
Valor Total ($) mayor valor							706.492	
Valor Total ($) menor valor							45.793	
TOTAL, HALLAZGOS COMPONENTE EXPENSAS								**8**
TOTAL HALLAZGOS VISITA								**42**