

CONTRATO No. 2627 DE 2025
CONSTANCIA DE ACTIVIDADES DEL 1 AL 26 DE DICIEMBRE DE 2025

En la fecha dejamos constancia que la contratista durante el periodo del 1 al 26 de diciembre de 2025 realizó las siguientes actividades:

ACTIVIDADES EJECUTADAS DEL 1 AL 10 DE DICIEMBRE

Obligaciones Específicas:

1. Participar en el desarrollo de las visitas generales y especiales a los curadores urbanos, efectuando la revisión del componente financiero y de liquidación de expensas verificando la adecuada prestación de la función pública delegada en los curadores urbanos, y que la misma se cumpla en las condiciones financieras y de liquidación de expensas dispuestas por la normatividad que rige a éstos particulares para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y las actuaciones administrativas asociadas a las mismas, analizando y procesando la información solicitada al curador y dejando en cada caso constancia de su conformidad. ***Se participó en las siguientes visitas generales:***
 - **AUTO No. 70 DEL 25 DE NOVIEMBRE DEL 2025** “POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA UNA VISITA GENERAL” al ING. CIVIL LEONARDO FABIO CORTES CORTES, Curador Urbano 1 de Manizales, del 03 al 12 de diciembre de 2025 como responsable del componente liquidación de expensas.
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. ***Se preparó y revisó normatividad tributaria nacional y municipal para el componente liquidación de expensas de Manizales 1, así:***

Curador	Norma Municipal (PDF/Consulta WEB)	Norma Nacional (Consulta WEB)
Manizales 1	ACUERDO No. 1083 DE 2021 POR EL CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO DE RENTAS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES Y SE DICTAN BENEFICIOS TRIBUTARIOS DE CARA A LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA.	Decreto 1077 de 2015 Decreto 1890 de 2021 Resolución 1026 de 2021 de Minvivienda

3. Participar en las reuniones de apertura y cierre de las visitas generales y especiales a los curadores urbanos, con el fin de señalar los objetivos y conclusiones principales, siguiendo las directrices establecidas por la dependencia. ***Se participó en las siguientes reuniones durante el periodo informado:***
 - Instalación visita Curador Manizales 1 el 03/12/2025

4. Presentar y socializar los hallazgos del componente financiero y de liquidación de expensas 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. **No se realizaron socializaciones entre el 1 y el 10 de diciembre de 2025.**
5. Recopilar, organizar y entregar la información producida y recibida durante el desarrollo de la visita, que se asocie a la revisión del componente financiero y de liquidación de expensas, así mismo, adelantar las gestiones que sean necesarias posteriores al cierre de las visitas, de acuerdo con los lineamientos establecidos por la dependencia. **Se realizaron las siguientes actividades:**
 - **Chequeo de la documentación aportada por el Curador Urbano de Manizales 1**, así como los respectivos requerimientos derivados de esta revisión. Los formatos diligenciados y las respuestas de los curadores se encuentran consignados en las carpetas “ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” y “REVISIÓN TÉCNICA” de los expedientes de cada visita. (Repositorio de información OneDrive de DIANA PAOLA TORRES SAAVEDRA).
 - **Revisión de los 5 expedientes asignados** para la visita Manizales 1 y diligenciamiento de los respectivos formatos.
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 verificado que evidencie durante el desarrollo de la visita, así mismo, identificar y poner en conocimiento las causas generadoras de hallazgos evidenciados en desarrollo de las visitas. **No se plantearon planes de mejoramiento en el período reportado.**
7. Emitir conceptos técnicos a solicitud de los profesionales que conocen de los asuntos disciplinarios, para efectos de apoyar la instrucción de los procesos a su cargo, así como, proyectar desde el punto de vista técnico la respuesta de las peticiones, quejas y reclamos cuando así se requiera. **No se emitieron conceptos técnicos en este periodo.**
8. Recomendar las acciones de mejora a los procesos y procedimientos para la práctica de las visitas a los curadores urbanos. **En cumplimiento de las obligaciones asignadas al Equipo de Visitas No.3, se adelantaron las siguientes actividades:**
 - Revisión de los expedientes e información financiera de las visitas ordenadas mediante autos: **AUTO 69 VISITA GENERAL SOACHA 1**. Se generaron observaciones y recomendaciones relacionadas con el check list.
 - Revisión de (3) formatos de verificación del componente liquidación de expensas conforme al cronograma establecido; se generaron las recomendaciones y sugerencias frente al diligenciamiento, redacción de observaciones y hallazgos.
 - Revisión de (1) formatos de verificación del componente financiero conforme al cronograma establecido; se generaron las recomendaciones y sugerencias frente al diligenciamiento, redacción de observaciones y hallazgos.
 - Reunión **REVISIÓN 25754-1-24-0110 CURB SOACHA 1** con la responsable del componente liquidación expensas.

9. Participar en la construcción de los lineamientos y la metodología para la implementación del modelo enfocado en riesgos en las actividades de inspección, vigilancia y control a los Curadores Urbanos. **No se realizaron actividades en este periodo.**
 10. Preparar y presentar los informes sobre las actividades desarrolladas con la oportunidad y periodicidad requeridas. **Con el presente documento se rinde informe mensual correspondiente al mes de diciembre de 2025 y se radica la respectiva cuenta de cobro.**
 11. Las demás actividades asignadas por la autoridad competente de acuerdo con el nivel, la naturaleza y el área de desempeño.
- Se realizó revisión e inclusión de información normativa relacionada con el proceso “GESTIÓN DE ASUNTOS PARA CURADORES URBANOS” según lo requerido en el radicado SNR2025IE-034674-3 de 24 de noviembre de 2025.

ACTIVIDADES EJECUTADAS DEL 11 AL 26 DE DICIEMBRE

Obligación 1: Culminar visita general ordenada mediante AUTO No. 70 DEL 25 DE NOVIEMBRE DEL 2025 al ING. CIVIL LEONARDO FABIO CORTES Curador Urbano 1 de Manizales.

Obligación 4: Presentar y socializar los hallazgos del componente liquidación de expensas evidenciados durante el desarrollo de la visita Manizales 1.

Obligación 5: Recopilar, organizar y entregar la información producida y recibida durante el desarrollo de la visita, que se asocie a la revisión del componente liquidación de expensas Manizales 1 y adelantar las gestiones que sean necesarias posteriores al cierre de la visita de Manizales 1, de acuerdo con los lineamientos establecidos por la dependencia.

Realizar el seguimiento a los planes de mejoramiento allegados por los curadores urbanos, relacionados con los componentes financiero y de liquidación de expensas (En curso de revisión Floridablanca 2).

Obligación 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, si se requiere.

Obligación 7: Emitir conceptos técnicos a solicitud de los profesionales que conocen de los asuntos disciplinarios, para efectos de apoyar la instrucción de los procesos a su cargo, así como, proyectar desde el punto de vista técnico la respuesta de las peticiones, quejas y reclamos, si se requiere.

Obligación 8: Recomendar las acciones de mejora a los procesos y procedimientos para la práctica de las visitas a los curadores urbanos, adelantando las siguientes actividades:

- Diligenciar el normograma interno de impuestos y gravámenes de las ciudades visitadas en el 2025.

- Culminar el banco de hallazgos del componente liquidación de expensas.
- Revisar el formato de verificación de liquidación de expensas e informar si requiere algún ajuste adicional según lo evidenciado en la aplicación de los formatos en las visitas desarrolladas en el presente año.
- Revisar la guía del auditor que se está trabajando para el 2026, para que sea revisada en lo relacionado al componente de expensas y ajustar lo que consideren pertinente. Revisar el Marco legal de ambos componentes.

Obligación 11: Las demás actividades asignadas por supervisión del contrato.

Firma Contratista:



MONICA NATHALY RAMIREZ SASTOQUE

CC53.093.508

Firma Supervisor:



DIANA PAOLA TORRES SAAVEDRA

Profesional Especializado Grupo Control y Vigilancia a los Curadores Urbanos

Anexo: Evidencias en carpetas OneDrive y correos electrónicos.

EVIDENCIAS

VISITA MANIZALES 1

Microsoft Teams

INSTALACIÓN DE LA VISITA - CURADOR URBANO 1 DE MANIZALES

2025-12-03 14:34 UTC

Recorded by
Herney Jose
Montenegro Campos

Organized by
Angie Daniela Camacho
Clavijo

10

10

0:01 / 31:29

1x





RN

read.ai meeting notes

ML

Mayerly Alejandra S...

HC

Herney Jose Montenegro

Nhora Elvia Penuela ...

MP

Mario Echaverrí Pérez

10

10

8:02 / 31:29

1x

CURADOR 1 MANIZALES

Monica Nathaly Ramirez Santiago

Solicitud aclaración Expediente 17001-1-24-0120

Resumir

Curaduría Uno Manizales

Buenas tardes. Respecto al punto 1 (pago del cargo fijo). De acuerdo con su solicitud, me permito informar que, el curador urbano no tiene control frente a pagos hechos por solicitantes antes de la fecha de la radicación y solo ...

Mar 09/12/2025 13:19

Monica Nathaly Ramirez Sastoque

Para: Curaduría Uno Manizales

CC: tramites@curadorunomanizales.com; Herney Jose Montenegro Campos

ResponderResponder a todosReenviar

Mar 09/12/2025 11:54

Cordial saludo Curador.

Con el fin de culminar la revisión del expediente correspondiente, me permito solicitar amablemente la aclaración de los siguientes aspectos:

- Pago del cargo fijo:** En la revisión del expediente se evidenció que la radicación incompleta se realizó el 17/05/2024, fecha en la cual también se emitió la Factura Electrónica FELC2694. No obstante, conforme al comprobante de pago de Bancolombia, el cargo fijo fue cancelado el 08/05/2024. Por lo anterior, se solicita la justificación del pago efectuado con anterioridad a la radicación.
- Factor i:** Se observa que tanto en la liquidación del cargo fijo como del cargo variable se aplicó el factor correspondiente a "Comercio de 1 a 300 m2: 2,9". Sin embargo, el área reconocida según la resolución y los planos fue de 333,08 m2. En consecuencia, el factor que debió aplicarse era el de "301 a 1.000 m2: 3,2". Se solicita la respectiva aclaración y/o justificación.
- Aplicación del factor j en el cargo variable.** Se verificó que la liquidación se realizó aplicando el factor j "Menor o igual a 100m2: 0,45". No obstante, para el caso en revisión correspondía aplicar el factor j "Superior a 100 m2 y menor a 11,000m2". Por lo anterior, se solicita aclarar y/o justificar la aplicación del factor utilizado.

Quedo atenta.

Cordialmente,

Mónica Ramírez Sastoque
Grupo para el Control y Vigilancia de los Curadores Urbanos
Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras

Hallazgos Exp.0120 Manizales 1

Resumir

Monica Nathaly Ramirez Sastoque

Para: Herney Jose Montenegro Campos

ResponderResponder a todosReenviar

Mié 10/12/2025 8:00

Hallazgos.docx

17 KB

Hola José.

Te comparto la redacción de los hallazgos, para tu revisión y comentarios, previo a la socialización con el curador. Mil gracias.

Cordialmente,

Mónica Ramírez Sastoque
Grupo para el Control y Vigilancia de los Curadores Urbanos
Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras

ResponderReenviar

Este equipo > Windows-SSD (C:) > SNR > 2025 > DICIEMBRE > MANIZALES 1

OrdenarVer

Nombre	Fecha de modificación	Tipo	Tamaño
17001-1-24-0030	9/12/2025 8:46 p. m.	Adobe Acrobat D...	145 KB
17001-1-24-0092	9/12/2025 8:50 p. m.	Adobe Acrobat D...	119 KB
17001-1-24-0098	9/12/2025 8:37 p. m.	Adobe Acrobat D...	92 KB
17001-1-24-0101	9/12/2025 8:42 p. m.	Adobe Acrobat D...	90 KB
Acuerdo-1083-de-2021 estatuto tributario	5/12/2025 2:22 p. m.	Adobe Acrobat D...	52.747 KB
AUTO_70_VISITA GENERAL_MANIZALES_1_2025	5/12/2025 8:49 a. m.	Adobe Acrobat D...	308 KB
COMPONENTE LIQUIDACION DE EXPENSAS M1	9/12/2025 10:26 p. m.	Hoja de cálculo d...	154 KB
Hallazgos	9/12/2025 10:26 p. m.	Documento de Mi...	17 KB
Revisión documental	5/12/2025 2:19 p. m.	Hoja de cálculo d...	11 KB
SUBDIVISIONES MANIZALES 1	9/12/2025 8:42 p. m.	Hoja de cálculo d...	185 KB

ACTIVIDADES EQUIPO 3.

REVISIÓN EXPEDIENTE 25764-1-24-0098 CURB SOACHA 1

Resumir

Monica Nathaly Ramirez Sastoque

Para: @Mayerly Alexandra Sastoque Lara

CC: @Diana Paola Torres Saavedra; @Angie Daniela Camacho Clavijo

Mié 03/12/2025 14:31

Estimada Alexa.

De la revisión al expediente tengo la siguiente observación:

Respecto a la oportunidad de la facturación del cargo fijo, si se configura el hallazgo para el cual te propongo la siguiente redacción:

Facturación extemporánea del cargo fijo: Los curadores urbanos deben expedir facturas por concepto de pago de las expensas, en los términos que para el efecto determine el Estatuto Tributario y demás normas que lo reglamenten. La expedición de la factura electrónica comprende su generación, transmisión, validación y entrega física o electrónica al adquiriente cuando corresponda, por todas y cada una de las operaciones de venta y/o prestación de servicios al momento de efectuarse estas, como lo establece el Estatuto Tributario y demás normatividad que lo reglamenta.

Conforme a la revisión realizada, se evidenció la expedición extemporánea de factura electrónica correspondiente al cobro de cargo Fijo, puesto que el pago de la expensa se acreditó el 10/05/2024 y se expidió la factura electrónica 3252 el día 30/05/2024; por tanto, no se dio cumplimiento a la inmediatez que estipula la norma.

Respecto de la oportunidad en la facturación del cargo variable, considero que se puede evaluar si se deja el hallazgo, toda vez que el usuario acreditó el pago el 24/10/2024 y la factura fue emitida el 25/10/2024, es decir, un día después de la acreditación, lo cual, en mi criterio, no constituye una irregularidad. Si bien el 7/11/2024 se acreditó el pago del impuesto, dicho concepto es independiente del pago de las expensas. Lo anterior para tu consideración.

Cordialmente,

Mónica Ramírez Sastoque

Grupo para el Control y Vigilancia de los Curadores Urbanos

Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras

...

Responder

Responder a todos

Reenviar

REVISIÓN 25754-1-24-0110 CURB SOACHA 1

Resumir

🕒

Este evento ocurrió el Hace 1 semana (Mié 03/12/2025, de 21:00 a 21:30)

📍

Reunión de Microsoft Teams

👤

Mayerly Alexandra Sastoque Lara le ha invitado Aceptados: 1

💬

Chatear

Ha aceptado el 03/12/2025 21:08

Monica Nathaly Ramirez Sastoque

Para: @Mayerly Alexandra Sastoque Lara

Responder

Responder a todos

Reenviar

Mié 03/12/2025 21:08

📄

Ha aceptado la invitación

Responder

Reenviar

📅

Mayerly Alexandra Sastoque Lara ha enviado una convocatoria de reunión.

Microsoft Teams ¿Necesita ayuda? Unirse a la reunión ahora Id. de reunión: 280 901 163 572 04 Código de acceso: fo7t52Wg

Mié 03/12/2025 20:52

REVISIÓN 25754-1-24-0110 CURB SOACHA 1

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

El estado se estableció en No molestar. Solo obtendrá las notificaciones de mensajes urgentes y las de sus contactos prioritarios.

Cambiar configuración

5306

Autoguardado

COM... Guardar

Archivo Inicio Insertar Diseñar Disposición Fórmulas Datos Revisar Vista Automática Ayuda

Portapapeles Fuente Alineación Número Formato condicional Dar formato como tabla Estilos de celdas Edición Complementar

B104 CP Mayerly Alexandra Sastoque Lara

1	Superintendencia de Notariado y Registro	
2	PROCESO: INSPECCIÓN A LOS SUJETOS OBJETO DE PROCEDIMIENTO: VISITAS A CURADORES	
3	FORMATO: FORMATO DE VERIFICACIÓN DE LIQ EXPENSAS	
4	FORMATO DE VERIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN	
5	Municipio	SOACHA Curador urbano
6	Nombre del Curador Urbano	JUAN CARLOS ALM
7	Fecha de la visita	Del 26 de noviembre al
8	1. IDENTIFICACIÓN DEL TRAMITE	
9	TIPO DE LICENCIA	
10	Reconocimiento de la existencia de una ex	
11	2. INFORMACIÓN DEL PREDIO Y PROYECTO	
12	Estrato	2 ¿Proyecto dotación de salud / educación /

25754-1-24-0098 25754-1-25-0110

Mostrar detalles

ML

REVISIÓN EXPEDIENTE 25754-1-24-0129 CURB SOACHA 1

Resumir

Monica Nathaly Ramirez Sastoque

Para: @Mayerly Alexandra Sastoque Lara

CC: @Diana Paola Torres Saavedra; @Angie Daniela Camacho Clavijo

Estimada Alexa.

Sin observaciones.

Cordialmente,

Mónica Ramírez Sastoque

Grupo para el Control y Vigilancia de los Curadores Urbanos

Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras

Responder

Responder a todos

Reenviar

Mié 04/12/2025 8:00

Mayerly Alexandra Sastoque Lara

Buenas tardes, Dra. Mónica: Adjunto remito la Ficha de Revisión del Expediente 25754-1-24-0129 Licencia subdivisión urbana, correspondiente a la visita general realizada a la Curaduría Urbana de Soacha 1, con las siguientes a...

Mié 03/12/2025 19:19

 Resumir

Reenviar    ...
 Vie 05/12/2025 8:33

NR2025ER-271966-2 CONTR... 3

[Reenviar](#)

Mie 03/12/2025 16:47

 Resumir

Reenviar

[Reenviar](#)

Mar 02/12/2025 22:12

Resumir

Reenviar   ...

Jun 04/12/2025 9:08

En la remuneración del curador: En la ficha se diligenció un valor de \$32.356.363, sin embargo, en las notas hay otro valor: \$3.311.473.

FICHA COMPONENTE FINANCIERO

Resumir

Monica Nathaly Ramirez Sastoque

Para:

Carlos Edinson Campos Garzon

CC:

Olga Lucia Grajales Grajales; Diana Paola Torres Saavedra; Angie Daniela Camacho Clavijo

Responder

Responder a todos

Reenviar

Mar 02/12/2025 20:40

Estimados Carlos.

Una vez revisada la ficha, dejo las siguientes observaciones para tu consideración:

- **Declaración Anual de ICA.**

El Curador manifiesta "el Estatuto Tributario del Municipio de Soacha (Acuerdos Municipales 040 de 2015 y 027 de 2018) no establece obligación de presentar declaración anual de impuesto de Industria y Comercio - ICA)". No obstante, es necesario precisar que dicha obligación proviene de un mandato legal de carácter nacional, contenido en el Decreto Reglamentario 3070 de 1983, el cual dispone:

"Los sujetos del Impuesto de industria y comercio deberán cumplir las siguientes obligaciones:
1°. Registrarse ante las respectivas Secretarías de Hacienda, o en su defecto ante las Tesorerías Municipales, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de iniciación de la actividad gravable.
2°. Presentar anualmente, dentro de los plazos que determinen las respectivas entidades territoriales, una declaración de industria y comercio junto con la liquidación privada del gravamen."

Al revisar el Estatuto Tributario del Municipio de Soacha (Acuerdo 030 de 2020 y modificación aportados por el curador), se evidencia que **sí se encuentra prevista expresamente la obligación de presentar la declaración anual del ICA.**

 En consecuencia, la respuesta del Curador presenta imprecisiones en relación con las normas citadas, y conforme a la regulación aplicable, **estaría obligado a presentar la declaración anual del impuesto.**

- **Declaración de bienes y rentas, conflictos de interés e impuesto sobre la renta y complementarios (Ley 2013 de 2019)**

En la vigencia 2024, el Curador presentó la declaración de bienes, rentas y conflicto de intereses, así como el cargue de la declaración de renta correspondiente al año gravable 2023, dando cumplimiento a las obligaciones requeridas para el período auditado. No obstante, a la fecha ya debieron haberse presentado la declaración periódica y efectuado el cargue de la declaración de renta del año gravable 2024, conforme lo establece la normativa vigente. Se sugiere evaluar esta situación y dejar

Monica Nathaly Ramirez Sastoque

Para:

Carlos Edinson Campos Garzon

Responder

Responder a todos

Reenviar

Mié 03/12/2025 16:57

Hola Carlos.

En cuanto al cumplimiento de las obligaciones tributarias, la invitación está encaminada a siempre contrastar la información que nos da el curador con la normatividad vigente, pues como en este caso pueden existir imprecisiones. Recuerda que en aspectos tributarios no dejamos hallazgos pues no tenemos competencia, por tanto, mi sugerencia es hacerles la recomendación de revisar la situación con la normatividad vigente (esto no esta sujeto a plan de mejoramiento).

En cuanto a la declaración de bienes y rentas, como te indique en el correo, considero pertinente hacer la recomendación de actualizar la declaración de 2025 conforme indica la normatividad. Ten en cuenta que interés de la visita no es solo dejar hallazgos, sino aportar recomendaciones de buenas prácticas y evidenciar posibles riesgos.

Cordialmente,

Mónica Ramírez Sastoque
Grupo para el Control y Vigilancia de los Curadores Urbanos
Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras

SNR2025IE-034674-3 de 24 de noviembre de 2025

Resumir

Monica Nathaly Ramirez Sastoque

Para:

Angie Daniela Camacho Clavijo

Responder

Responder a todos

Reenviar

Mié 03/12/2025 13:50

ANEXO MEMORANDO 034674 Fo...

476 KB

Estimada.

Remito lo solicitado.

Cordialmente,

Mónica Ramírez Sastoque
Grupo para el Control y Vigilancia de los Curadores Urbanos
Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras

Responder

Reenviar

Angie Daniela Camacho Clavijo

Para:

Monica Nathaly Ramirez Sastoque

Responder

Responder a todos

Reenviar

Mié 03/12/2025 10:22

Respondió el Mié 03/12/2025 13:50.

ANEXO MEMORANDO 034674 Fo...

476 KB

Buen día, Doc. Monica

Conforme a lo conversado, te remito el normograma para tu colaboración en lo concerniente.

Cordialmente,