Superintendencia de Notariado y Registro

CONTRATO No.951 DE 2025
CONSTANCIA DE ACTIVIDADES DEL 1 AL 31 DE JULIO DE 2025

Contenido

INTRODUCCIÓN 2
OBLIGACIONES DEL CONTRATO 2
DESARROLLO 4
ACTIVIDAD 1 Visita general al curador 1 de Itagüí, Antioquia. 4
1.1. Revisión de los expedientes. 4
1.2. Resultados. 5
Hallazgos Y Observaciones: 5
1.3 Revisión del local de la curaduría 11
ACTIVIDAD 2: visita al Curador Urbano 1° del municipio de Palmira 16
2.1 Acopio de información 17
2.2 Revisión de los expedientes 18
2.3. Resultados. 20
Hallazgos Y Observaciones: 20
2.4 Revisión del local de la curaduría. 21
ACTIVIDAD 3: visita al Curador Urbano 1° del municipio de Piedecuesta, Santander. 26
3.1 Acopio de la información 27
3.2 Revisión de los expedientes 28
3.3 Resultados y hallazgos. 30
3.4 Revisión Local de la Curaduría urbana 1 de Piedecuesta Santander. 30
ACTIVIDAD 4: Concepto técnico 36
Anexo Evidencias (correos electrónicos, pantallazos reuniones, pantallazos de carpetas compartidas o del equipo, etc.) 36

INTRODUCCIÓN

El presente informe da cuenta del cumplimiento de las actividades programadas entre el 1 y el 31 del mes de julio de 2025. A continuación, y de acuerdo con lo estipulado en el contrato 951 de 2025 se describen en un cuadro las obligaciones generales estipuladas en el cuerpo del mismo, dichas actividades se programan desde las instancias de dirección del grupo de vigilancia y control de la Superintendencia de Notariado y Registro de acuerdo con la programación establecida desde allí.

OBLIGACIONES DEL CONTRATO

N°	OBLIGACIONES	ACTIVIDAD/ CUMPLIMIENTO
1	Participar en el desarrollo de las visitas generales y especiales a los curadores urbanos, efectuando la revisión técnica del componente arquitectónico verificando la adecuada prestación de la función pública delegada en los curadores urbanos, y que la misma se cumpla en las condiciones arquitectónicas y urbanísticas dispuestas por la normatividad que rige a éstos particulares, para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y las actuaciones administrativas asociadas a estas, analizando y procesando la información solicitada al curador y dejando en cada caso constancia de su conformidad.	X
2	Preparar con antelación la práctica de la visita, principalmente la revisión de la normatividad urbanística aplicable a los predios licenciados que serán objeto de auditoría, así como, acopiar y analizar la información disponible del curador urbano, con el fin de determinar los temas que por su relevancia y vigencia ameriten ser considerados en el proceso de verificación.	X
3	Participar en las reuniones de apertura y cierre de las visitas generales y especiales a los curadores urbanos, con el fin de	X

	señalar los objetivos y conclusiones principales, siguiendo de las directrices establecidas por la dependencia	
4	Presentar y socializar los hallazgos del componente arquitectónico que evidencie durante el desarrollo de la visita con el líder del equipo, el curador urbano y el profesional del equipo interdisciplinario que este delegue.	**X**
5	Participar en el desarrollo de las visitas generales y especiales a los curadores urbanos, verificando la adecuada prestación de la función pública delegada en los curadores urbanos, y que la misma se cumpla en las condiciones arquitectónicas y urbanísticas dispuestas por la normatividad que rige a éstos particulares, para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y las actuaciones administrativas asociadas a estas, analizando y procesando la información solicitada al curador y dejando en cada caso constancia de su conformidad.	**X**
6	Efectuar los aportes que permitan la formulación de los planes de mejoramiento y los traslados al equipo disciplinario, otras dependencias u entidades, con base en los hallazgos del componente arquitectónico que evidencie durante el desarrollo de la visita.	**X**
7	Identificar y poner en conocimiento las causas generadoras de hallazgos evidenciados en desarrollo de las visitas.	**X**
8	Mantener actualizados los sistemas de información, aplicativos e infraestructura tecnológica relacionada con la gestión de las visitas a los curadores urbanos, de acuerdo con los estándares y lineamientos definidos por la entidad y la normatividad vigente.	**X**
9	Preparar y presentar los informes sobre las actividades desarrolladas con la oportunidad y periodicidad.	**X**
10	Presentar e informe de ejecución contractual y cuenta de cobro de manera mensual, teniendo en cuenta los lineamientos establecidos por la Dirección Administrativa y Financiera	**X**
11	Presentar el informe de ejecución contractual y cuenta de cobro de manera mensual, teniendo en cuenta los lineamientos establecidos por la Dirección Administrativa y Financiera.	**X**
12	Las demás actividades asignadas por la autoridad competente de acuerdo con el nivel, la naturaleza y el área de desempeño	**X**

Parágrafo: En todo caso, el contratista debe presentar el informe de ejecución contractual y cuenta de cobro de manera mensual**,** al supervisor, teniendo en cuenta los lineamientos establecidos por la Dirección Administrativa y Financiera.

DESARROLLO

En el presente informe se dará cuenta de las siguientes actividades correspondientes al periodo IV comprendido entre el 1 y el 31 de Julio de 2025:

ACTIVIDAD 1 Visita general al curador 1 de Itagüí, Antioquia.

Entre los días del 1 al 4 Julio se dio continuidad al proceso iniciado el 16 de junio de la visita general al **Arq. WILLIAM GIRALDO MEJIA**, Curador Urbano 1° de Itagüí ordenada mediante AUTO No. 29 DEL 10 DE JUNIO DEL 2025, firmada por la Superintendente delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, con asignación de funciones para la delegada de Curadores Urbanos María José Muñoz Guzmán.

Modalidad de la visita: Virtual

Periodo que verificar: Vigencia 2024: Componentes jurídico, arquitectónico, liquidación de expensas y financiero y Vigencias 2024 y 2025: Componente administrativo.

Fecha de la visita: Del 16 de junio al 04 de julio del 2025.

Las actividades de acopio e información, así como el inicio de revisión de los expedientes seleccionados se llevaron a cabo entre el 16 y 30 de junio

Durante los días del 1 al 4 de julio se culminaron las siguientes etapas.

1.1. Revisión de los expedientes.

Se culmino la respectiva revisión de cada uno de los expedientes seleccionados y se dejó registrada la solicitud de información complementaria para la revisión como se muestra en el cuadro siguiente:

COMPONENTE ARQUITECTONICO			
Profesional responsable de verificar		ARQ. ANA ALBAN ACHINTE	
	Documento solicitado	¿Se entregó?	Observaciones
21	Concepto de uso y norma para cada uno de los predios licenciados en el numeral anterior	Si	se envio comunicacion por correo institucional al curador debido a que a las 3pm del dia 17 de junio no se habia cumplido con este item, estaba la carpeta subida pero no contenia informacion. a partir de las 4.30pm se corroboro que ya se habia subido al onedrive en un solo archivo lo correspondiente a los items 21 y 22. Sin embargo fueron subidos en el archivo de normatividad. Se debe solicitar trasladarlos a la carpeta con los expedientes.
22	Plano de Usos con la ubicación de los predios licenciados, respecto de los expedientes solicitados en el numeral 17, en formato PDF.	Si	se envio comunicacion por correo institucional al curador. Se unifico en un solo documento los items 21 y 22 pero fueron subidos en la carpeta de normatividad. Se debe solicitar se trasladen a la carpeta con los expedientes.
23	Reglamentación urbanística municipal: Plan de ordenamiento territorial, anexos, planos, decretos reglamentarios, circulares, y demás documentos que aclaren, modifiquen o complementen el POT.	Si	
24	Registro fotografico del local	Si	
25	Concepto de uso y norma del predio donde se ubica la oficina del curador urbano	SI	
26	Licencia urbanistica del predio donde se ubica la oficina del curador urbano	SI	

INFORMACIÓN ADICIONAL SOLICITADA COMPONENTE ARQUITECTONICO		
Profesional que solicitó y es responsables de verificar	ARQ. ANA ALBAN ACHINTE	
Documento solicitado	¿Se entregó?	Observaciones
Del expediente 05360-1-24-0097 licencia de subdivision urbana se requieren los planos de las licencias de urbanismo expedidas por la misma curaduria uno correspondientes a la licencia inicial otorgada en octubre de 2021, prorrogada en octubre del 2023 y modificada en julio del 2024	si	Se envio comunicacion al señor Curador solicitando informacion.

La visita se hizo de manera virtual, se trabajó con la arquitecta María Camila Murillo Merino para recabar información sobre aquellos aspectos que generaron interrogantes en una primera revisión. Se realizó socialización con el Curador **Arq. WILLIAM GIRALDO MEJIA, Curador Urbano 1° de Itagüí**, donde se expusieron las observaciones producto de la revisión conjunta entre la arquitecta Ana Albán Achinte designada por la SNR y la arquitecta María Camila Murillo Merino de la curaduría. Finalmente se procedió a consignar los resultados en la matriz de hallazgos para culminar en el cierre de la visita.

1.2. Resultados.

Hallazgos Y Observaciones:

Luego de revisar los expedientes, se plantearon los interrogantes surgidos a partir de la observación de aspectos que ameritaban un análisis más profundo, por lo cual se procedió a hacer una segunda revisión exhaustiva, consignando en las fichas establecidas por la SNR los resultados de estas.

EXPEDIENTE	HALLAZGO	SUSTENTO JURIDICO
05360-1-24-0097. Licencia de Subdivisión urbana	Del análisis del expediente 05360-1-24-0097, se evidencia que el trámite corresponde a una licencia de subdivisión, como consta en el Formulario Único Nacional (FUN) obrante en el folio 3, y que culminó con la expedición de la Resolución No. 0192 del 11 de julio de 2024, según folio 61. No obstante, revisados los antecedentes allegados por el curador urbano, se establece que el proceso urbanístico sobre el predio se inició con la Resolución No. 0415 de 2021, licencia de urbanización vigente, ampliada mediante prórroga y modificada por la Resolución No. 0180	El decreto 1077 de 2015 del MVCT en el artículo 2.2.6.1.1.6 establece que cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

	del 3 de julio de 2024, la cual continúa vigente. En dicha modificación (Resolución 0180 de 2024) se aprobó expresamente la subdivisión del lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-111659, correspondiente al lote No. 4 del predio madre con matrícula No. 001-1499818. Al revisar el cuadro de áreas incluido en la Resolución 0180 y compararlo con el cuadro presentado en el trámite del expediente 05360-1-24-0097, se observa que ambos son idénticos, lo que permite concluir que ya se había autorizado la misma subdivisión previamente mediante licencia de urbanización. En ese sentido, conforme al artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, “cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión”. Por tanto, se advierte que el trámite del expediente 05360-1-24-0097 resultaba improcedente, en tanto se duplicó una actuación ya autorizada en el marco de una licencia urbanística vigente, contrariando la norma aplicable. Finalmente, se evidencia que el curador urbano adelantó trámites paralelos para una misma finalidad: la expedición de una licencia de urbanismo y, de forma separada, una licencia de subdivisión, actuación que	

	no solo contraviene la normativa urbanística vigente, sino que además implica la generación de dobles cobros por concepto de expensas, en perjuicio del solicitante y en desmedro del principio de eficiencia administrativa.	
Expediente 05360-1-24-0057	Sin Hallazgo	
Expediente 05360-1-24-0123 licencia de urbanismo modalidad de desarrollo	El plano topográfico georreferenciado al marco de referencia Magna Sirgas, firmado por profesional competente, del predio o predios objeto de una solicitud de una licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo es un documento que se exige para el trámite. Este plano en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas incluyendo, entre otras, áreas de amenaza, arbolado urbano, secciones viales, afectaciones, líneas de alta tensión y redes de servicios públicos domiciliarios y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, servirá de base para la presentación del proyecto teniendo presente para el desarrollo de los planos topográficos la Norma técnica colombiana NTC 6271. Es importante lograr la mayor precisión topográfica que garantice la captura y procesamiento de la información de las condiciones del terreno donde se proyecte un proceso urbanístico, por tanto, es deber del curador verificar esta información y aprobarla para dar confiabilidad al proceso. Al realizar la revisión del expediente el plano topográfico 1/1 elaborado por la topógrafa Laura Cristina Avalos Ramírez está firmado por esta profesional responsable pero no está	No se cumple con el Articulo 2.2.6.1.2.3.5 numeral 7 del Decreto 1077/2015 que reza en el contenido de la licencia: Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias. El plano topográfico no está firmado por la autoridad competente, en este caso el curador urbano.

	firmado ni sellado por el curador urbano lo que permite presumir un hallazgo por el incumplimiento a la normatividad vigente según el decreto 1077 del 2015	
Expediente 05360-1-24-0167 licencia de acto de reconocimiento.	El área del inmueble aprobada en el acto de reconocimiento (Resolución 0318 del 23 de diciembre de 2025) no coincide con el área del inmueble descrita en el folio de matrícula inmobiliaria No.001-462739 Al revisar el expediente 05360-1-24-0167 se observar que el área del lote según el certificado de tradición y libertad, es de 192m2 y el proyecto según plano tiene un área en primer piso de 204.80 m2 (8m por 25.60m) ; El cuadro de áreas que la arquitecta certifica en el mismo plano del área del lote (192m2) en que expresa el levantamiento no coincide con las dimensiones del proyecto, dándose una diferencia de 12.80m2. Sé presume un posible hallazgo por inconsistencia de información entre el área registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, el acotamiento de linderos y medidas expresadas de ancho y fondo del primer piso en el plano arquitectónico y el área registrada en el cuadro de áreas del mismo plano arquitectónico donde se expresan las medidas del proyecto.	**No se cumple con los** los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2, del decreto 1077 del 2015, los cuales mencionan en términos generales que el curador urbano se encarga de estudiar las solicitudes de licenciamiento con el fin de verificar que estas cumplan con la norma urbana **ARTICULO 2.2.6.1.2.2.3 *De la revisión del proyecto***. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural.
Expediente 05360-1-24-0065 licencia de construcción de obra nueva	Hallazgo 1. La arquitecta diseñadora del proyecto Daniela Suescun Valencia registra 8 planos arquitectónicos de carácter general con denominación A00-A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07, en el rotulado de todos existe una nota válida para todos los planos Arquitectónicos que dice: 1. La	Teniendo como base la Norma Sismorresistente NSR-10 en el artículo **A.1.5.2.2 — *Planos arquitectónicos y de elementos no estructurales arquitectónicos*** — Los planos arquitectónicos deben ir firmados o rotulados con un

	responsabilidad del diseño sísmico de los elementos no estructurales recae en los profesionales, bajo cuya responsabilidad se elaboran los diferentes diseños particulares. Es responsabilidad del supervisor técnico, verificar que los elementos no estructurales que se instalen en la edificación efectivamente están en la capacidad de cumplir el grado de desempeño especificado numerales A.9.2 y A.9.3 de la NSR-10) … 2. Los muros y los elementos no estructurales del edificio deben separarse de la estructura del mismo (losas y columnas). Las opciones ilustradas por el arquitecto serán revisadas por el contratista, el constructor y el supervisor técnico de la obra quienes coordinarán con el arquitecto diseñador, las soluciones finales a adoptar, a fin de cumplir con esta condición. Efectivamente los planos arquitectónicos por ella diseñada no incluyen detalles de los elementos no estructurales los cuales según el FUN (folio 5) y plano estructural 08/08 fueron diseñados por el ingeniero Daniel David Correa y firmados por el director de la construcción Juan Camilo Fernández Álvarez. Los planos arquitectónicos generales no están firmados ni por el constructor responsable ni por el ingeniero diseñador de los elementos no estructurales por tanto se presume un hallazgo por incumplimiento a la normativa del código colombiano de sismorresistencia NRS- 10	sello seco por un arquitecto facultado para ese fin y quien obra como diseñador arquitectónico responsable. Para efectos del presente Reglamento deben contener el grado de desempeño sísmico de los elementos no estructurales arquitectónicos, tal como los define el Capítulo A.9, y además todos los detalles y especificaciones, compatibles con este grado de desempeño, necesarios para garantizar que la construcción pueda ejecutarse y supervisarse apropiadamente. **El diseñador de los elementos no estructurales, cuando el diseño sísmico de los elementos no estructurales se realice por un profesional diferente del arquitecto, debe firmar o rotular los planos arquitectónicos generales, además de los de los diseños particulares. Véase A.1.3.6.**
	Hallazgo 2 La arquitecta diseñadora del proyecto Daniela Suescun Valencia	El proyecto arquitectónico de la edificación debe cumplir la

	registra 8 planos arquitectónicos de carácter general con denominación A00-A01-A02-A03-A04-A05-A06-A07, en el rotulado de todos existe una nota válida para todos los planos Arquitectónicos que dice: 4. La información contenida en este plano es arquitectónica y de carácter general. Las especificaciones técnicas, estructurales y constructivas deben confrontarse en los planos de detalle arquitectónico y en los de asesores respectivos. No se evidencia en los planos arquitectónicos detalles del cumplimiento de la normativa de los títulos J y K de la NRS-10, no se expresa rutas de evacuación de emergencia, cuadro de ocupación con su respectivo cálculo de numero de salidas tipología de riesgo según tipo de proyecto y tamaño que en este caso es un proyecto de tipo comercial para bodegaje. Por tanto, se presume un hallazgo por incumplimiento a la normativa del código colombiano de sismorresistencia NRS- 10 en los títulos J y K.	reglamentación urbana vigente, los requisitos especificados en el Título J y en el Título K **TITULO K REQUISITOS COMPLEMENTARIOS CAPÍTULO K.1** **K.1.1.1 — PROPOSITO** — El propósito del Título K es el de definir parámetros y especificaciones arquitectónicas y constructivas tendientes a la seguridad y la preservación de la vida de los ocupantes y usuarios de las distintas edificaciones cubiertas por el alcance del presente Reglamento. **K.3.2.2 — PLANOS Y ESPECIFICACIONES** **K.3.2.2.1 — *Disposición de salidas*** Los planos arquitectónicos que se presenten para la solicitud de licencia de construcción deben mostrar, en cumplimiento del presente Capítulo del Reglamento, con suficiente detalle, la localización, construcción, tamaño y tipo de todas las salidas, además de la disposición de pasillos, corredores y pasadizos relacionados con las mismas. **K.3.2.2.2 — *Número de ocupantes*** — Los planos arquitectónicos que se presenten para la solicitud de licencia de construcción de

		todas las edificaciones clasificadas dentro de los Grupos *Comercial (C),* Lugares de reunión (L), Institucional (I), Fabril e Industrial (F) y Alta Peligrosidad (P), deben indicar el número de personas previstos para la ocupación de cada piso, habitación o espacio. El número mínimo de ocupantes acomodables en las salidas de las edificaciones de los grupos mencionados debe determinarse según la carga de ocupación prevista en el numeral K.3.3, número al cual tendrá que limitarse, entonces, la respectiva carga de ocupación del edificio.

Después de realizado este trabajo se encontraron cinco (5) hallazgos, los cuales se describen en la tabla de arriba; en el Expediente 05360-1-24-0057 no se encontró hallazgo alguno siendo este expediente la excepción.

1.3 Revisión del local de la curaduría

Mediante el uso del material fotográfico cargado en el OneDrive y la descripción de áreas aportada por la curaduría urbana 1 de Itagüí, al igual que haciendo uso de visores cartográficos de acceso libre, empleados para la ubicación de los predios, se procedió a dar un concepto sobre el local donde se presta el servicio al público de la curaduría primera de Itagüí. Curaduría Urbana Primera de Itagüí localizada en Centro Comercial Itagüí Plaza Carrera 52 No. 52-63 Oficina 422, tiene la posibilidad de acceso peatonal y vehicular al sótano de parqueaderos, además de acceso peatonal al primer piso mediante rampas y a pisos superiores mediante ascensor y escaleras. Según lo observado en el registro fotográfico aportado es una curaduría con unos espacios adecuados para la prestación del servicio y cumple con condiciones de comodidad, buena iluminación y ventilación lo mismo que con facilidad de acceso, dispone de un local de 142,1 m2, 42,1 m2 para atención al público, 10 puestos de trabajo y suficientes baños tanto para el uso privado como para el público, el archivo es enviado permanentemente al municipio por lo tanto el espacio

destinado para tal es moderado, se encuentra a solo cinco minutos caminando del edificio de la alcaldía municipal y cerca de la notaría local. Su ubicación se ajusta a los usos del suelo permitidos por la norma local ya que está ubicado en el polígono ZU-C-01

2.2 USOS DEL SUELO PARA EL POLÍGONO ZU-C-01

*ZU-C-01 y ZU-C-02 Solo servicios de salas de velación.

**ZU-C-01 excepto cárceles y centros de reclusión.

A continuacion se ilustra en fotofrafia lo anteriormente expuesto:

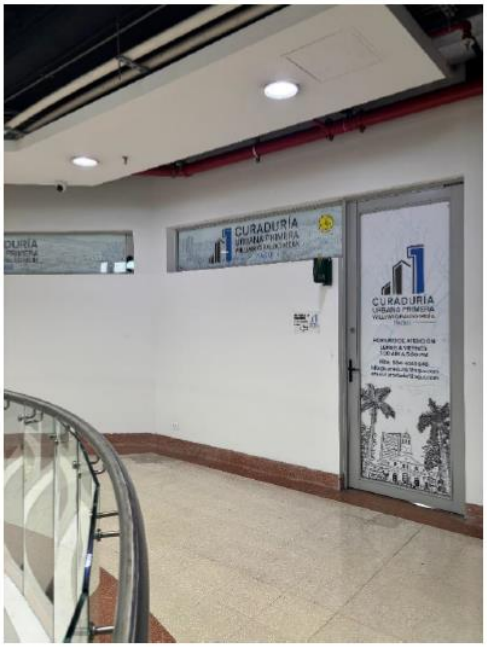


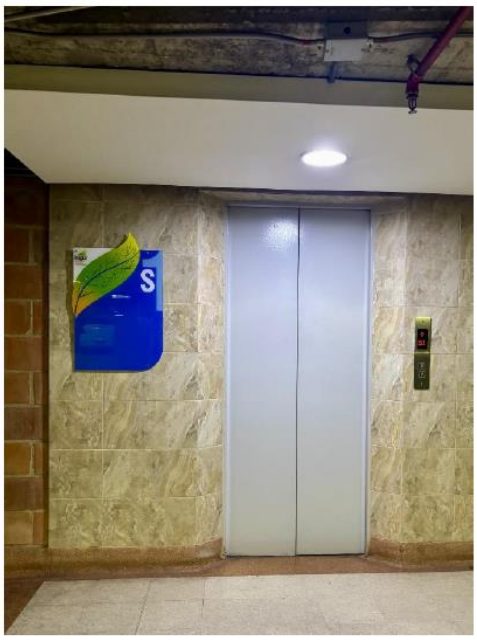
Algunas imágenes del acceso e interior de la curaduría primera de Itagüí.

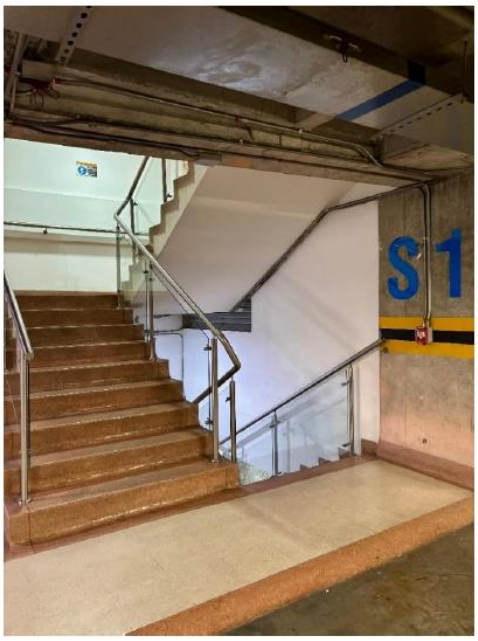












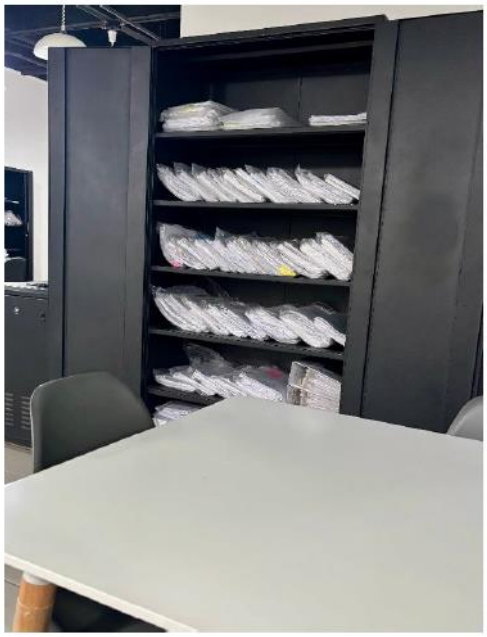
24.3 Área de atención al público.





24.4 Área de consulta de Planos expedientes





24.5/6 Oficina del Curador Urbano y Sala de Reuniones





ACTIVIDAD 2: visita al Curador Urbano 1° del municipio de Palmira

Se efectuó la visita al curador urbano primero del municipio de Palmira dicha visita se comunicó mediante e-mail por parte de la abogada Diana Paola Torres funcionaria de la SNR con fecha 8/07/2025 7:17 AM dirigido al curador urbano de municipio en cuestión.

La visita está contenida en el **AUTO No. 30 DEL 01 DE JULIO DEL 2025** que entre otras cosas menciona lo siguiente: *"…el Plan Anual de Gestión para la vigencia 2025, en cumplimiento de las atribuciones legales mencionadas, contempló la realización de vistas de carácter general a los sujetos vigilados, entre los cuales se encuentra prevista la visita al Curador Urbano 1° de Palmira."*

La visita al **Arq. LUIS EDWARD REINOSO CASTRILLÓN**, Curador Urbano 1° de Palmira

El auto dice lo siguiente en el R E S U E L V E:

PRIMERO. Ordenar una visita al **Arq. LUIS EDWARD REINOSO CASTRILLÓN, Curador Urbano 1° de Palmira**, de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva de este proveído, así:

Clase de Visita	General.
Modalidad de la visita	Virtual.
Periodo que verificar	Vigencia 2024: Componentes jurídico, arquitectónico, liquidación de expensas y financiero. Vigencias 2024 y 2025: Componente administrativo.
Fecha de la visita	Del 09 al 18 de julio.

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 administrativas, jurídicas, arquitectónicas, de liquidación de expensas y financieras requeridas para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y las actuaciones asociadas a las mismas.

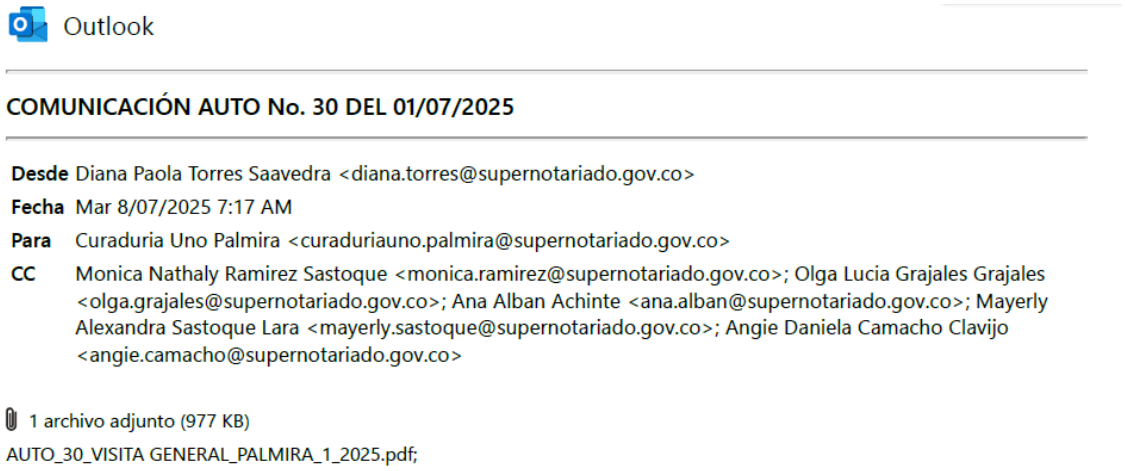
SEGUNDO. Se comisiona, para el desarrollo de la visita al siguiente equipo de profesionales:

NOMBRE	COMPONENTE POR AUDITAR	MODALIDAD
DIANA PAOLA TORRES SAAVEDRA Responsable de la visita	JURIDICO	VIRTUAL
MONICA NATHALY RAMIREZ SASTOQUE	LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS	VIRTUAL
OLGA LUCIA GRAJALES GRAJALES	ADMINISTRATIVO	VIRTUAL
ANA ALBAN ACHINTE	ARQUITECTONICO	VIRTUAL
MAYERLY ALEXANDRA SASTOQUE LARA	FINANCIERO	VIRTUAL

2.1 Acopio de información

Se solicitó la información mediante correo electrónico oficial por parte de la líder de la visita dirigido al curador urbano número 1 de Palmira, de los expedientes

seleccionados para el desarrollo de la auditoria, los cuales se relacionan a continuación:



Outlook

COMUNICACIÓN AUTO No. 30 DEL 01/07/2025

Desde Diana Paola Torres Saavedra <diana.torres@supernotariado.gov.co>
Fecha Mar 8/07/2025 7:17 AM
Para Curaduria Uno Palmira <curaduriauno.palmira@supernotariado.gov.co>
CC Monica Nathaly Ramirez Sastoque <monica.ramirez@supernotariado.gov.co>; Olga Lucia Grajales Grajales <olga.grajales@supernotariado.gov.co>; Ana Alban Achinte <ana.alban@supernotariado.gov.co>; Mayerly Alexandra Sastoque Lara <mayerly.sastoque@supernotariado.gov.co>; Angie Daniela Camacho Clavijo <angie.camacho@supernotariado.gov.co>

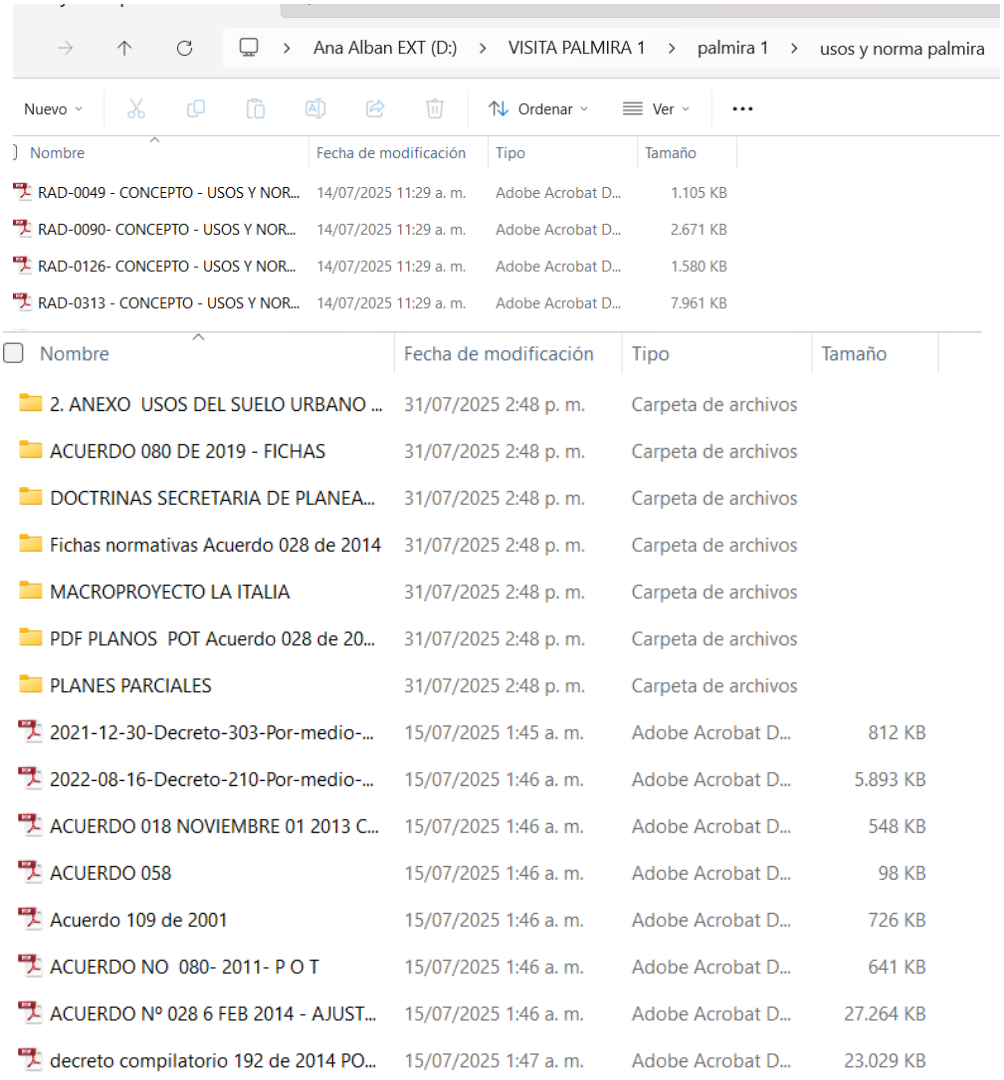
1 archivo adjunto (977 KB)
AUTO_30_VISITA GENERAL_PALMIRA_1_2025.pdf;

No.	EXPEDIENTE.
1.	76520-1-24-0126
2.	76520-1-24-0049
3.	76520-1-24-0090
4.	76520-1-24-0313

2.2 Revisión de los expedientes

Se realizó la respectiva revisión de cada uno de los expedientes seleccionados y que la curaduría urbana cargo en el Drive de la SNR designado para la ocasión, previamente se verifico que se hubiesen subido todos los documentos de manera adecuada y se consignó en un archivo adjunto en el OneDrive de la visita en este caso en el componente arquitectónico a cargo de la arquitecta Ana Albán Achinte que hace parte del equipo de trabajo designado por la SNR.

Iniciado así el proceso de revisión de los expedientes a auditar se procedió a ingresar al OneDrive dispuesto por la SNR para esta visita y bajar los diferentes archivos cargados por la curaduría de cada uno de los expedientes con sus respectivos planos y cartografías así como la norma urbana que los rige y con la cual se expidieron las licencias auditadas, en el archivo adjunto también se revisó el POT del municipio y se cotejo el ejercicio de la curaduría con la norma nacional especifica para cada una de las licencias otorgadas.



La visita se llevó a cabo de manera virtual, se trabajó con la arquitecta Dora Lucy Rivera para recabar información sobre aquellos aspectos que generaron interrogantes en una primera revisión. Se realizó socialización con el Curador **Arq. LUIS EDWARD REINOSO CASTRILLÓN, Curador Urbano 1° de Palmira**, donde se expusieron los resultados producto de la revisión conjunta entre la arquitecta Ana Albán Achinte designada por la SNR y la arquitecta Dora Lucy Rivera de la curaduría. Finalmente se procedió a consignar los resultados en la matriz de hallazgos para culminar en el cierre de la visita.

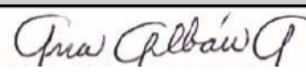
2.3. Resultados.

Hallazgos Y Observaciones:

Luego de revisar los expedientes, se plantearon los interrogantes surgidos a partir de la observación de aspectos que ameritaban un análisis más profundo, por lo cual se procedió a hacer una segunda revisión exhaustiva, consignando en las fichas establecidas por la SNR los resultados de estas. Los resultados de esta revisión fuero socializados previamente en dos momentos del proceso, en un primer momento con la arquitecta designada por el curador urbano 1° de Palmira y posteriormente con el Curador mismo, Arq. Luis Edward Reinoso. Luego de esta socialización se dejaron los hallazgos respectivos en la matriz establecida para la visita.

- Para el expediente 76520-1-24-0049 se reportó un hallazgo y se dejó una recomendación (ver fragmento de la ficha de revisión abajo)

13. RECOMENDACIONES	
El sector rural donde se ubica el proyecto es un sector de consolidacion que cuenta con servicios publicos cada uno de los lotes del proyecto Conjunto Sanchez Holguin, se recomienda se ratifique siempre con los oficios de cumplimiento de la empresas prestadoras de servicos publicos	
14. HALLAZGOS	
DESCRPCIÓN DEL HALLAZGO	**SUSTENTO JURIDICO**
HALLAZGO 1.Los planos arquitectónicos generales, con denominación A1 - A2, no están firmados por el ingeniero diseñador de los elementos no estructurales, es decir, por el Ing. Héctor Fabio Giraldo.	La Norma Sismorresistente NSR-10 en el artículo A.1.5.2.2 — Planos arquitectónicos y de elementos no estructurales arquitectónicos —
HALLAZGO 2 :El proyecto por su naturaleza requería de un profesional que cumpliera con el rol de CONSTRUCTOR RESPONSABLE, consta en el FUN que este profesional no fue propuesto, ni se aportó documentación que acreditara su experiencia y formación, situación que conlleva a que la solicitud del trámite no fuera presentada en legal y debida forma, debiendo en consecuencia ser desistido, por el contrario, el trámite se adelantó hasta su aprobación.Adicional a esto en el acto no se hace mención expresa al CONSTRUCTOR RESPONSABLE como lo exige la norma	Artículo 2.2.6.1.2.3 numeral 4 y 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077, Artículo 1° numeral 6° de la Resolución 1025 del 2021 del Ministerio e Vivienda, Ciudad y Territorio y la ley 400 de 1997.

PROFESIONAL DELEGADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO QUE DILIGENCIÓ ESTE FORMATO	ARQUITECTO	MATRICULA PROFESIONAL	FIRMA
	Arq. Ana Albán Achinte	25700-25186 CND	

Nota: Los datos propuestos en la verificación, son una guía de los mínimos que debe tener en cuenta, esto no lo exonera de hacer una verificación integra, detallada y rigurosa del proyecto conforme al tipo y modalidad de licencia, para ello deberá consultar siempre la normas tecnicas nacionales y locales aplicables

- En el expediente 76520-1-24-0090 – reconocimiento a la existencia de una edificación - se reportó un hallazgo (ver Imagen)

11. HALLAZGOS			
DESCRIPCIÓN DEL HALLAZGO			SUSTENTO JURIDICO
No se aporta la declaración de antigüedad de la edificación a reconocer, sin la cual no se configuraba la radicación en legal y debida forma y consecuencia no resultaba procedente el estudio, tramite y aprobación de la solicitud, por el contrario, procedía el desistimiento de la solicitud.			El numeral 4 del artículo 2.2.6.4.2.2 del decreto 1077 del 2015 declaración de la antigüedad de la construcción.
PROFESIONAL DELEGADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO QUE DILIGENCIÓ ESTE FORMATO	ARQUITECTO	MATRICULA PROFESIONAL	FIRMA
	Arq. Ana Albán Achinte	25700-25186 CND	
Nota: Los datos propuestos en la verificación, son una guía de los mínimos que debe tener en cuenta, esto no lo exonera de hacer una verificación integra, detallada y rigurosa del proyecto conforme al tipo y modalidad de licencia, para ello deberá consultar siempre la normas tecnicas nacionales y locales aplicables			

- Para los otros dos expedientes auditados (76520-1-24-0126 y 76520-1-24-0049) no se encontró ni reporto hallazgo alguno.

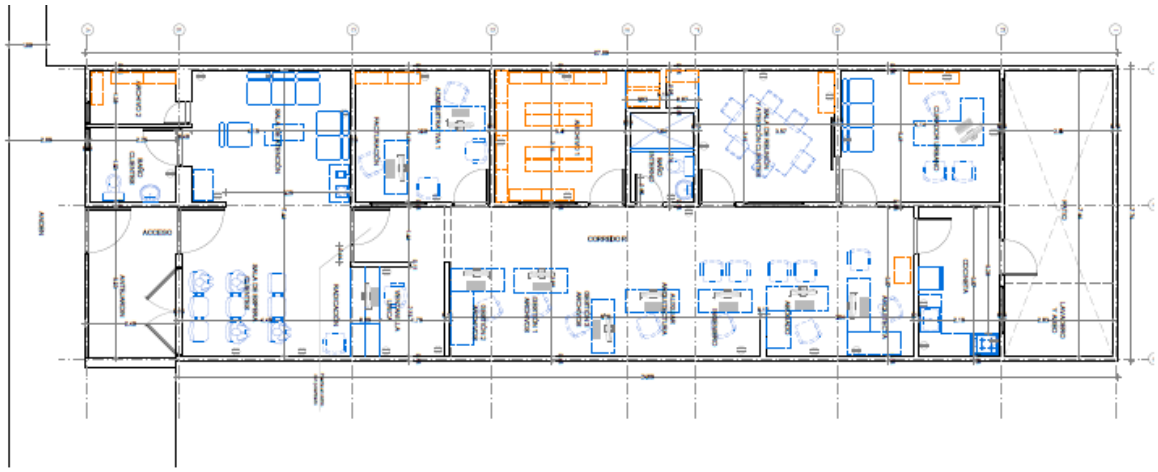
2.4 Revisión del local de la curaduría.

Mediante el uso del material fotográfico cargado en el OneDrive y la descripción de áreas aportadas en un plano por la curaduría urbana 1 de Palmira, al igual que haciendo uso de visores cartográficos de acceso libre, empleados para la ubicación de los predios, se procedió a dar un concepto sobre el local donde se presta el servicio al público de la curaduría primera de Palmira, localizada en la Cl 32 # 29-58 en una zona céntrica de Palmira, fácil acceso, a tres cuadras de la alcaldía del municipio, cercana a la notaría 1 de Palmira, y de oficinas bancarias.

El local cuenta con uso preexistente para actividades de Servicios y de Comercio; cuya actividad del Curador Urbano se clasifica como (691 - 6910 Actividades jurídicas), conforme a la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas “DANE” siendo por tanto un uso principal en el sector conforme a la ficha normativa S1 del Plan de Ordenamiento Territorial de Palmira.

Es esta edificación adecuada para cumplir con la función y prestación del servicio a la comunidad del municipio





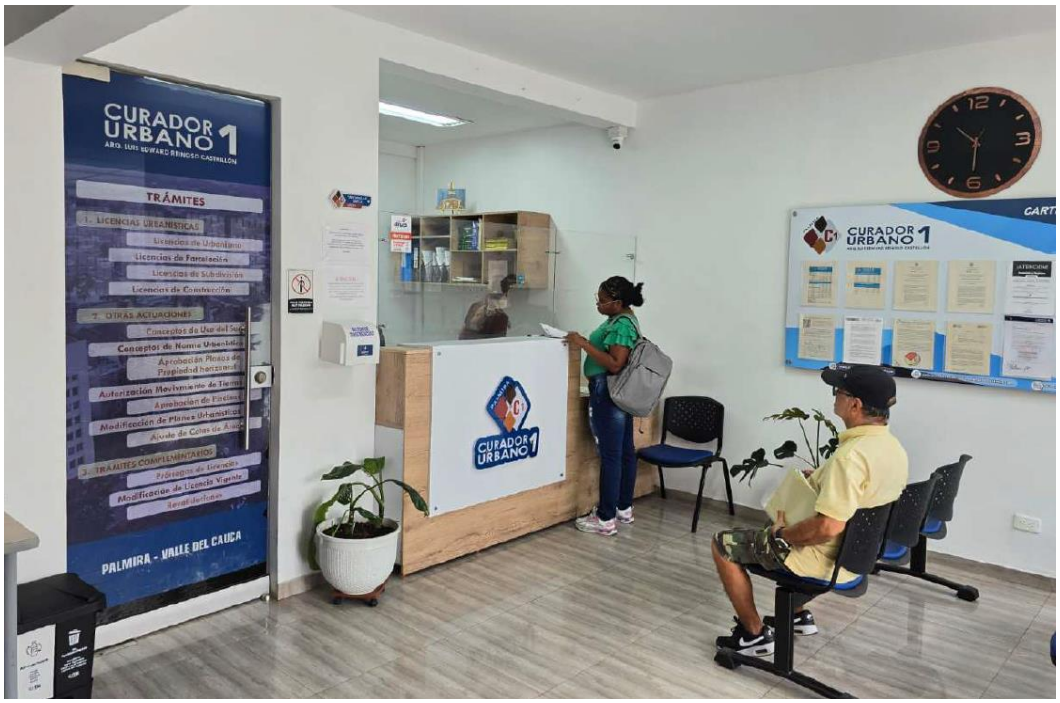
Planta arquitectonica del local de la curaduria 1 de Palmira

A continuacion se ilustra en fotofrafia lo anteriormente expuesto:



Acceso y señalizacion.

Recepcion.

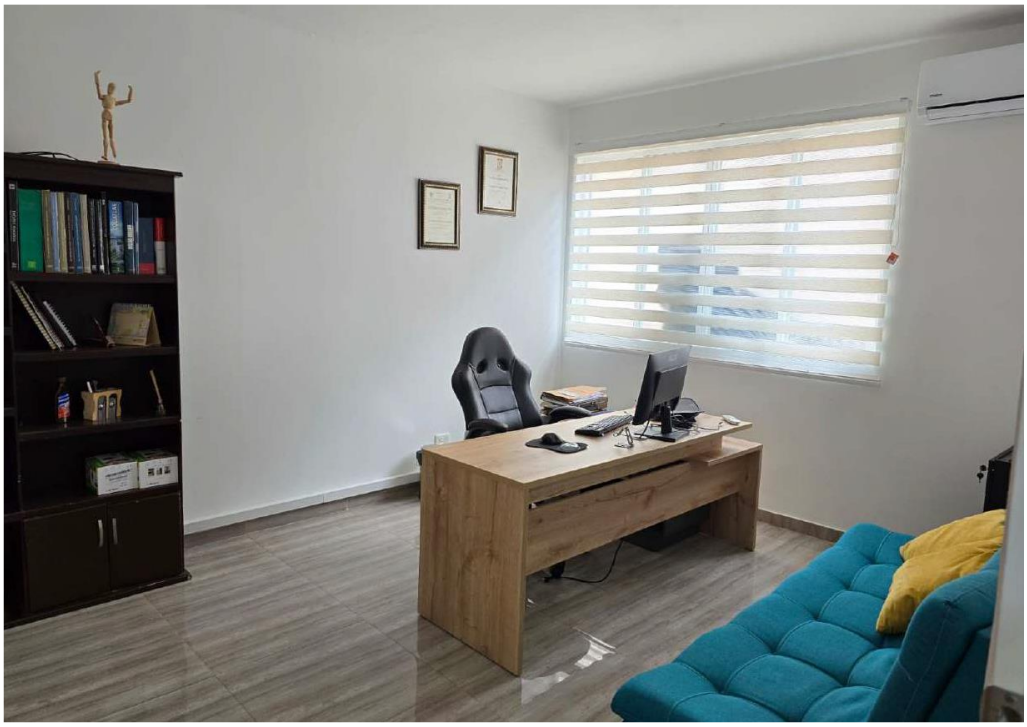


Área de trabajo y atención





Oficina del Curador Urbano y zona de archivo.





ACTIVIDAD 3: visita al Curador Urbano 1° del municipio de Piedecuesta, Santander.

Se efectuó la visita al curador urbano primero del municipio de Piedecuesta, dicha visita se comunicó mediante e-mail por parte de la abogada Diana Paola Torres funcionaria de la SNR fechado el viernes 18/07/2025 9:56 AM dirigido al curador urbano de municipio en cuestión.

La visita está contenida en el **AUTO No. 32 DEL 17 DE JULIO DEL 2025** que entre otras cosas menciona lo siguiente: *"…el Plan Anual de Gestión para la vigencia 2025, en cumplimiento de las atribuciones legales mencionadas, contempló la realización de vistas de carácter general a los sujetos vigilados, entre los cuales se encuentra prevista la visita al Curador Urbano 1° de Piedecuesta."*

El auto dice lo siguiente en el R E S U E L V E:

PRIMERO. Ordenar una visita a la **Ing. SILVIA JOHANNA CAMARGO GUTIÉRREZ** Curadora Urbana 1° de Piedecuesta, de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva de este proveído, así:

Clase de Visita	General.
Modalidad de la visita	Virtual.
Periodo que verificar	Vigencia 2024: Componentes jurídico, arquitectónico, liquidación de expensas y financiero. Vigencias 2024 y 2025: Componente administrativo.
Fecha de la visita	Del 21 al 31 de julio de 2025.

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 administrativas, jurídicas, arquitectónicas, de liquidación de expensas y financieras requeridas para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y las actuaciones asociadas a las mismas.

SEGUNDO. Se comisiona, para el desarrollo de la visita al siguiente equipo de profesionales**:**

NOMBRE	COMPONENTE POR AUDITAR	MODALIDAD
NHORA ELVIA PEÑUELA CANACUE Responsable de la visita	ADMINISTRATIVO	VIRTUAL
JULIO CESAR AMAYA MENDEZ	JURIDICO	VIRTUAL
MONICA NATHALY RAMIREZ SASTOQUE	LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS	VIRTUAL
ANA ALBAN ACHINTE	ARQUITECTONICO	VIRTUAL
MAYERLY ALEXANDRA SASTOQUE LARA	FINANCIERO	VIRTUAL

Por parte de la curaduría urbana asigno el siguiente equipo que atenderá la realización de la visita:

Componente	Nombre	Teléfono	Correo
Curador Urbano	Silvia Camargo	3103295061	camargosilvia@gmail.com
Administrativo	María clara Pardo Silvia Camargo Pablo Gómez (Archivo Central)	3235772336 3103295061 3118731637	controlc1piedecuesta@gmail.com camargosilvia@gmail.com pablojgomezvillabona@gmail.com
Liquidación de expensas	Roque Arenas	3196982590	arquiroque@gmail.com
Financiero	Carolina Niño	3014008383	carolinanino9013@gmail.com
Jurídico	María Margarita Jerez Ana Milena Hincapié	3160527071 3012786950	mariamargaritajerez@hotmail.com abogadacuraduria1@gmail.com
Arquitectónico	Roque Arenas Juan Felipe Tobo	3196982590 3174231880	arquiroque@gmail.com arqcuraduria1pta@gmail.com

3.1 Acopio de la información

Se solicitó la información mediante correo electrónico oficial por parte de la líder de la visita dirigido al curador urbano número 1 de Piedecuesta, de los expedientes seleccionados para el desarrollo de la auditoria, los cuales se relacionan a continuación:

La visita se llevó a cabo de manera virtual, se trabajó con los arquitectos Roque Arenas y Juan Felipe Tobo por parte de la Curadora Urbana 1° de Piedecuesta.

Outlook

Solicitud de información - Visita General Curaduría 1° Piedecuesta - Santander.

Desde Nhora Elvia Peñuela Canacue <nhora.penuela@supernotariado.gov.co>
Fecha Lun 21/07/2025 9:00 AM
Para Curaduria Uno Piedecuesta <curaduriauno.piedecuesta@supernotariado.gov.co>
CC Monica Nathaly Ramirez Sastoque <monica.ramirez@supernotariado.gov.co>; Julio Cesar Amaya Mendez <julio.amaya@supernotariado.gov.co>; Ana Alban Achinte <ana.alban@supernotariado.gov.co>; Mayerly Alexandra Sastoque Lara <mayerly.sastoque@supernotariado.gov.co>

2 archivos adjuntos (40 KB)
3.1. ANEXO I RELACIÓN DE INFORMACIÓN VISITA GENERAL.xlsx; 3.2. ANEXO II Reporte LU y AR auditoria Repositorio_Radicador.xlsx;

Expediente

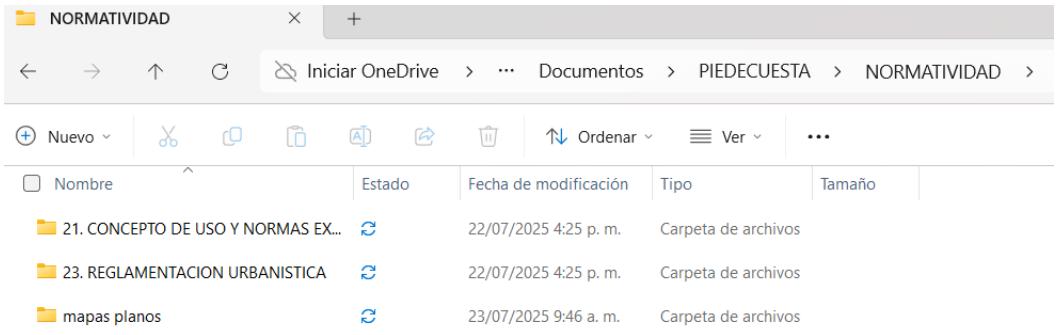
- 68547-1-24- 0007
- 68547-1-24- 0038
- 68547-1-24- 0082
- 68547-1-24- 0098
- 68547-1-24- 0137

3.2 Revisión de los expedientes

Iniciado y verificado el proceso de revisión de los expedientes a auditar se procedió a ingresar al OneDrive dispuesto por la SNR para esta visita y bajar los diferentes archivos cargados por la curaduría de cada uno de los expedientes con sus respectivos planos y cartografías así como la norma urbana que los rige y con la cual se expidieron las licencias auditadas, en el archivo adjunto también se revisó el POT del municipio de Piedecuesta y se cotejo el ejercicio de la curaduría con la norma nacional para cada una de las licencias otorgadas.

COMPONENTE ARQUITECTONICO			
Profesional responsable de verificar		ANA ALBAN ACHINTE	
	Documento solicitado	¿Se entregó?	Observaciones
21	Concepto de uso y norma para cada uno de los predios licenciados en numeral anterior	Si	Los PDFS de los conceptos de uso y norma estan ubicados en la carpeta de Normatividad. se solicito cambi o y la Curadora procedio a ubicarlos e la carpeta de expedientes
22	Plano de Usos con la ubicación de los predios licenciados, respecto los expedientes solicitados en el numeral 17, en formato PDF.	Si	los PDFS de este item estan ubicados en la carpeta de Normatividad. Tienen un indicativo de busqueda en los planos de uso del POT. los complemento con una presentacion en powerpoint. se solicito cambio y la curadora procedio a ubicarlos en la carpeta de expedientes.
23	Reglamentación urbanística municipal: Plan de ordenamiento territorial, anexos planos, decretos reglamentarios, circulares, y demás documentos que aclaren, modifiquen o complementen el POT.	Si	
24	Registro fotografico del local	Si	
25	Concepto de uso y norma del predio donde se ubica la oficina del curador urbano	SI	
26	Licencia urbanistica del predio donde se ubica la oficina del curador urbano	SI	

INFORMACIÓN ADICIONAL SOLICITADA COMPONENTE ARQUITECTONICO			
Profesional que solicitó y es responsables de verificar		ANA ALBAN ACHINTE	
	Documento solicitado	¿Se entregó?	Observaciones



Para la visita se llevaron a cabo dos reuniones de manera virtual, se trabajó con los arquitectos **Roque Arenas y Juan Felipe Tobo**, para armonizar la información sobre aquellos aspectos que generaron interrogantes en una primera y segunda revisión; Se realizó socialización con la Curadora **Ing. SILVIA JOHANNA CAMARGO GUTIÉRREZ** Curadora Urbana 1° de Piedecuesta, donde se expusieron las observaciones producto de la revisión conjunta entre la arquitecta Ana Albán Achinte designada por la SNR y los arquitectos de la curaduría quienes estuvieron a cargo de la revisión de documentación para la expedición de las licencias en este caso el **arquitecto Roque Arenas**. Finalmente se procedió a consignar los resultados en la matriz de hallazgos para culminar en el cierre de la visita.

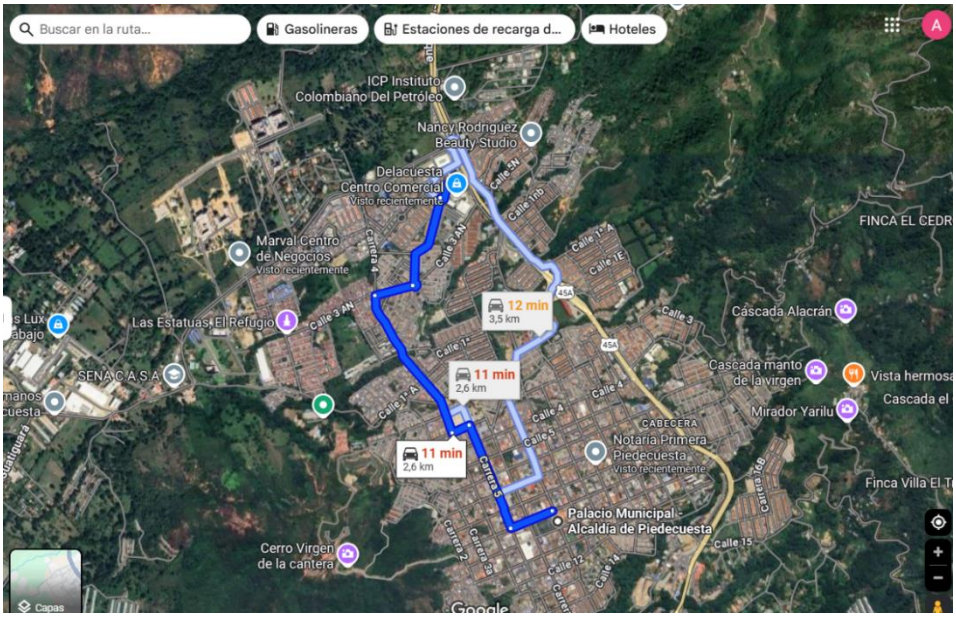
3.3 Resultados y hallazgos.

Luego de la revisión detalla da de cada uno de los expedientes no se encontraron hallazgos, solo a manera de recomendación general se indicó que en los planos topográficos se deben colocar las coordenadas de origen con el fin de encontrar la ubicación precisa de los predios utilizando el sistema de referencia general para Colombia Magna Sirgas que es el marco geodésico oficial de Colombia basado en el sistema de referencia global SIRGAS y el elipsoide GRS80.

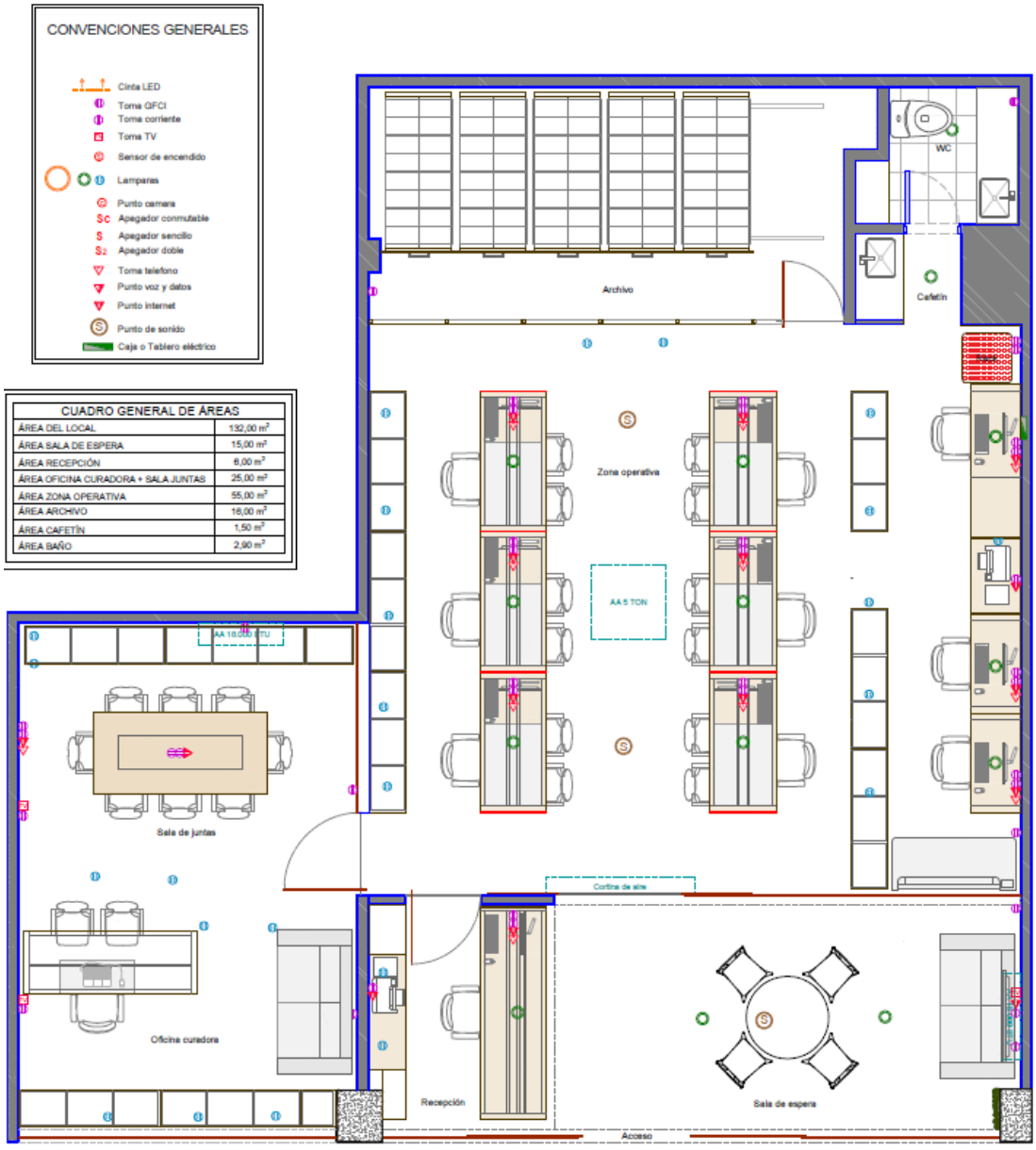
Si los planos topográficos del documento están basados en el origen Bogotá y el esferoide internacional de 1924, como se indica en el rótulo de los planos que acompañan el expediente 68547-1-24- 0007, deben ser transcriptos al sistema actual para que cumplan completamente con los requerimientos actuales establecidos por las autoridades colombianas. En consecuencia, en adelante pedir a los topógrafos que La descripción en el rótulo debe indicar el nombre completo del sistema de referencia (MAGNA-SIRGAS) y el tipo de proyección utilizada (por ejemplo, Transversa de Mercator, UTM), así como las coordenadas de origen y los parámetros de la proyección.

3.4 Revisión Local de la Curaduría urbana 1 de Piedecuesta Santander.

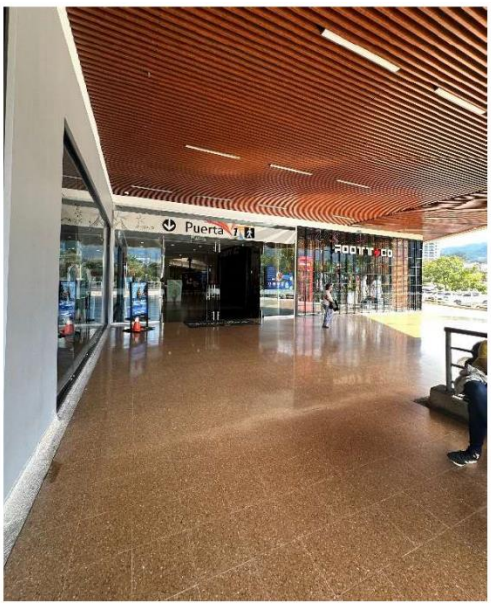
Mediante el uso del material fotográfico cargado en el OneDrive y la descripción de áreas aportadas en un plano por la curaduría urbana 1 de Piedecuesta, al igual que haciendo uso de visores cartográficos de acceso libre, empleados para la ubicación de los predios, se procedió a dar un concepto sobre el local donde se presta el servicio al público de la curaduría primera de Piedecuesta, localizada en Centro Comercial De la cuesta que tiene un área de construcción de unos 50.410 metros cuadrados, localizado en el local 321, Carrera 15 No. 3AN – 10, cumpliendo con los usos del suelo reglamentados.



Este local se localiza a unos 11 minutos en vehículo de la alcaldía municipal de Piedecuesta, pero esta ubicado en el edificio donde esta igualmente la oficina de registro de instrumentos públicos, a continuación, se ilustra gráficamente mediante plano y registro fotográfico las condiciones de este local:



Registro fotográfico:



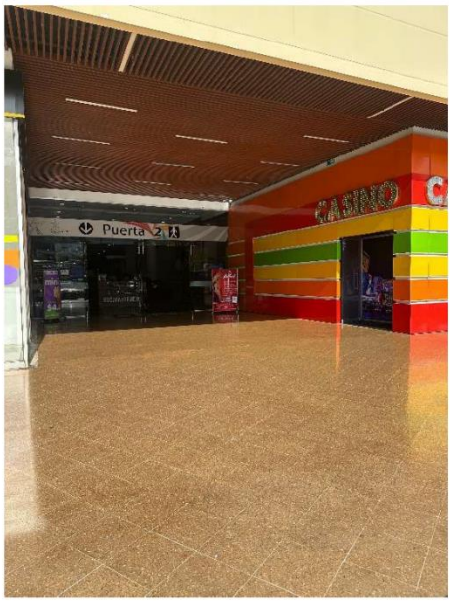
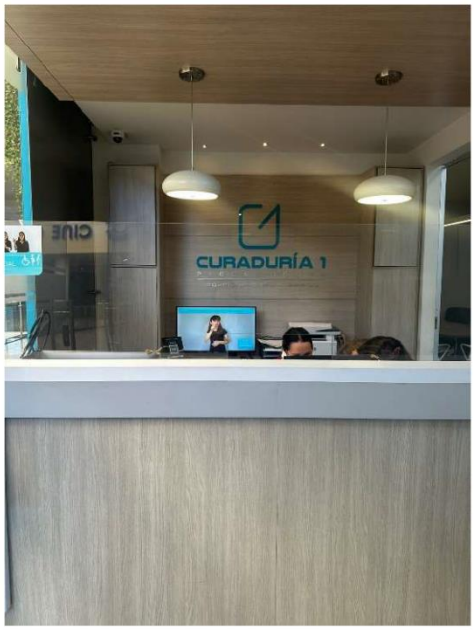


ILUSTRACIÓN 2 PUERTA DE ACCESO 1 Y 2





ILUSTRACIÓN 8 AVISOS LOCAL



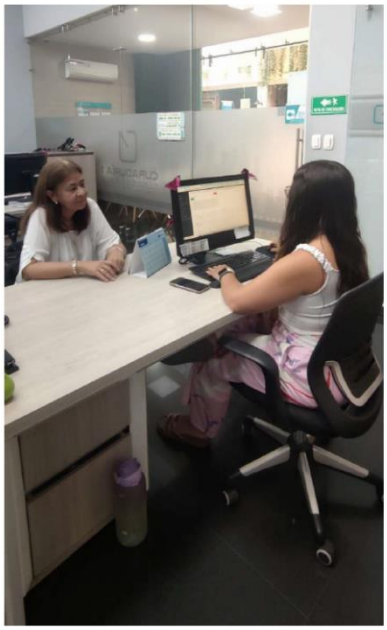


ILUSTRACIÓN 11 ATENCIÓN AL CLIENTE, RECEPCIÓN Y RADICACIÓN.

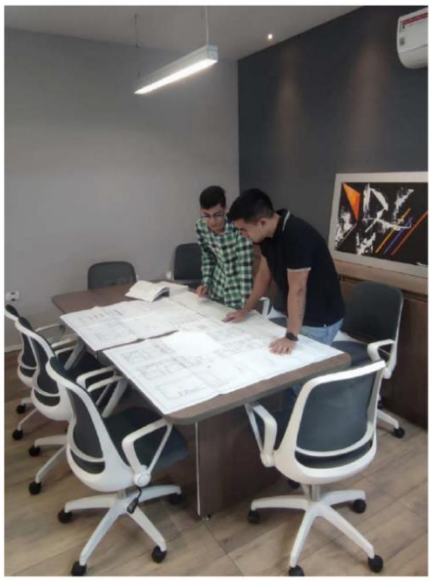
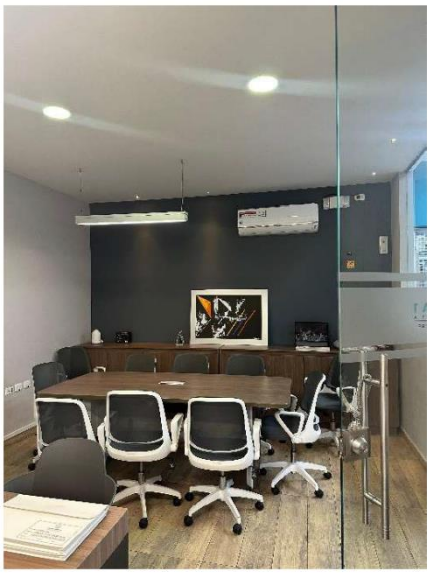




ILUSTRACIÓN 12 ATENCIÓN AL CLIENTE REVISIÓN DE PLANOS



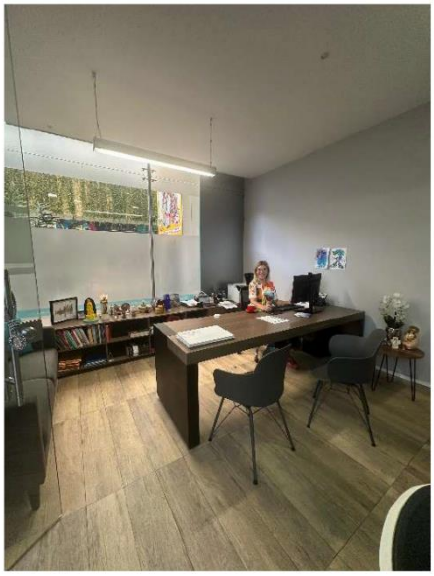


ILUSTRACIÓN 14 SALA DE REUNIONES Y OFICINA CURADORA

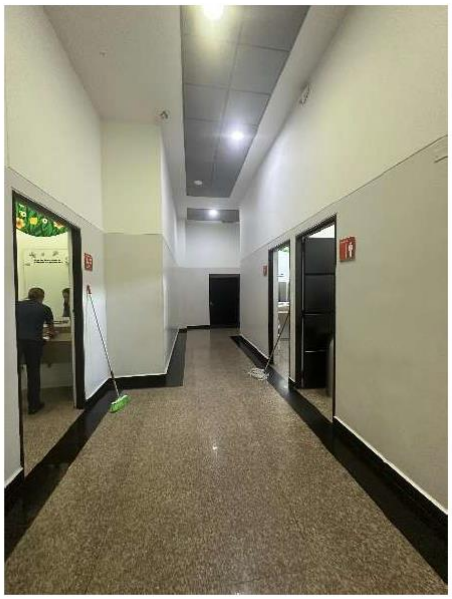




ILUSTRACIÓN 15 BAÑO PÚBLICO Y PRIVADO



ILUSTRACIÓN 16 ARCHIVO



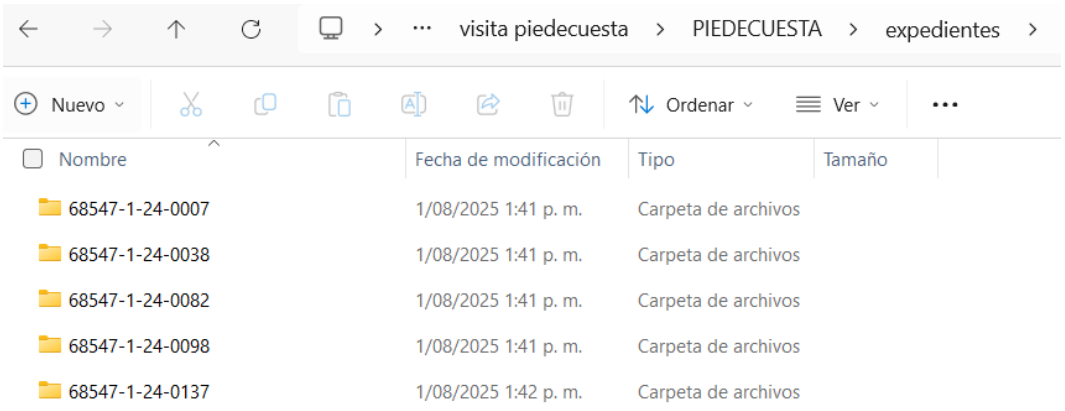
ILUSTRACIÓN 17 ILUMINACIÓN

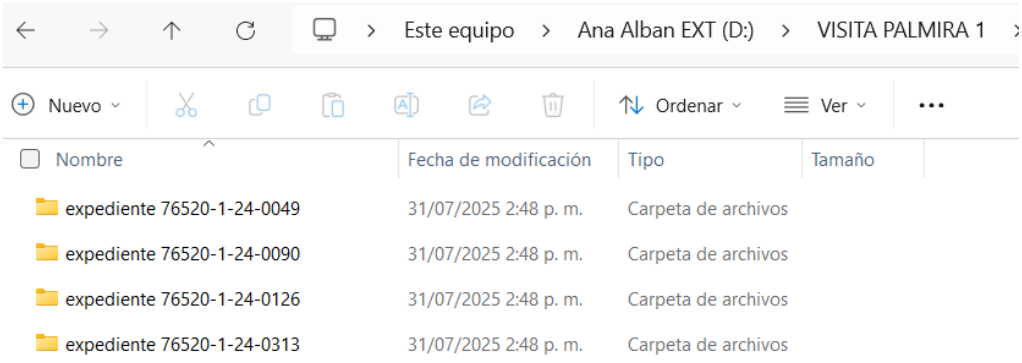
ACTIVIDAD 4: Concepto técnico.

Para este periodo se da inicio al trámite remitido vía correo electrónico el emitido por la abogada Diana Paola Torres y que anexa copia del EXP**. MEMORANDO No. SNR2025IE-018146-3** "Solicitud de CONCEPTO TÉCNICO **EXP. SDC-000963-2024**" de conformidad con lo ordenado en el Auto de Investigación disciplinaria No. AUT-2025- 001134-5 10 de junio de 2025"**.** Se inicia el proceso con la revisión del material recibido.

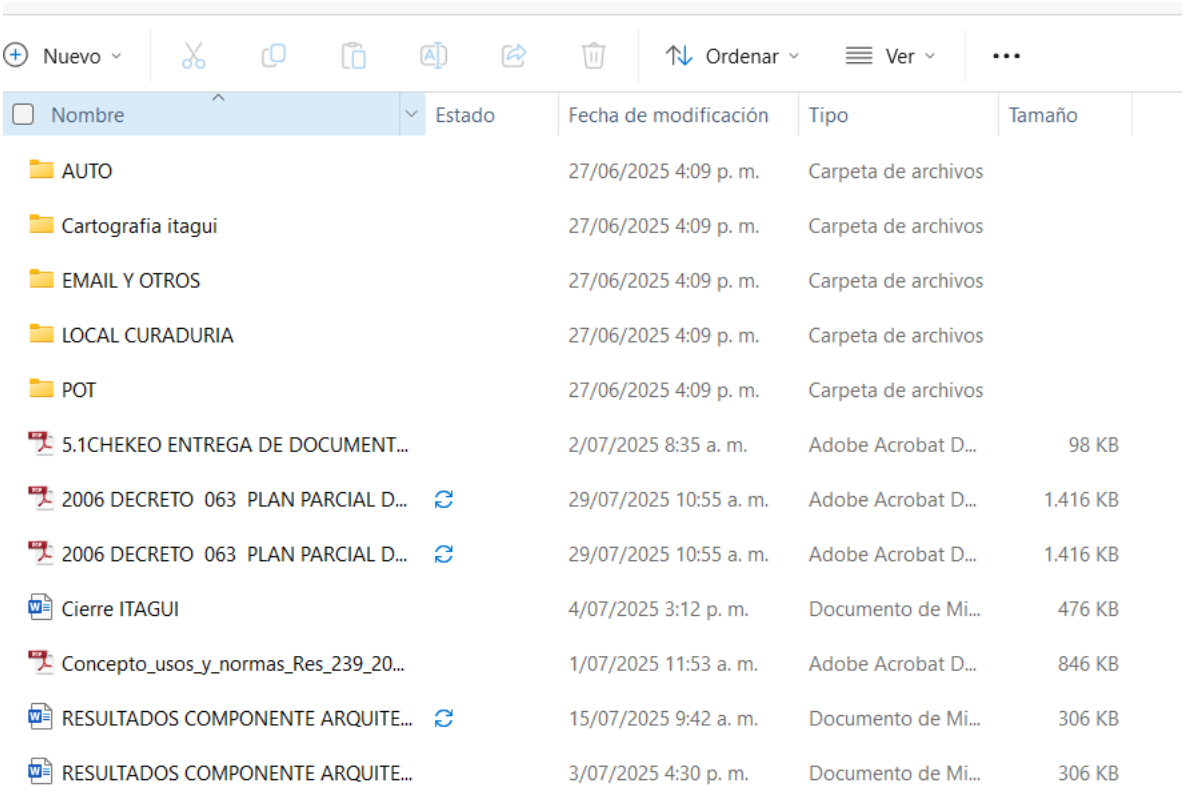
Anexo Evidencias (correos electrónicos, pantallazos reuniones, pantallazos de carpetas compartidas o del equipo, etc.)

Expedientes auditados para las curadurías

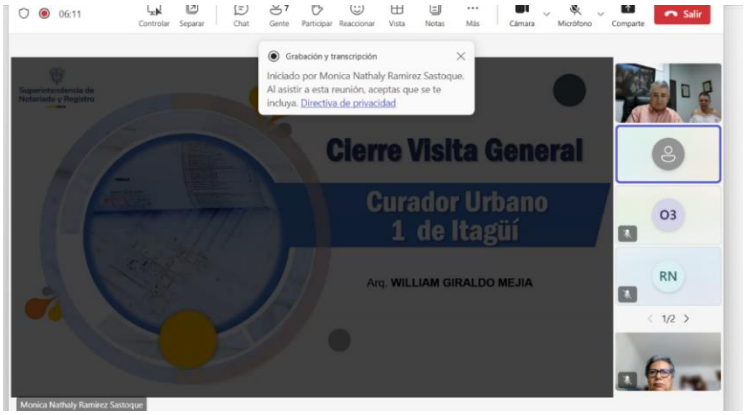




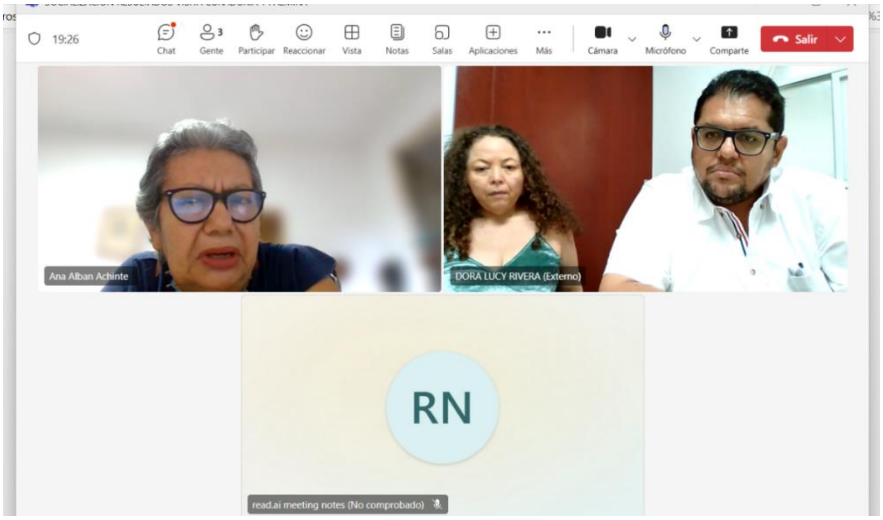
Documentos Revisión curaduría 1 Itagüí.



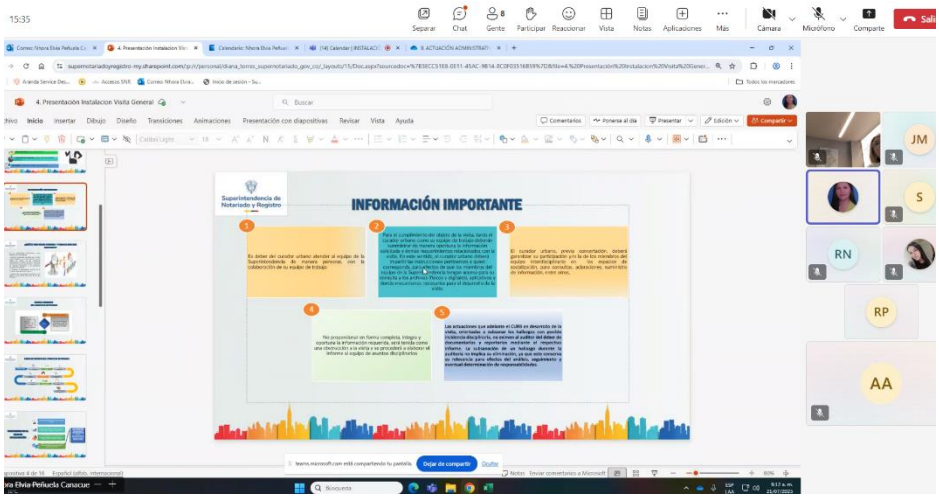
Cierre visita Curaduría 1 de Itagüí



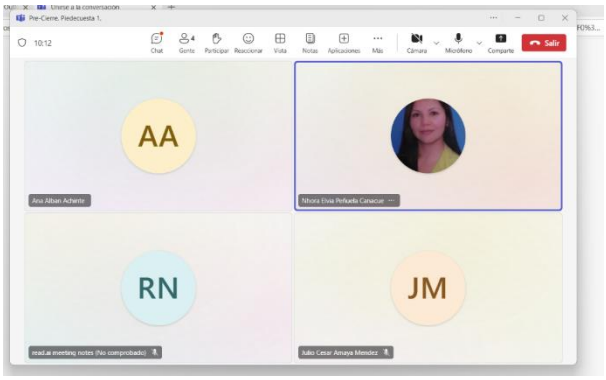
Pre cierre visita Curaduría 1 d Palmira



Instalación de la visita a la curaduría 1 de Piedecuesta



Pre cierre Curaduría 1 de Piedecuesta



Elaborado por: Ana Alban Achinte **Cargo: Contratista SNR**	**Aprobó por:** Abg. **Diana Paola Torres Saavedra** Grupo para el Control y Vigilancia a los Curadores Urbanos Profesional especializado grado 19 **Cargo: Supervisora del contrato**		
Fecha de elaboración: **Agosto 02 de 2025**	**Fecha de Aprobación:** **Agosto 05 de 2025**		
Proceso:	**Página 39 de 39**	**Versión: 1**	**Tipo de informe: Cumplimiento de actividades mes de Julio de 2025**