Superintendencia de Notariado y Registro

CONTRATO NO. 951 DE 2025

CONSTANCIA DE ACTIVIDADES DEL 17 DE FEBRERO AL 16 DE AGOSTO DE 2025- INFORME FINAL

Arquitecta

ANA ALBAN ACHINTE

CONTRATISTA

Informe Consolidado de Actividades 2

1.0 INTRODUCCIÓN Y ALCANCE 2

1.1 Propósito y Metodología del Informe 2

1.2 Obligaciones del Contrato 2

1.3 Alcance Temporal y Geográfico 3

1.4 Resumen de Actividades por Periodo 3

Periodo: 17 al 28 de Febrero de 2025 3

Periodo: 1 al 31 de Marzo de 2025 6

Periodo: 1 al 30 de Abril de 2025 12

Periodo: 1 al 31 de Mayo de 2025 17

Periodo: 1 al 30 de Junio de 2025 22

Periodo: 1 al 31 de Julio de 2025 28

Periodo: 1 al 16 de Agosto de 2025 43

1.5 Tabla resumen de hallazgos y recomendaciones por municipio 47

Superintendencia de Notariado y Registro

Informe Consolidado de Actividades

1.0 INTRODUCCIÓN Y ALCANCE

El presente informe tiene como objetivo principal consolidar y presentar de forma integral las actividades llevadas a cabo en el marco del Contrato de Prestación de Servicios No. 951 de 2025. El trabajo fue desarrollado por la profesional Arquitecta Ana Albán Achinte, contratista asignada al Grupo de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR). A través de la síntesis de los informes de actividades mensuales que en su momento fueron reportados como informes mensuales

1.1 Propósito y Metodología del Informe

La metodología de análisis se basó en la revisión de siete informes mensuales consecutivos, que abarcan desde el 17 de febrero de 2025 hasta el 16 de agosto del mismo año. La recopilación y el cotejo de datos permitieron construir un panorama completo de las visitas generales a curadurías urbanas, el seguimiento de casos técnicos (PQR), y la participación en actividades de coordinación y capacitación interna.

1.2 Obligaciones del Contrato

Las obligaciones principales del contratista incluyen:

- Participar en visitas a curadores urbanos para revisar el componente arquitectónico y verificar la adecuada prestación de la función pública.
- Preparar con antelación las visitas, revisando la normativa urbanística y la información disponible del curador.
- Participar en las reuniones de apertura y cierre de las visitas.
- Presentar y socializar los hallazgos del componente arquitectónico con el equipo y el curador urbano.
- Verificar la adecuada prestación de la función pública, analizando la información solicitada y dejando constancia de conformidad.
- Efectuar aportes para la formulación de planes de mejoramiento.
- Identificar las causas de los hallazgos.

- Mantener actualizados los sistemas de información relacionados con la gestión de visitas.
- Preparar y presentar los informes de actividades de forma periódica.
- Presentar el informe de ejecución contractual y cuenta de cobro mensualmente.

1.3 Alcance Temporal y Geográfico

El período analizado en este informe comprende el semestre del 17 de febrero al 16 de agosto de 2025. Geográficamente, las actividades se centraron en las visitas de inspección, vigilancia y control a ocho curadurías urbanas en diferentes municipios de Colombia:

- Curaduría Urbana 1 de Cota, Cundinamarca
- Curaduría Urbana 1 de Tunja, Boyacá
- Curaduría Urbana 2 de Cúcuta, Norte de Santander
- Curaduría Urbana 2 de Dosquebradas, Risaralda
- Curaduría Urbana 2 de Floridablanca, Santander
- Curaduría Urbana 1 de Itagüí, Antioquia
- Curaduría Urbana 1 de Palmira, Valle del Cauca
- Curaduría Urbana 1 de Piedecuesta, Santander
- Curaduría Urbana 1 de Bello, Antioquia.

1.4 Resumen de Actividades por Periodo

A continuación, se detallan las actividades específicas llevadas a cabo en cada periodo, organizadas cronológicamente.

Periodo I: Constancia de Actividades del 17 al 28 de Febrero de 2025

Durante este periodo, las actividades se centraron en la planeación y preparación inicial del año:

- **Actividad 1:** Apropiación territorial de licencias a auditar para las visitas del mes de marzo:

  Se recibió la información previa a las visitas virtuales a los municipios de Cota Cundinamarca y Tunja Boyacá, dicha información es la fase de implementación de las nuevas disposiciones en materia de Auditoria al ejercicio de las curadurías urbanas desde el componente arquitectónico , luego de la evaluación de este ejercicio en el año 2024 se vio la necesidad

de conocer anticipadamente los expedientes a auditar y poderlos ubicar espacialmente así mismo ubicar los sectores normativos a los que se adscriben con respecto del documento del Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio.

Para ello se partió de la revisión de los expedientes identificados así:

EXPEDIENTE	TIPO LICENCIAMIENTO	Ubicación	Clasificación del suelo	INCONSISTENCIA A VERIFICAR
RADICADO 25214-1-24-002	Licencia de construcción modalidad modificación Y Planos de Propiedad horizontal. TIPO DE PROYECTO: Dos unidades de vivienda No Vis desarrolladas en 2 pisos con dos cupos de estacionamiento y zonas comunes. Se modifica 51.99 m2	Haciendo uso del visor catastral del municipio de Cota se logra ubicar el lote referenciado en la licencia coincidiendo con la cedula catastral mas no con la matricula inmobiliaria.	Al ubicar el lote en los planos del POT hay coincidencia en lo referenciado en la licencia en cuanto a clasificación del suelo : Suelo Rural-Suburbano SU-3, Agro residencial campestre	Si el lote está ubicado en suelo rural suburbano la vivienda es campestre producto de una parcelación que en el visor catastral se denominan PARCELAS DE COTA. Al otorgarse la licencia se hace referencia a URBANIZACION CONJUNTO SUA Y PARCELA 44 UNIDAD 2SUA. se requiere revisar si hay acuerdos de ampliación del perímetro urbano posterior al PBOT
RADICADO 25214-1-24-005	PARCELACION Y OBRA NUEVA	Por ubicación utilizando el visor catastral ubico el lote en vereda Rozo	en Cartografía PBOT ubico el proyecto en zona A6 actividad agroecológica. Zona Agro residencial Tradicional SU1	La licencia ubica el lote en la vereda la Moya en suelo rural suburbano. Aclarar ubicación la matricula inmobiliaria del visor no coincide con la matrícula de la licencia.
RADICADO 25214-1-24-007	LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD AMPLIACION	Ubicando en el visor con el numero predial el lote lo ubico en zona 5 del área urbana	Según plano del PBOT el lote se ubicaría en la zona 2	Clarificar la zona urbana para precisar reglamentación según PBOT

Con este ejercicio se aproximó a la implementación de un método de identificación y ubicación de predios a los cuales se les otorga licencias por parte de una curaduría urbana:

Se parte de la lectura del cuerpo del documento del acto administrativo por el cual se otorga la licencia. Luego de la revisión de diferentes documentos se evidencia una primera dificultad en la forma heterogénea de presentación de las licencias por parte de las curadurías, en dónde el orden expositivo no siempre coincide y se difiere en el contenido del documento, en muchas ocasiones la dirección del predio no está completa por lo que hay que acudir a diferentes ayudas cartográficas utilizando los visores catastrales disponibles y en algunos casos en plataformas tales como Google maps o Google Earth y comparar con las cartografías disponibles en formato PDF que acompañan al documento de planificación territorial PBOT, POT. Dichas cartografías en muchos casos adolecen de claridad pues sus salidas gráficas no cuentan con información suficiente y muchas veces son de la primera generación de los POT y dichas cartografías no siempre se realizan en un software especial de cartografía y las copias PDF no son completas, adicional a esto las cartografías de los POT, en ocasiones no cuentan con una nomenclatura clara y en parte esta desactualizada. En los municipios donde no se dispone de un visor catastral abierto está labor de ubicación es muy difícil, por lo que se acude a la ayuda de los miembros de las curadurías para facilitar este proceso volviendo engorroso el procedimiento de auditoría, en algunos casos en los visores no es posible encontrar coincidencia en la matrícula inmobiliaria presente en el documento de licencia y el predio ubicado en los visores.

Actividad 2: Asignación de una visita general a la curaduría 1 de Cota, Cundinamarca:

Se recibió la asignación de auditar el componente arquitectónico de forma virtual Mediante el Auto N° 6 del 18 de febrero de 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 Ordenar una visita General al Arq. RUTH JEANETH CUBILLOS SALAMANCA, Curadora Urbana 1° de Cota.

- **Actividad 3:** Proceso de PQR (Peticiones, Quejas y Reclamos) en Cartagena.

  En comunicación fechada enero del 2025 se toma el encargo de dar respuesta a un PQR que desde el año 2024 se viene tramitando y se recibe

documentación complementaria para tal fin, en la actualidad se está revisando la información recibida para dar respuesta adecuada a dicha petición

- **Actividad 4:** Trabajo en comisiones para la coordinación de equipos y el establecimiento de objetivos en la sede de la SNR en Bogotá.

  Durante los días comprendidos entre el 24 de febrero y el 28 de febrero se llevó a cabo el cronograma preestablecido por la dirección del área de IVC curadurías urbanas. En estas jornadas de trabajo se realizó la revisión de las fichas de verificación del componente arquitectónico tanto en análisis entre arquitectos como en reunión colectiva donde se expusieron los cambios a las fichas de verificación. También se recibió de las directivas las pautas de las metodologías y enfoques para las visitas a los curadores urbanos en este año 2025. Se analizó también la guía de procedimiento de las visitas.

Periodo II: Constancia de Actividades del 1 al 31 de Marzo de 2025

El enfoque principal estuvo en las visitas a Cota Cundinamarca y Boyacá:

- **Actividad 1:** Visita general a la curadora 1 de Cota, Cundinamarca. Se realizó acopio de información, revisión de expedientes, revisión del local y se generaron hallazgos y observaciones:

  Se recibió la asignación de auditar el componente arquitectónico de forma virtual Mediante el Auto No 6 DEL 18 DE FEBRERO 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 Ordenar una visita a la Arq. RUTH JEANETH CUBILLOS SALAMANCA, Curadora Urbana 1° de Cota, El desarrollo de la visita tuvo las siguientes etapas:

  Acopio de Información.

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

No. Radicado.

1. 25214-1-24-0002

2. 25214-1-24-0003

3. 25214-1-24-0005

4. 25214-1-24-0007

5. 25214-1-24-0015

Revisión de los expedientes.

Se realizó la respectiva revisión de cada uno de los expedientes seleccionados, salvo el expediente no.25214-1-24-0003, el cual fue excluido de los expedientes a revisar, esto se comunicó el día 3 de marzo de 2025 mediante un correo de la Dra. Diana Paola Torres Saavedra, dirigido a la curaduría 1 de Cota, con copia a los profesionales intervinientes en la visita. En dicha comunicación se expresa lo siguiente "…Dando alcance al correo que antecede, aclaro que el objeto de las visitas generales se enfoca en la revisión de licencias urbanísticas, por esta razón se excluye el expediente No. 25214-1-24-0003 por corresponder a una modificación de una licencia vigente".

Se plantearon los interrogantes surgidos a partir de una primera revisión. Durante ese periodo se desarrollaron sesiones de trabajo con el Arq. Guillermo Cubillos y Arq. Ruth J. Cubillos S, de manera virtual concertando reuniones mediante la plataforma Teams con el fin de precisar la información y poder emitir conceptos adecuados. Se realizó socialización con la arquitecta curadora RUTH JEANETH CUBILLOS SALAMANCA, y finalmente se procedió a consignar los resultados en la matriz de hallazgos.

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 las mismas.

Después de realizado este trabajo no se encontraron hallazgos en ninguno de los cuatro expedientes analizados.

Al expediente 25214-1-24-0002 se deja consignada la siguiente observación: La expresión en planos arquitectónicos del cumplimento de las normas de los títulos J y K de la norma SNR10 debe ser más clara y la tabla de cálculo expresarse en el plano. Se recomienda un plano especial arquitectónico para este capítulo firmado por el arquitecto diseñador.

Revisión del local de la curaduría

Mediante el uso del material fotográfico, las cartografías y visores empleados para la ubicación de los predios se procedió a revisar el local donde se presta el servicio al público de la curaduría primera de Cota. Este se encuentra ubicado en la zona centro del municipio a cuatro cuadras de la alcaldía, con un aviso que provee una visibilidad adecuada a la entidad y facilita el acceso a la misma por parte de la población que necesita hacer trámites en la misma. Hay una distribución adecuada de espacios de acuerdo con las proporciones del local, este es más largo que ancho, se han distribuido los puestos de trabajo de atención al público hacia el frente con accesos al fondo controlados según requerimiento de atención. El mobiliario es acorde y funcional a la atención.

- **Actividad 2:** Visita a la Curadora urbana 1 de Tunja, Boyacá. Se hizo acopio de información, revisión de expedientes, revisión del local y se identificaron hallazgos y observaciones:

  Se recibió la asignación de auditar el componente arquitectónico de forma virtual Mediante el Auto No 9 DEL 18 DE FEBRERO 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 Ordenar una visita a la Arq. MARTHA LIGIA BONILLA CURREA, Curadora Urbana 1° de Tunja.

  El desarrollo de la visita tuvo las siguientes etapas:

Acopio de Información.

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

No. Radicado.

1. 15001-1-24-0004

2. 15001-1-24-0022

3. 15001-1-24-0091

4. 15002-1-24-0122

5. 15001-1-24-0173

Revisión

La arquitecta Martha Ligia Bonilla Currea asigno a los siguientes arquitectos para atender las inquietudes que surgieron de la primera revisión general de cada expediente: Giovanni Enrique Cabezas Gómez, Anyi Carolina Rojas Galindo, Gerardo Humberto Gómez Abaunza y Cristian Jhovanny Páez Fonseca.

Se establecieron los aspectos prioritarios a revisar, definidos a partir de la observación de aspectos que ameritaban un análisis más profundo, Durante ese periodo se desarrollaron sesiones de trabajo con cada uno de los arquitectos según correspondía el expediente revisado en el licenciamiento por cada uno de ellos. De manera virtual concertando reuniones mediante la plataforma Teams con el fin de precisar la información y poder emitir conceptos adecuados. Se realizó socialización con la arquitecta curadora Martha Ligia Bonilla Currea. Se sustento las posibles deficiencias en los expedientes en cuanto al cumplimiento de normas nacionales las cuales la arquitecta curadora no acepto por lo cual se le solicito redactara sus objeciones y entregara un documento escrito explicativo. Se procedió a consignar los resultados en la matriz de hallazgos.

Resultados

Hallazgos Y Observaciones:

Al revisar los expedientes se plantearon los aspectos relevantes en los cuales es necesario profundizar luego de considerar las dudas surgidas a partir de la observación de aspectos que ameritaban un análisis más profundo, especialmente en lo concerniente al capitulo J y K de la norma NSR -10 y al capítulo relacionado con la firma de planos arquitectónicos por parte de los diseñadores de elementos no estructurales. La curadora no brindo la información de los planos estructurales pues considero que este componente no se auditaba lo que no permitió revisar aspecto relacionados entre lo arquitectónico y lo estructural.

No se reportaron hallazgos en los expedientes auditados.

Se reportaron las siguientes Observaciones:

Al expediente 15001-1-24-0004 se le hizo la siguiente observación:

“En el acta de observaciones (c1aoc-058-24) fechada el 28 de febrero de 2024, el arquitecto revisor del componente arquitectónico, solicita que los planos arquitectónicos deben tener visto bueno (vo.bo.) del diseñador de elementos no estructurales. En los planos arquitectónicos no se evidencia este visto bueno. El diseñador de elementos no estructurales es un ingeniero civil Helan Sebastián Cely Rodríguez. Se requiere aclarar de qué manera se registra el visto bueno (vo. Bo.).

Al expediente 15001-1-24-0022 se le hizo la siguiente observación: Se sugiere rotulado de planos arquitectónicos que incluya vo.bo. De diseñadores estructurales dado el requerimiento en el acta de observaciones del componente arquitectónico que establece verificar la concordancia entre lo estructural y lo arquitectónico.

A los expedientes 15001-1-24-0091 y 15001-1-24-0122 no se le hicieron observaciones.

Al expediente 15001-1-24-0173 se le hizo la siguiente observación: Se sugiere que, teniendo en cuenta el articulo A.1.5.2.1 del capítulo A1 Introducción de la NSR-10,en lo referente a los planos arquitectónicos y elementos no estructurales, se solicite en el rotulado de los planos

arquitectónicos el vo.bo. del diseñador de elementos no estructurales, cuando este es un profesional diferente al arquitecto diseñador, que certifique la concordancia entre el diseño arquitectónico y el diseño de los elementos no estructurales.

Revisión local curaduría 1 de Tunja

La presente revisión de condiciones de las oficinas de la curaduría urbana 1 de Tunja se realizó mediante evidencia fotográfica enviada por la curaduría y mediante un visor geográfico de google, las fotos enviadas debieron ser convertidas a un formato compatible con el sistema operativo utilizado por el revisor, el local se encuentra en el Centro Histórico de la ciudad, en el marco de la Plaza Principal. Se ubica en el Edificio Andalucía cerca a los edificios Administrativos Gubernamentales de la ciudad.

El aviso del local que anuncia la función del curador es visible para el usuario y de fácil identificación. sin embargo, la evidencia fotográfica muestra unas oficinal algo cogestionadas donde se agolpan puestos de trabajo y archivo de documentos.

- **Actividad 3:** Respuesta a la solicitud de informe técnico del Expediente No. SDC-000229-2024.

  El informe busca brindar elementos de carácter técnico a un PQR presentado ante la SNR por El doctor Carlos Eduardo Martínez Marulanda Director Administrativo de Control Urbano de la Secretaria de Planeación Distrital, alcaldía mayor de Cartagena, en el cual manifiesta su inconformidad y presuntas irregularidades en proceso de licenciamiento por parte del doctor GUILLERMO ENRIQUE MENDOZA JIMENEZ, curador urbano 2 de Cartagena

  Debido a que el expediente remitido a la Superintendencia de Notariado y registro no cuenta con toda la información necesaria para hacer un informe final del Expediente No. SDC-000229-2024, se procedió a:

  1. Hacer un informe técnico parcial con la información disponible.

  2. Solicitar la información faltante para proceder a hacer el informe final.

  Dicho informe se subió a la plataforma documental (DOCU) con que cuenta la SNR para continuar con el respectivo trámite.

- **Actividad 4:** Capacitación para el manejo del Sistema de Gestión Documental DOCU.

  Se realizaron varias sesiones de trabajo mediante plataforma TEAMS:
  1) El 20 de marzo se realizó la capacitación sobre las generalidades del manejo del sistema y el trámite de documentos en el mismo
  2) El 21 de marzo se recibió capacitación personalizada sobre el manejo del Sistema de Gestión documental DOCU con aclaraciones de particularidades del mismo

- **Actividad 5:** Reunión de evaluación final de mes.

  Se realizó el viernes 28 de marzo de 2025 de manera virtual, a partir de las 8.45 am. En esta reunión se evaluó el desempeño del equipo de auditoria a las Curadurías Urbanas y se establecieron correctivos para dichas visitas tomando como punto de partida lo realizado en las visitas a dos curadurías de los municipios de Cota Cundinamarca y Tunja Boyacá. Se estableció compromiso de ajustar el desempeño del equipo a través de asesorías más puntuales en los diferentes componentes.

Periodo III: Constancia de Actividades del 1 al 30 de Abril de 2025

Las actividades se centraron en visitas a Cúcuta y la asignación de una nueva visita:

- **Actividad 1:** Visita general al curador 2 de Cúcuta, Norte de Santander. Se realizó acopio de información, revisión de expedientes, resultados y observaciones, y revisión del local.

  Mediante el Auto No 15 del 20 de marzo 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 ordeno una visita al Ing. CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS, Curador Urbano 2° de Cúcuta.

  El desarrollo de la visita tuvo las siguientes etapas:

  Acopio de Información.

  Se solicitó la información mediante correo electrónico oficial por parte de la líder de la visita dirigido al curador urbano número 2 de Cúcuta de los

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

No. Radicado.

1. 54001-2-24-0057

2. 54001-2-24-0017

3. 54001-2-24-0036

4. 54001-2-24-0044

5. 54001-2-24-0133

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. En ese punto se hizo la siguiente observación: Se solicito se complementará la información del POT de Cúcuta con la cartografía y Planes parciales como la Unidad Agrícola Familiar UAF dado que un expediente relaciona una subdivisión rural.

La visita se hizo de manera semipresencial, con trabajo virtual y cuatro días de visita presencial, se trabajó con la arquitecta Marla Zulay Durán Suarez para recabar información sobre aquellos aspectos que generaron interrogantes en una primera revisión. Se realizó socialización con el ing. Curador. ALBERTO CONTRERAS VARGAS, donde se expusieron las observaciones producto de la revisión conjunta entre la arquitecta Ana Alban Achinte designada por la SNR y la arquitecta Marla Zulay Duran y la abogada de la curaduría finalmente se procedió a consignar los resultados en la matriz de hallazgos para culminar en el cierre de la visita.

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 las mismas.

Después de realizado este trabajo no se encontraron hallazgos en ninguno de los cinco expedientes analizados.

Al expediente 54001-2-24-0044 se deja consignada la siguiente observación: La expresión en planos arquitectónicos muestran el tipo de licencia a tramitar y el uso para el cual se solicita, en este caso licencia de construcción obra nueva para uso comercial, mientras que en la licencia expedida se señala el otorgamiento de la misma pero destinada a un uso industrial diferente al señalado en los planos, dado que el sector del municipio en el uso del suelo permite tanto el uso industrial como el uso comercial. Luego de las consultas al equipo jurídico de la SNR y después de las aclaraciones brindadas por la curaduría urbana número 2 de Cúcuta se concluyó que esta incoherencia no constituía un hallazgo en el sentido estricto del concepto y por lo tanto se procedía a una recomendación con el respectivo plan de mejoramiento propuesto por la arquitecta Ana Albán auditora del componente urbanístico y arquitectónico, el cual será revisado y aprobado por la Dra. Diana Paola Torres como líder del equipo de IVC de Curadurías Urbanas para ser comunicado al ing. Curador. ALBERTO CONTRERAS VARGAS.

Plan de Mejoramiento propuesto.

SDPRFT - GCURB

Bogotá D.C, 24 de Abril del 2025

Arq. Ing. Abg.
CARLOS ALBERTO CONTRERAS VARGAS
Curador Urbano Dos de Cúcuta
Email: curaduríados.cucuta@supernotariado.gov.co
Cúcuta -Norte de Santander

Asunto. Formulación Plan de Mejoramiento e informe sobre los asuntos trasladados al equipo de asuntos disciplinarios

Como resultado de la Visita General practicada en esa curaduría entre los días 01 y el 25 de abril del 2025, en cumplimiento del Auto No. 15 y 19 de 20 y 27 de Marzo del 2025,respectivamente, me permito informarle que una vez analizada el Acta de la Visita, se constataron los hechos susceptibles de un plan de mejoramiento que usted deberá implementar en beneficio de la prestación de la función pública encomendada; Así mismo, se le informa sobre los hallazgos que se trasladaron al equipo disciplinario, de la siguiente manera:

Revisión del local de la curaduría

Mediante el uso del material fotográfico y la observación directa durante el periodo presencial de la visita y consultando cartografías y visores 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 segunda de Cúcuta. Es de anotar que para esta visita la curaduría adjunto el plano de distribución y una amplia documentación donde se consigna la información necesaria para el cumplimiento del propósito en este componente de la visita. Este se encuentra ubicado en la zona de fácil acceso en el municipio a pocas cuadras de la alcaldía, con un aviso que provee una visibilidad adecuada a la entidad y facilita el acceso a la misma por parte de la población que necesita hacer trámites en la misma. Hay una distribución adecuada de espacios de acuerdo con las proporciones del local a excepción de la zona de recibo y de espera que es un poco estrecha al contar con solo dos sillas para la espera, luego del ingreso se aprecia que las instalaciones son cómodas y adecuadas con buena ventilación y una iluminación adecuada, la zona de archivo es amplia y bien dispuesta. En general esta curaduría cuenta con unas instalaciones adecuadas para la prestación de servicio

- **Actividad 2:** Asignación de la visita a la Curaduría urbana 2 de Dosquebradas, Risaralda.

  Se recibió la asignación de auditar el componente arquitectónico de forma semipresencial el Auto No 17 DEL 27 DE MARZO 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 Ordenar una visita al Arq. EDGAR DAVID RAMÍREZ CASTAÑO, Curador Urbano 2° de Dosquebradas.

  La visita se programó para los días comprendidos entre el 5 y el 23 del mes de mayo del año 2025.

- **Actividad 3:** Reunión de evaluación final de mes.

  Se realizó el miércoles 30 de abril de 2025 de manera virtual, a partir de las 8.00 am hasta las 12 m. En esta reunión se evaluó el desempeño del equipo de auditoría a las Curadurías Urbanas y se establecieron correctivos al futuro desempeño de los mismos para las próximas visitas a ser programadas.

La reunión se dividió en dos partes, en la primera se realizó una analizo a nivel general el trabajo de los equipos donde se reiteró la necesidad de asumir las recomendaciones con carácter meramente profesional y no desde lo individual o personal, en la segunda parte de la reunión se asumió un análisis por componente con los miembros del equipo de trabajo en particular.

En Algunos aspectos de la reunión se planteó entre otras cosas lo siguiente: con respecto a la información contenida en el acta de cierre, relacionada con la que se solicita a los curadores y que estos aportaban al ejercicio de auditoría, se considera sacarla y dejarla por fuera de la misma, en su lugar se tendrá en cuenta los datos de la lista de chequeo la cual sufrirá unas modificaciones que en su momento será socializada al equipo y por lo tanto el acta de cierre se ajustara adecuadamente.

Por otra parte, se informó en esta reunión que cuando existan hallazgos en el componente arquitectónico y que cuando se comience a auditar el componente estructural estos se trasladaran a control urbano del respectivo municipio.

El tiempo asignado durante las horas de la mañana no fue suficiente para abordar todos los temas objeto de la reunión lo cual se hace necesario reprogramar específicamente el encuentro con los miembros encargados del componente arquitectónico.

- **Actividad 4:** Continuación del proceso de PQR del expediente de Cartagena.

  Recepción y análisis de documentación para respuesta al concepto técnico referente al expediente no. SDC-000229-2024, según auto No. 366 del 12 de agosto de 2024, respecto a queja presentada por el doctor Carlos Alberto Martínez Marulanda, Director Administrativo de Control Urbano de la secretaria de planeación Distrital de la Alcaldía Mayor de Cartagena por presuntas irregularidades en el otorgamiento de licencias de construcción por parte del Curador Urbano No. 2 de Cartagena.

  Mediante correo electrónico recibido el jueves 24 de abril de 2025 emitido por la abogada Diana Paola Torres se recibe información solicitada para dar cumplimiento a concepto técnico, en dicho correo se adjuntan tres archivos PDF. Estos documentos serán incorporados a los ya recibidos con anterioridad para complementar el informe técnico parcial elaborado y dar cumplimiento a la solicitud en mención.

Periodo IV: Constancia de Actividades 1 al 31 de Mayo de 2025

El trabajo se centró en la visita a Dosquebradas y la revisión de normativas:

- **Actividad 1:** Visita general al curador 2 de Dosquebradas, Risaralda. Se completó el acopio de información, revisión de expedientes, resultados, observaciones y revisión del local.

  Mediante AUTO No. 17 DEL 27 DE MARZO 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 ordeno una visita al Arq. EDGAR DAVID RAMÍREZ CASTAÑO, Curador urbano 2 de Dosquebradas, Risaralda.

  El desarrollo de la visita tuvo las siguientes etapas:

  Acopio de Información.

  Se solicitó la información mediante correo electrónico oficial por parte de la líder de la visita dirigido al curador urbano número 2 de Dosquebradas de los expedientes seleccionados para el desarrollo de la auditoria, los cuales se relacionan a continuación:

  No. Radicado.

  1. 66170-2-24-0006

  2. 66170-2-24-0093

  3. 66170-2-24-0123

  4. 66170-2-24-0125

  5. 66170-2-24-0132

  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 como se muestra en el

siguiente grafico para en este caso el componente arquitectónico a cargo de la arquitecta Ana Albán Achinte que hace parte del equipo de trabajo designado por la SNR.

La visita se hizo de manera semipresencial, con trabajo virtual y cuatro días de visita presencial, se trabajó con la arquitecta Claudia Marcela Buitrago para recabar información sobre aquellos aspectos que generaron interrogantes en una primera revisión. Se realizó socialización con el Curador Arq. EDGAR DAVID RAMÍREZ OROZCO, donde se expusieron las observaciones producto de la revisión conjunta entre la arquitecta Ana Albán Achinte designada por la SNR y la arquitecta Claudia Marcela Buitrago de la curaduría finalmente se procedió a consignar los resultados en la matriz de hallazgos para culminar en el cierre de la visita.

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.

Después de realizado este trabajo no se encontraron hallazgos en ninguno de los cinco expedientes analizados.

Al expediente 66170-2-24-0093 correspondiente a una licencia clasificada como obra nueva, vivienda unifamiliar rural dispersa, la curaduría urbana dos de Dosquebradas apunta a manera de aclaración la siguiente observación:

1.

“Indicar distancia de recorrido a la salida para unidades R1 unifamiliares y bifamiliares

En la tabla de especificaciones para una sola salida en edificaciones nuevas de la “Guía Práctica MEDIOS DE EVACUIÓN Y PROTECCION CONTRA INCENDIO (Títulos J y K)” de la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica, se logra identificar que para el grupo de ocupación vivienda R1 (unifamiliar y bifamiliar), no se encuentra como requerimiento mostrar o indicar la distancia de recorrido a la salida, como si es

CONDICION el resto de GRUPOS DE OCUPACIÓN, además el subgrupo de ocupación R1, no requiere ningún sistema de extinción de incendios, ya que la norma entiende que al tratarse de un grupo de uso con una carga de ocupación es muy baja, mucho más en el caso del presente proyecto, que se trata de una vivienda unifamiliar de UN SOLO PISO, los componentes de los medios de evacuación, es decir, el acceso a la salida, la salida y la descarga de salida se encuentran en el mismo nivel del acceso. No sobra mencionar que con el simple acotado de las plantas arquitectónicas se da por cumplido lo establecido en la Tabla K.3.6-1. Igualmente se debe tener presente que las exigencias del K.3.6.5, es decir el CAPITULO K.3 son los "REQUISITOS PARA ZONAS COMUNES", para lo cual se transcribe el literal K.3.1.1 el cual señala el alcance de dicho capítulo de la siguiente manera:

"ALCANCE: Las disposiciones de este capítulo tienen por objeto presentar requisitos, especificaciones y parámetros para el diseño, la construcción, la localización, la protección, la disposición y el mantenimiento de los elementos requeridos para que las zonas comunes de las edificaciones (…)" Negrilla, cursiva y subraya fuera de texto La vivienda unifamiliar R1, no cuenta con zonas comunes.

2. Experiencia de los profesionales

En los archivos digitales de la Curaduría, existe una carpeta donde se guardan las experiencias de los profesionales. Los cuales se pueden consultar en el siguiente link:

https://drive.google.com/drive/folders/1e5bGQYvK2UTpD-83h-W60tP66c-vQeR1

3. Requerimiento de baños de PMR para vivienda unifamiliar

No se requiere cumplimiento de baños para PMR, teniendo en cuenta el uso de la edificación el cual corresponde a vivienda unifamiliar, además NO es proyecto destinado a VIS y no es una edificación abierta al público, tal como se describe a continuación.

• La licencia de construcción para edificios destinados a vivienda VIS, debe cumplir con un mínimo de 1% de apartamentos para PMR, según lo indica la LEY 1114 de diciembre 27 de 2006 en su Artículo 1° Parágrafo 3° así: "Las autoridades municipales y distritales

exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras

Arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

NOTA: Declarado Exequible mediante Sentencia de la Corte Constitucional C-536 de 2012. (Se dice que una norma es declarada exequible cuando su contenido se ajusta a la Constitución Política)"

• Igualmente, el Artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 establece que: "Accesibilidad de edificios abiertos al público. Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas: colombianas para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público: 1. NTC 4140: 'Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales'. 2. NTC 4143: 'Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas'. 3. NTC 4145: 'Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras'. 4. NTC 4201: 'Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas'. 5. NTC 4349: 'Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores'."

4. Sección vial

Se anexa plano en PDF de la parcelación inicial Resolución No. 22-1-0091-LP de abril 19 del 2022, en el cual se identifica la sección de la vía."

Para el expediente 66170-2-24-0176 se expide una resolución aclaratoria por un fallo en la información de un cuadro de áreas de la siguiente manera: "C. Que, una vez hecha la revisión de la resolución antes mencionada, es viable conceder resolución aclaratoria, en el sentido de: eliminar una de las filas del cuadro de áreas, el cual contiene información que no corresponde al predio objeto de la solicitud." Para lo cual resuelve: conceder resolución aclaratoria N° 66170-2-25-0013 AC a la resolución N° 66170-2-24-0176 de 10-06-2024 en el sentido de establecer actualización del cuadro de áreas de la resolución aquí mencionada.

Revisión del local de la curaduría

Mediante el uso del material fotográfico tomado y la observación directa durante el periodo presencial de la visita y consultando cartografías y visores 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 segunda de Dosquebradas. Esta se encuentra ubicada K16 n0. 35-03 lc 4 centro comercial Guadalupe Plaza en la zona de fácil acceso, zona central del municipio, barrio Guadalupe, se ubica al frente de la alcaldía, en los bajos del edificio se encuentra la Registraduría de Instrumentos Públicos y es la zona donde se ubican las notarías con un emplazamiento adecuado que facilita el acceso a la misma por parte de la población que necesita hacer uso de trámites. Hay una distribución adecuada de espacios de acuerdo con las proporciones del local, posee un mobiliario cómodo tanto para el usuario como al personal que labora en la curaduría, acorde a la función; espacios con amplia circulación, luego del ingreso se aprecia que las instalaciones son cómodas con buena ventilación y una iluminación adecuada. la zona de archivo es el área más reducida, se requiere acciones para que sea recibido por la alcaldía de Dosquebradas En general esta curaduría cuenta con unas instalaciones adecuadas para la prestación del servicio.

- **Actividad 2:** Revisión de la Cartilla Metodológica sobre la **Normatividad del Orden Nacional en Materia de Accesibilidad de Personas en Condición de Discapacidad** (Sentencia T-333 de 2021 de la Corte Constitucional):

  Se recibió la asignación de emitir concepto de contenido de la cartilla metodológica de la SNR a los Curadores Urbanos en materia de accesibilidad de personas en condición de discapacidad (Sentencia T – 333 de 2021 de la Corte Constitucional) para el licenciamiento urbanístico.

  Es una cartilla de 52 páginas bien ilustrada, donde se exponen los conceptos básicos en este tema, una breve consideración de la discapacidad, las clases de discapacidad clasificándolas en siete grupos y las medidas de protección social a este grupo poblacional entre las que se encuentran la Ley Estatutaria 1618 de 2013 que tiene por objeto garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de estas personas entre las cuales están la eliminación de barreras físicas en términos arquitectónicos y de urbanismo, luego trata lo relacionado con la responsabilidad de los curadores urbanos y de las secretarias de planeación buscando que los proyectos de tipo urbanístico bajo su trámite cumplan con las normas aplicables de accesibilidad al medio físico según sea el caso en lo

establecido en el decreto 1783 de 2021 que modifico el 1077 de 2015, las incidencias disciplinarias que acarrea el no acatamiento de la norma para lo cual hace una amplia exposición de argumentos jurídicos, para entrar finalmente a lo que compete a la superintendencia de notariado y registro mencionando especialmente el artículo 20 de la Ley 1796 de 2016 y el artículo 20 de ley 1952 de 2019, se hace énfasis en la eliminación de barreras físicas y como aplicar la norma como por ejemplo la NSR-10 de sismo resistencia, Títulos J y K y las Normas Técnicas Colombianas NTC´s que regulan las condiciones mínimas de accesibilidad al medio físico. Mención especial a la NTC 4140 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas a cumplir. En general se reitera que la cartilla es clara y bien ilustrada y se convierte en una guía útil no solamente para los curadores urbanos y oficinas de planeación y control físico, sino que facilita la labor de auditoria por parte de la SNR.

- **Actividad 3:** Continuación del proceso de PQR del expediente de Cartagena.

  Recepción y análisis de documentación para respuesta al concepto técnico referente al expediente no. SDC-000229-2024, según auto No. 366 del 12 de agosto de 2024, respecto a queja presentada por el doctor Carlos Alberto Martínez Marulanda, Director Administrativo de Control Urbano de la secretaria de planeación Distrital de la Alcaldía Mayor de Cartagena por presuntas irregularidades en el otorgamiento de licencias de construcción por parte del Curador Urbano No. 2 de Cartagena.

  El informe parcial elaborado en abril fue concluido y se proyectó su carga al sistema DOCU mediante oficio en los primeros días del mes de junio. Se encuentra pendiente de aprobación.

Periodo V: Constancia de Actividades del 1 al 30 de Junio de 2025

Las actividades incluyeron el cierre de una visita y el inicio de otra en Antioquia:

- **Actividad 1:** Visita general a la curadora 2 de Floridablanca, Santander. Se realizó acopio de información, revisión de expedientes, revisión del local y se identificaron hallazgos y observaciones.

  Mediante AUTO No. 23 DEL 27 DE MAYO 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 ordeno una visita a la Abg. LAURA MARCELA GARCÍA ARBOLEDA, Curadora Urbana 2° de Floridablanca.

Clase de Visita: General

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 03 al 13 de junio del 2025.

El desarrollo de la visita tuvo las siguientes etapas:

Acopio de Información.

Se solicitó la información mediante correo electrónico oficial por parte de la líder de la visita dirigido al curador urbano número 2 de Floridablanca de los expedientes seleccionados para el desarrollo de la auditoria, los cuales se relacionan a continuación:

No. Radicado.

1. 68276-2-24-0020

2. 68276-2-24-0037

3. 68276-2-24-0065

4. 68276-2-24-0153

5. 68276-2-24-0184

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 como se muestra en el siguiente grafico para en este caso el componente arquitectónico a cargo de

la arquitecta Ana Albán Achinte que hace parte del equipo de trabajo designado por la SNR.

La visita se hizo de manera virtual, se trabajó con la arquitecta VIANCY YAHAIRA QUINTERO para recabar información sobre aquellos aspectos que generaron interrogantes en una primera revisión. Se realizó socialización con la Curadora Abg. LAURA MARCELA GARCÍA ARBOLEDA, donde se expusieron las observaciones producto de la revisión conjunta entre la arquitecta Ana Albán Achinte designada por la SNR y la arquitecta Viancy Yahaira Quintero de la curaduría. Finalmente se procedió a consignar los resultados en la matriz de hallazgos para culminar en el cierre de la visita.

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.

Después de realizado este trabajo no se encontraron hallazgos en ninguno de los cinco expedientes analizados.

Revisión del local de la curaduría

Mediante el uso del material fotográfico cargado en el OneDrive y la observación del plano aportado por la curaduría urbana 2 de Floridablanca y consultando cartografías y 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 segunda de Floridablanca. Ubicado en la Cl. 4 #7-57, Floridablanca, Santander en el denominado casco antiguo del municipio. En términos generales es una curaduría pequeña, que combina usos del espacio como atención al público, sala de juntas, área de consulta de planos; el mobiliario es adecuado. Se recomienda mejorar seguridad de la rampa de acceso al segundo nivel, de acuerdo al registro fotográfico, es una rampa de metal y tríplex o similar, superpuesta sobre las gradas, no tiene barandas y se nota inestable; da la impresión de que no se encuentra fijada convenientemente. En cuanto a los baños, están separados por género, pero no se diferencia los de deservicio al público de los de

empleados y no se percibe que existan baños para personas con discapacidad.

- **Actividad 2:** Inicio de la visita al Curador Urbano 1º del municipio de Itagüí.

  AUTO No. 29 DEL 10 DE JUNIO 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 Itagüí.

  Del 16 de junio al 04 de Julio

- **Actividad 3:** Se trabajó en conceptos técnicos y planes de mejoramiento.

1. CONCEPTO TECNICO PQR

   Mediante el pedido de concepto técnico. Se da inicio al trámite remitido vía correo electrónico el día lunes 16 de junio de 2025 emitido por la abogada Diana Paola Torres y que anexa copia del EXP. SDC-001446-2024 OF. SNR2025IE-014338-3 SOLICITUD CONCEPTO TÉCNICO. Se inicia el proceso con la revisión del material recibido y la solicitud de ampliación de la información disponible correspondiente.

2. PLAN DE MEJORAMIENTO CURADURÍA URBANA 2 DE CÚCUTA.

Durante la visita realizada a la curaduría 2 de Cúcuta, como resultado de la revisión del Expediente con radicado 54001-2-24-0044 se determinó un plan de mejoramiento. Luego de la revisión efectuada por la abogada Diana Paola Torres se solicita por parte de ella se hicieran cambios y precisiones para hacer una mejor comprensión de este plan en el componente arquitectónico:

"En cuanto al plan de mejoramiento del componente arquitectónico, no se precisa a que expediente corresponde el caso, el plano, el acto administrativo; mejorar redacción, no es claro si el USO está mal definido en los planos o en la resolución.

En la columna dispuesta para el planteamiento del plan de mejoramiento, está dispuesta para proponer una acción de mejora y no es claro que debe hacer el curador. De otra parte, se hace mención a situaciones que no guardan relación con la no conformidad, como lo relativo a lo del Título J y K. Tener en cuenta que no se hacen recomendaciones al curador se le hace un requerimiento puntual.”

Luego de ingresar al OneDrive de la superintendencia y acceder a la ficha correspondiente al plan de mejoramiento se realizaron las correcciones pertinentes para el expediente con numero de radicado 54001-2-24-0044 en las columnas áreas con acción de mejorar y Sustento jurídico y planteamiento del plan de mejoramiento.

Áreas con acción de mejorar: Coherencia entre información de los planos arquitectónicos aprobados y el contenido del acto administrativo Resolución 24-01570del 09 de mayo del 2024

“Existe una inexactitud en la redacción del contenido de la licencia pues no está reflejando la realidad del proyecto consignado en los planos.

1.EL proyecto diseñado por el arquitecto es una Bodega de Almacenamiento, uso comercial permitido por la normativa local y no un local para producción industrial; la información consignada en el plano arquitectónico A1/2 en su contenido del rotulado se expresa como Planta Bodega y el nombre del proyecto Bodega Lozano, coincidente con su expresión grafica.

.

Dado que el lote se ubica en la zona industrial urbana, la normativa del sector contenida en el anexo 3.2 del acuerdo 022 del 2019 POT permite como uso principal comercio, tipo comercio general a escala metropolitana.

En el parágrafo del artículo 1 de la parte resolutiva de la licencia se establece como destinación del proyecto a uso Industrial

2. la información consignada en el plano arquitectónico A2/2 que aborda la clasificación del proyecto según lo concerniente a la norma NSR-10 no es coherente con lo redactado en el numeral 13 de los considerandos de la licencia en cuanto a Grupo de ocupación, subgrupo

de ocupación, carga de ocupación, acceso a salida, categoría de riesgo y numero de salidas.”

Sustento jurídico y planteamiento del plan de mejoramiento.

“En cumplimiento al artículo 5 de la Resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021, hace parte integral de la licencia de construcción, según numeral 5, el proyecto arquitectónico elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud; el proyecto arquitectónico define el uso del predio.

El uso es un dato fundamental en la licencia de construcción, ya que determina la viabilidad del proyecto y garantiza que la construcción sea segura y cumpla con las normas vigentes.

Según la normativa local urbana del municipio de Cúcuta, donde se ubica el predio al cual solicitan licencia de construcción de obra nueva, el Área de Actividad es zona industrial urbana y los usos principales permitidos son comercio, servicio, dotacional e industrial.

Es fundamental que el Curador Urbano en la expedición de la licencia verifique que los planos y el uso del suelo estén alineados con la licencia otorgada.

De conformidad con la no conformidad descrita es preciso adelantar las siguientes acciones que permitan establecer coherencia entre planos arquitectónicos aprobados y contenido del acto administrativo

1. Rectificar en el acto administrativo que expide la licencia de construcción de obra nueva en el artículo 1 y el Parágrafo correspondiente al uso del proyecto como uso principal comercio, tipo comercio general a escala metropolitana que permite servicios de Bodegajes y Almacenamiento de mercancías, materias primas y toda clase de productos que no generen contaminación o impacto negativo en la zona.

2.Rectificar en el acto administrativo que expide la licencia de construcción de obra nueva en el numeral 13 de los considerandos la información que contienen la tabla de cumplimiento de la normativa NSR-10 en el plano arquitectónico A-2/2 en cuanto a Grupo de ocupación C(comercial) A(almacenamiento); subgrupo de ocupación: C1

(servicios) A1 (riesgo moderado); carga de ocupación: 72 personas; acceso a salida: <60m; categoría de riesgo: II y numero de salidas: 1”

3. PLAN DE MEJORAMIENTO CURADURIA URBANA 2 DE PEREIRA

Se llevó a cabo el seguimiento al plan de mejoramiento del expediente 66001-2-23-084 realizado durante la visita a la presente curaduría en fecha comprendida entre 28 de noviembre de 2024 y el 6 de diciembre de 2024. Al analizar las respuestas enviadas por el arquitecto Luis Fernando Montes Posada mediante los radicados de respuesta SNR2025ER-118865-2 del 13 de junio del 2025 y el SNR2025ER-064342-1 del 24 de junio del 2026 en donde el curador envía resolución N° 000309 de aclaración y el respectivo plano topográfico corregido, se procede a elaborar el formato de seguimiento considerando que si se cumple con el plan de mejora y se establece como tramite a seguir Archivar

Periodo VI: Constancia de Actividades del 1 al 31 de Julio de 2025

Este periodo fue de gran actividad, con la finalización de una visita y el inicio de dos nuevas:

- **Actividad 1:** Visita general al curador 1 de Itagüí, Antioquia. Se dio continuidad y se culminó este proceso.

  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.

  Revisión de los expedientes.

  Se culminó la respectiva revisión de cada uno de los expedientes seleccionados y se dejó registrada la solicitud de información complementaria para la revisión.

  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.

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. 0180del 3 de julio de 2024, la cual continúa vigente. En dicha modificación (Resolución 0180 de 2024) se aprobó expresamente la	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.

	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	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.

	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 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 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	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 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

	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	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	El proyecto arquitectónico de la edificación debe cumplir la 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

	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.	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.

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.

- **Actividad 2:** Visita al Curador Urbano 1º del municipio de Palmira. Se realizó el acopio de información, revisión de expedientes, y se identificaron hallazgos y observaciones.

  La visita al Arq. LUIS EDWARD REINOSO CASTRILLÓN, Curador Urbano 1° de Palmira está contenida en el AUTO No. 30 DEL 01 DE JULIO DEL 2025.

  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:

  No. EXPEDIENTE.

  1. 76520-1-24-0126

  2. 76520-1-24-0049

  3. 76520-1-24-0090

  4. 76520-1-24-0313

  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 específica 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.

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.

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

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

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.

- **Actividad 3:** Visita al Curador Urbano 1º del municipio de Piedecuesta, Santander. Se hizo el acopio de información, revisión de expedientes y se determinaron resultados y hallazgos.

  La visita a la Ing. SILVIA JOHANNA CAMARGO GUTIÉRREZ Curadora Urbana 1° de Piedecuesta 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.”

  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.

Expediente

68547-1-24- 0007

68547-1-24- 0038

68547-1-24- 0082

68547-1-24- 0098

68547-1-24- 0137

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.

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.

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.

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 está ubicado en el edificio donde está igualmente la oficina de registro de instrumentos públicos, a continuación, se ilustra gráficamente mediante plano y registro fotográfico las condiciones de este local.

- **Actividad 4:** Elaboración de un 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.

Periodo VII: Constancia de Actividades 1 al 16 de Agosto de 2025

Este periodo final se del contrato se centró en una visita a una curaduría y avances en un PQR.

- **Actividad 1:** Visita general a la curadora 1 de Bello, Antioquia. Se realizó acopio de información, revisión de expedientes, resultados, observaciones y revisión del local.

  Mediante AUTO No. 37 DEL 28 DE JULIO 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 ordeno una visita al Arq. LUIS ALFONSO CARVAJAL GIRALDO, Curador Urbano 1° de Bello, Antioquia.

  Fecha de la visita: Del 01 al 13 de agosto del 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.

  El desarrollo de la visita tuvo las siguientes etapas:

  Acopio de Información.

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

No. Radicado.

1. 05088-1-24-0020

2. 05088-1-24-0060

3. 05088-1-24-0074

4. 05088-1-24-0078

5. 05088-1-24-0199

Revisión de los expedientes.

Se realizó la respectiva revisión de cada uno de los expedientes seleccionados 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 como se muestra en el siguiente grafico para en este caso el componente arquitectónico a cargo de la arquitecta Ana Albán Achinte que hace parte del equipo de trabajo designado por la SNR.

La visita se hizo de manera virtual, se trabajó con el arquitecto Henry Zuleta para recabar información sobre aquellos aspectos que generaron interrogantes en una primera revisión. Se realizó socialización con el Arq. LUIS ALFONSO CARVAJAL GIRALDO, donde se expusieron las observaciones producto de la revisión conjunta entre la arquitecta designada por la SNR y el arquitecto Henry Zuleta de la curaduría urbana 1 de Bello. Finalmente se procedió a consignar los resultados en la matriz de hallazgos para culminar en el cierre de la visita.

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.

Después de realizado este trabajo se encontraron 8 hallazgos en cuatro de los cinco expedientes analizados.

Revisión del local de la curaduría

Mediante el uso del material fotográfico cargado en el OneDrive y la observación del plano aportado por la curaduría urbana 1 de Bello, consultando cartografías y 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 Bello. Ubicado en la Cl. 53 #49-53 a unos 200 metros de la alcaldía del municipio. En términos generales es una curaduría relativamente grande pues sus oficinas ocupan dos pisos de una edificación, cuenta con dos entradas una para cada piso que destina un piso (el primero) para la atención al público, la oficina del curador, un espacio dedicado a cafetería, baños de uso privado y baños de uso público al respecto no se percibe que existan baños para personas con discapacidad, igualmente en este primer piso se encuentra el área de consulta de planos y de gestión de archivo; el mobiliario es adecuado. En el segundo nivel, de acuerdo con el registro fotográfico, se percibe está dedicado más a aspectos administrativos y de archivo.

- **Actividad 2:** Se trabajó en la elaboración de conceptos técnicos.

  2.1.PQR LICENCIAMIENTO URBANISTICO: MODIFICACION

  Mediante el pedido de concepto técnico se da inicio al trámite remitido vía correo electrónico el lunes 16 de junio de 2025 emitido por la abogada Diana Paola Torres y que anexa copia del EXP. SDC-001446-2024 OF. SNR2025IE-014338-3 SOLICITUD CONCEPTO TÉCNICO. Se inicia el proceso con la revisión del material recibido.

  Los archivos enviados contienen el expediente de la licencia otorgada por la Curaduría 3 de la ciudad de Bogotá con Resolución No. 11001-3-23-0371 y los planos correspondientes de este licenciamiento denominados CU3K234/405 del proyecto ICONIK 68 y cuatro planos del proyecto ALEGRA denominados CU3B630/4-54, CU3B630/4-55, CU3B630/4-56, CU3B630/4-57.

  Cabe aclarar que el expediente anexa las resoluciones correspondientes a cuatro (4) licencias anteriores modificatorias de la licencia inicial de

urbanismo que fue aprobada mediante resolución 11001-2-20-971 del 7 de mayo del 2020 por el curador urbano arquitecto Mauro Arturo Baquero. Sin embargo, no vienen los planos ni de la licencia inicial ni de las licencias modificatorias

Igualmente hace parte del expediente comunicación de la Secretaria Distrital de Planeación donde realiza observaciones a los proyectos urbanísticos Alegra e Iconik 68, pero no se conoce el resultado final de las correcciones de estas observaciones.

Dado que el contenido de la queja no se anexo en los documentos remitidos para el análisis, se procedió a solicitar ampliación de la información mediante la siguiente comunicación la cual se cargó en el DOCU para su revisión y aprobación:

Bogotá, D.C. 6 de agosto de 202

PARA: LAURA LIZETH CAMACHO NAVARRO

Contratista Despacho-Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras.

DE: SARA JULIETH VELANDIA MENDOZA,

Profesional Especializada 2028-19, Coordinador.

Asunto: Concepto Técnico

Reciba un cordial saludo,

En atención a su oficio SNR2025IE-018146-3 del 10 de julio de 2025, en virtud del cual se solicita concepto técnico de conformidad con lo ordenado en el Auto de investigación disciplinaria AUT N°. -2025-001134-5 de 10 de junio de 2025, el cual dispuso:

1. Informe Técnico: (…) Solicitar al personal adscrito a esta dependencia y/o entidad competente según corresponde, informe técnico en el que se pronuncien sobre presuntas irregularidades presentadas en el informe de la Secretaria Técnica de la comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, sobre la licencia de construcción No. 11001-3-23-0371, debido a que presuntamente en dicho acto administrativo no se tuvo en cuenta en la

sumatoria del área de reserva vial el valor de la cesión que se está dando a la conformación de la avenida circunvalar".

De acuerdo con lo anterior se solicitó el estudio del caso y pronunciamiento técnico sobre el particular; de manera respetuosa me permito informar que:

Para poder realizar un pronunciamiento en el aspecto técnico, es necesario que se aporte la documentación completa ya que no se adjunta copia del Informe de la secretaria técnica de la comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas de Bogotá, por tanto las piezas procesales aportadas no son suficientes dado que se desconoce cuáles son las presuntas irregularidades para analizar que se plantea en dicho informe

Por tanto, de manera atenta le solicito anexar la información señalada anteriormente para poder emitir el concepto, u otra directriz al respecto. Quedo atenta de sus comentarios.

Cordialmente,

SARA JULIETH VELANDIA MENDOZA,

Profesional Especializada 2028-19, Coordinador.

Aprobó: DIANA POLA TORRES

Líder Grupo Curadurías Urbanas.

Proyecto: Arquitecta ANA ALBAN A

Grupo Visitas Curadurías Urbanas.

1.5 Tabla resumen de hallazgos y recomendaciones por municipio

La siguiente tabla resume de manera consolidada los hallazgos y observaciones clave identificados en las visitas a las curadurías urbanas, proporcionando una visión comparativa de los resultados de las auditorías.

Período del Informe	Curaduría Auditada	No. Expedientes Auditados	Modalidad de la Visita	Hallazgos Formales	Observaciones y Recomendaciones Clave
Marzo 2025	Cota, Cundinamarca	5	Virtual	No	Documentación heterogénea, falta de claridad en cartografías, expresión

					deficiente de la norma NSR-10 en planos.
Marzo 2025	Tunja, Boyacá	5	Virtual	No	Ausencia de firma de ingenieros en planos, documentación de NSR-10 poco clara, congestión en el local.
Abril 2025	Cúcuta, Norte de Santander	5	Semipresencial	No	Inconsistencia de uso entre planos y licencia. Propuesta de Plan de Mejoramiento para corregir la incoherencia.
Mayo 2025	Dosquebradas, Risaralda	5	Semipresencial	No	Curaduría con alto nivel de competencia técnica. Ausencia de hallazgos. Caso que sirve como referente de buenas prácticas.
Junio 2025	Floridablanca, Santander	5	Virtual	No	Incompleto plano de "amojonamiento," rampa de acceso insegura, no se perciben baños para personas con discapacidad.
Junio-Julio 2025	Itagüí, Antioquia	5	Virtual	Sí (5)	Duplicidad de licencias, plano topográfico sin firma del curador, inconsistencia en áreas, planos sin firma de diseñador no estructural (NSR-10), falta de detalles de seguridad de NSR-10.
Julio 2025	Palmira, Valle del Cauca	4	Virtual	Sí (2)	Hallazgos encontrados en un "acto de reconocimiento" y en otro expediente de licenciamiento.
Julio 2025	Piedecuesta, Santander	5	Virtual	No	Se recomienda el uso de la norma geodésica nacional (Magna-Sirgas) en planos topográficos.
Agosto 2025	Bello, Antioquia	5	Virtual	Sí (8)	Planos sin firma de ingeniero, sin anexo de construcción sostenible, falta de clasificación de riesgo

					en planos, y falta de documentación de licencias previas en expedientes.

fuentes usadas en el informe final.

1. informe y evidencias periodo I del 17 al 28 de febrero 2025 pdf
2. informe y evidencias periodo II del 1 al 31 marzo 2025 pdf
3. informe y evidencias periodo III del 1 al 30 de abril2025 pdf
4. informe y evidencias periodo IV del 1 al 31 de mayo 2025 pdf
5. informe y evidencias periodo V del 1 al 30 de junio 2025.pdf
6. informe y evidencias periodo VI del 1 al 31 de julio 2025.pdf
7. informe y evidencias periodo VII del 1 al 16 de agosto 2025.pdf

<table>
<tr><td>Elaborado por:

Ana Albán Achinte

Cargo: Contratista SNR</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td>Fecha de elaboración: agosto 25 de 2025</td><td colspan="3">Fecha de Aprobación:
28/08/2025</td></tr>
<tr><td>Proceso:</td><td>Página 50 de 50</td><td>Versión: 1</td><td>Tipo de informe: Informe final periodos febrero - agosto de 2025</td></tr>
</table>