Superintendencia de Notariado y Registro

ACTA DE VISITA

En la ciudad de Bogotá, el 1º del mes de noviembre del 2024, se presentaron vía Microsoft Teams ante la Curadora Urbana No. 2 de Rionegro, Arq. Gloria María González Zapata, la profesional Ana Patricia Lopez Chavez en calidad de responsable junto con el Ingeniero Andrés Javier Rovira Iguarán según lo ordenado en el Auto No. 66 del 9 de septiembre de 2024, con el fin de adelantar el objeto de la visita.

Durante la instalación de la visita se hicieron al curador urbano las siguientes precisiones:

1. Es obligación del curador urbano atender al equipo de la Superintendencia de manera personal, con la colaboración de su equipo de trabajo.

2. Para el cumplimiento del objeto de la visita, tanto el curador urbano como su equipo de trabajo deberán suministrar de manera oportuna la información solicitada y demás requerimientos relacionados con la visita. En este sentido, el curador urbano deberá impartir las instrucciones pertinentes a quien corresponda, para efectos de que los miembros del equipo de la Superintendencia tengan acceso a los archivos (físicos y digitales), aplicativos y demás mecanismos necesarios para el desarrollo de la visita.

3. Por último, se advirtió que de obstruirse de algún modo la práctica de la visita o no proporcionar en forma completa, íntegra y oportuna la información requerida, se procederá a elaborar el informe respectivo con destino al equipo de asuntos disciplinarios.

Aspectos generales de la visita:

AUTO	66 del 9 de septiembre de 2024
CLASE DE VISITA	Visita Especial
MODALIDAD DE LA VISITA	Virtual

OBJETO DE LA VISITA	Verificar la adecuada prestación de la función pública delegada en el Curador Urbano, y que la misma se cumpla en las condiciones estructurales y de liquidación de expensas y otros, requeridas para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y las actuaciones asociadas a las mismas.			
PERIODO POR VERIFICAR	Vigencia 2023: componente estructural, liquidación de expensas y otros.			
DURACIÓN DE LA VISITA	**DESDE**	28/10/2024	**HASTA**	01/11/2024
COMISIONADOS	1. Ana Patricia Lopez Chavez 2. Andrés Javier Rovira Iguarán			
CURADOR URBANO	**CIUDAD**	Rionegro	**No.**	2
NOMBRES Y APELLIDOS	Gloria María González Zapata			
ACTO ADMINISTRATIVO DE DESIGNACIÓN	Decreto 320 de octubre 12 de 2021			
ACTO ADMINISTRATIVO O ACTA DE POSESIÓN	Decreto 3 de noviembre 05 de 2021			

Enterado el curador urbano del objeto de la visita, dispuso del personal encargado de cada área para el suministro de la información.

DESARROLLO DE LA VISITA

En cumplimiento del objeto de la visita, se realizó la verificación de la correcta aplicación de la normatividad vigente, en lo referente al componente estructural y la liquidación de expensas, para los tres (3) expedientes relacionados a continuación:

RADICACION EXPEDIENTES	FECHA	ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA	TIPO
05615-2-23-0025	25/01/2023	C2-0436-2023	09/08/2023	Reconocimiento Reforzamiento
05615-2-23-0128	20/04/2023	C2-549-2023	10/10/2023	Obra Nueva Demolición total

05615-2-23-0385	24/102023	C2-145-2024	22/03/2024	Ampliación Modificación

De igual manera, se realizó la verificación de la información financiera relacionada a continuación:

- Registro Único Tributario del Curador
- Última Declaración de Renta presentada
- Declaraciones de IVA de la vigencia 2023 y comprobante de pago
- Reporte presentación información exógena del 2023 (Si aplica)
- Registro de contribuyentes del impuesto de industria y comercio (Registro de Información Tributaria - RIT)
- Declaración de ICA presentada en la vigencia 2023 y comprobante de pago
- Resolución autorización facturación electrónica vigente
- Reporte presentación Declaración de bienes, rentas y el registro de los conflictos de interés vigencia Ley 2013 de 2019 – vigencia 2023
- Reporte libros auxiliares por centros de costos de las cuentas contables de ingresos y gastos (con desagregación por tipo de cargo fijo, variable, único)
- Balance de prueba (detalle grupo, cuenta subcuenta y auxiliar)
- Estado de resultados integral con corte al 31 de diciembre de 2023
- Estatuto tributario de Envigado (actualizado).
- Cuenta auxiliar 13050505 Cuentas comerciales por cobrar-Nacionales- Clientes a nivel de terceros.

De la revisión de los expedientes realizada por el equipo se obtuvo el resultado que se detalla en las fichas técnicas de cada componente, así como en la respectiva Matriz de Hallazgos. A continuación, se relaciona de manera general, los hallazgos y observaciones del caso:

CONCLUSIONES

1. **COMPONENTE ESTRUCTURAL:** Se determinaron quince (15) hallazgos con presunta incidencia disciplinaria:

❖ **Expediente 05615-2-23-0025:**

- Un (1) Hallazgo por falta de participación en el proceso de Revisor Independiente el cual es exigido por tratarse de intervención de Estructura Existente.
- Un (1) Hallazgo, No se evidencia la existencia del estudio geotécnico tal como lo exige el Artículo H.1.1.2

- Un (1) Hallazgo, No se encontraron cálculos ni detalles de las conexiones entre elementos existentes con elementos nuevos conforme lo exige el Artículo A.10.8.4 del Reglamento NSR-10.

- Un (1) Hallazgo, No se evidencian las memorias, los conceptos y diagnósticos que debe emitir el revisor de oficio de la curaduría urbana.
- Un (1) Hallazgo, No se evidencia en los diseños de los elementos no estructurales la firma del constructor.
- Un (1) Hallazgo, no se evidencia en las memorias, planos estructurales y de elementos NO estructurales la firma de la curadora

❖ **Expediente 05615-2-23-0128:**

- Un (1) Hallazgo, no se evidencia el plano de localización de los sondeos para el estudio de suelos como lo exige la NSR 10 Titulo H. Estudios Geotécnicos,
- Un (1) Hallazgo, no se evidencia en las memorias, planos estructurales y de elementos NO estructurales la firma de la curadora.
- Un (1) Hallazgo, se encontró que fueron diseñados empalmes por traslapo en la columna 2 nivel losa 2, contrariando el Artículo C.21.3.5.3 - "Los empalmes por traslapo se permiten únicamente en la mitad central de la longitud del elemento y deben diseñarse como empalmes en tracción.
- Un (1) Hallazgo, no se evidencia en los diseños de los elementos no estructurales la firma del constructor,

❖ **Expediente 05615-2-23-0385:**

- Un (1) Hallazgo, se encontró que la estructura es diseñada como Pórticos resistentes a momento con capacidad DMO. Sin embargo, la conexión Viga IPE360 a columna concreto no cumple con los requisitos del numeral 2 del Artículo F.3.5.2.6.2 del Reglamento NSR-10 pues la conexión no es capaz de resistir 0,8 MP.
- Un (1) Hallazgo, no se encontraron ensayos, estudios de campo ni información sobre la estructura existente (ya construida) que permitan determinar si su estado actual está en capacidad de resistir adecuadamente las cargas prescritas en el Reglamento NSR-10.
- Un (1) Hallazgo, no se encontró el diseño de la conexión entre elementos estructurales nuevos y los existentes, contrariando el Artículo A.10.8.4 del Reglamento NSR-10.
- Un (1) Hallazgo, no se evidencia participación en el proceso de Revisor Independiente de diseños estructurales ni memoria ni conceptos ni diagnóstico.

- Un (1) Hallazgo, no se evidencia en las memorias, planos estructurales y de elementos NO estructurales la firma de la curadora.

2. EN EL COMPONENTE EXPENSAS no se identificaron Hallazgos.

EN EL COMPONENTE FINANCIERO se identificaron tres (3) observaciones sin plan de mejoramiento así:

- La primera observación: Se verificó el incumplimiento de lo establecido en el artículo 80 del Acuerdo 23 del 2018, evidenciando que la curadora a la fecha NO ha realizado el correspondiente registro como contribuyente del impuesto de industria y comercio, como también no ha dado cumplimiento a la presentación anual de la Declaración ICA del año 2023 como lo establece el artículo 76 del a Acuerdo 23 del 2018, por lo cual se solicita realizar el respectivo tramite de consulta ante la Secretaria de Hacienda con el fin de verificar su responsabilidad.

- La 2ª Observación: Se identificó en el Balance de Prueba a diciembre 31 del 2023 un saldo en la cuenta contable 13050505 Cuentas Comerciales por Cobrar-Nacionales-Clientes por valor de $51.481.414. Se analizaron y verificaron los soportes reportados por la contadora, se constató que fue un cobro de expensas según factura FE 2212 del 21/11/2023 por $51.639.469 del cliente Vaxthera Zona Franca S.A.S y que el pago según comprobante de Bancolombia del 6/12/2023 por valor de $51.639.469, no fue contabilizado a diciembre 31 del 2023.

- LA 3ª Observación: En el Balance de Prueba a diciembre 31 del 2023, se identificaron las siguientes cuentas contables: 41309510 Cargo Fijo, 41309530 Licencia de Parcelación, 41309535 Licencia de Construcción, 41309540 Licencia de Urbanismo, 41309545 Reconocimiento. La cuenta auxiliar “Cargo Variable” no existe, siendo necesaria su respetiva creación y la reclasificación de las cuentas 41309530, 41309535, 41309540, 41309545, en la cuenta Cargo variable, además la creación de la cuenta auxiliar “Cargo Único” y las respetivas reclasificaciones de las cuentas 41309560 Licencia de Subdivisión, 41309570 Subdivisión.

ANEXOS

- (1) Matriz de Hallazgos

- (1) Ficha de Verificación Financiera
- (1) Ficha Verificación de Expensas.
- (3) Fichas de Revisión Componente Estructural.

CIERRE DE LA VISITA

No siendo otro el objeto de la presente visita se da por terminada y se firma el presente documento por los que en ella intervinieron, una vez leída y aprobada, el 1º. de noviembre de 2024.

Gloria María González Zapata

Ana Patricia Lopez Chavez
Responsable de la visita / SNR

Equipo Comisionado:

Nombre	Profesión	Firma
Ana Patricia López Chavez	Liquidación Expensas y otros	
Andrés Javier Rovira Iguarán	Estructural	