APSA-INT-019-2026

Neiva, Huila, 11 de julio de 2026

Teniente
KELLY JOHANA OLAVE PORTOCARRERO
Supervisora – Estudios y Diseños de Infraestructura
Policía Nacional de Colombia – DIFRA
Comando de Región de Policía No. 4
Popayán – Cauca

Ingeniero
OSCAR DAVID MEZA MANJARREZ
Representante Legal
CONTRACORRIENTE INGENIERÍA S.A.S.
NIT. 901.784.536-8

Ingeniero
CESAR AUGUSTO GOMEZ URAZAN
Director Técnico
CONSULTORÍA, ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES DEL COMANDO DE REGIÓN DE POLICÍA No. 4
CONTRACORRIENTE INGENIERÍA S.A.S.
NIT 901784536-8

Asunto: Concepto Técnico-Jurídico e Informe de Estado — Componente de Urbanismo y Disponibilidad de Servicios Públicos frente al Informe de Validación Técnica (Pago 1). Corte: reunión quincenal del 10 de julio de 2026 — Contrato PN DILOF No. 06-3-10204-26. Respuesta oficio COM04-EIC-DIR-OF-009.

Cordial saludo.

Respetados señores:

En atención al alcance contractual del entregable "***Informe de Validación Técnica del Estudio de Urbanismo y Disponibilidad de Servicios Públicos***", y en el marco de la reunión quincenal de seguimiento sostenida en el día de hoy, 10 de julio de 2026, esta interventoría presenta en un solo

documento: (I) el estado actual de avance del componente, (II) el fundamento técnico-jurídico que precisa el alcance de las actividades a cargo de cada parte, y (III) las razones por las cuales el concepto final de aprobación o no aprobación se encuentra, a la fecha, condicionado a definiciones técnicas, procedimentales y normativas.

1. ANTECEDENTES

El contrato de consultoría PN – DILOF No. 06-3-10200-26 establece, dentro del componente de Urbanismo y Disponibilidad de Servicios Públicos (Pago 1), que esta interventoría debe elaborar y entregar un informe de validación técnica del estudio realizado por el consultor, verificando su conformidad con las especificaciones técnicas, la normativa vigente y las condiciones contractuales, e incluyendo la revisión de la certificación de disponibilidad de servicios públicos, la verificación del informe técnico y el concepto de visibilidad urbanística, las observaciones y recomendaciones de ajuste a que haya lugar, y el concepto final de aprobación o no aprobación. De manera paralela, se han identificado cinco (5) actividades de soporte documental y de representación indispensables para adelantar los trámites de urbanismo y de disponibilidad de servicios públicos, y sobre cuya titularidad y momento de exigibilidad se pronuncia el presente documento: (I) certificado de tradición y libertad, (II) pago del impuesto predial, (III) entrega de la escritura pública, (IV) autorización y/o poder especial para la gestión ante empresas de servicios públicos domiciliarios, y (V) la gestión de radicación ante la Curaduría Urbana de Popayán.

2. ESTADO DE AVANCE A LA FECHA DE CORTE

El estudio de urbanismo y disponibilidad de servicios públicos, a cargo del consultor, registra a la fecha un avance del 60%, presentada en el informe quincenal del día de hoy 10 de julio, con las siguientes actividades surtidas:

- **Verificaciones previas**: La interventoría ha adelantado la verificación preliminar soportado en una matriz enviado por el consultor, sin que ello constituya el concepto técnico final exigido por el contrato.
- **Soportes de gestión**: El consultor no ha remitido aun los radicados y cartas dirigidas a las entidades y empresas prestadoras de servicios públicos competentes, como evidencia de la gestión adelantada para obtener los conceptos, de disponibilidad requeridos y asi poder tener una verificación integral de su gestión.
- **Pendiente**: Se encuentra pendiente la respuesta oficial de las entidades y empresas prestadoras de servicios públicos ante quienes se radicaron las solicitudes, así como la consolidación y entrega, por parte del consultor, del estudio completo y debidamente ajustado en esta 1era etapa, por temas de tiempos requeridos para este entregable se puede recibir con observaciones teniendo de antemano los soportes de la gestión realizada.

3. MARCO JURÍDICO APLICABLE

- **Ley 1579 de 2012** (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos): Publicidad registral y expedición de certificados de tradición y libertad ante la Superintendencia de Notariado y Registro. https://certificados.supernotariado.gov.co/certificado
- **Código Civil**, artículos 2142 y siguientes: Régimen general del mandato y la representación (poder especial).
- **Ley 142 de 1994**: Régimen de servicios públicos domiciliarios y reglamentos de prestación de las empresas de acueducto, alcantarillado, energía y gas.
- **Ley 1474 de 2011**, artículos 83 y 84; Decreto 1082 de 2015: Régimen de supervisión e interventoría en la contratación estatal; deberes de control, trazabilidad y protección del patrimonio público a cargo del interventor.
- **Ley 388 de 1997**, artículo 99: Licencias urbanísticas — competencia de los curadores urbanos y deber de verificación de completitud del expediente antes de su admisión (radicación).
- **Resolución 0462 de 2017 - Resolución 1051 – 2025**, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: Adopta el Formulario Único Nacional (FUNC) para la solicitud de licencias urbanísticas. https://minvivienda.gov.co/normativa/resolucion-1051-2025-1
- **RAC 14** (Reglamentos Aeronáuticos de Colombia) de la Aerocivil, el cual exige un Concepto Técnico de Altura, condicionado si la edificación supera los limites de altura. https://www.aerocivil.gov.co/autoridad_aeronautica/normatividad/13-reglamentos-aeronauticos-de-colombia-rac

4. ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO POR COMPONENTE

4.1. Certificado de tradición y libertad

Es un documento de publicidad registral de libre acceso: cualquier persona puede solicitarlo ante la Superintendencia de Notariado y Registro (portal de certificados en línea) con solo indicar el número de folio de matrícula inmobiliaria, en virtud del principio de publicidad consagrado en la Ley 1579 de 2012. En consecuencia, no se requiere autorización especial de la Policía Nacional para su obtención. El único insumo indispensable a cargo de la entidad es la identificación cierta del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al predio objeto del proyecto, para evitar errores frente a englobes o predios colindantes propiedad de la Nación (Numero de matrícula identificado en gestiones previas licenciamiento ante la Curaduria urbana).

4.2. Pago del impuesto predial

Corresponde a una obligación de ejecución presupuestal exclusiva de la Policía Nacional, en su calidad de propietaria del inmueble, en los términos del Decreto 111 de 1996 y la Ley 819 de

2003. La entidad debe aportar el soporte de pago del impuesto predial en el momento oportuno que requiera cada trámite, verificando previamente su vigencia, de manera que el documento se encuentre actualizado al momento de su utilización ante las autoridades y empresas competentes.

4.3. Entrega de la escritura pública

La expedición de copias con fines legales de una escritura pública está reservada, conforme al Estatuto del Notariado (Decreto Ley 960 de 1970), a quien ostente la calidad de otorgante, propietario o su apoderado debidamente facultado. En consecuencia, la Policía Nacional, en su calidad de propietaria del inmueble, debe aportar la escritura pública en el momento oportuno que requiera cada trámite, atendiendo los tiempos propios de cada etapa del proyecto.

4.4. Autorización y/o poder especial para gestión ante empresas de servicios públicos domiciliarios

Constituye un acto de representación en los términos de los artículos 2142 y siguientes del Código Civil, exigido por las empresas prestadoras de servicios públicos (Ley 142 de 1994) como condición para tramitar solicitudes de disponibilidad y factibilidad a nombre de un tercero. Tratándose de un bien de la Nación adscrito a la Policía Nacional, la expedición de este instrumento no puede quedar librada a cualquier canal; su carácter exclusivo y su entrega por intermedio de esta interventoría resultan plenamente coherentes con el deber de control, trazabilidad y protección del patrimonio público que la Ley 1474 de 2011 (artículos 83 y 84) y el Decreto 1082 de 2015 asignan al interventor. En consecuencia, se recomienda formalizar un formato de autorización de alcance limitado y sujeto a las buenas prácticas que ha realizado la entidad para este tipo de gestiones —exclusivamente para la gestión de disponibilidad de servicios públicos, sin facultades de disposición— cuya entrega quede documentada mediante acta suscrita por la interventoría.

4.5. Gestión de radicación ante la Curaduría Urbana de Popayán

El Decreto 1077 de 2015, en desarrollo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, exige que toda solicitud de licencia de construcción se presente mediante el Formulario Único Nacional (FUNC, adoptado por la Resolución 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda), acompañado —como mínimo— de escritura pública, certificado de tradición y libertad vigente, paz y salvo predial, poder o autorización si actúa un tercero, y los planos arquitectónicos, estructurales, segundo revisor estructural suscritos por profesionales con matrícula vigente.

Los curadores urbanos están obligados a verificar la completitud de dicho expediente como condición previa a su admisión; una solicitud sin diseño arquitectónico, estructural, no puede, en sentido estrictamente jurídico y procedimental, ser "**radicada en legal y debida forma**" como

solicitud de licencia de construcción, sino que sería objeto de inadmisión o requerimiento de documentos conforme al Decreto 1203 de 2017.

Del análisis técnico y jurídico efectuado, esta Interventoría considera que, durante la ventana de veinte (20) días que corre en esta fase inicial de la consultoría —en la que aún no se cuenta con proyecto arquitectónico, diseños estructurales — la actividad relacionada con la Curaduría Urbana de Popayán debe entenderse y ejecutarse como una gestión preparatoria de trámite (identificación de requisitos, diligenciamiento en borrador del Formulario Único Nacional, alistamiento de soportes y definición del mecanismo de representación), y no como la radicación formal de la solicitud de licencia de construcción.

Esta lectura no obedece a una interpretación de conveniencia, sino a la interpretación sistemática que se impone sobre el propio contrato de consultoría, en aplicación del artículo 1622 del Código Civil, conforme al cual las cláusulas de un contrato deben interpretarse las unas por las otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su integridad.

La estructura de pagos pactada ubica expresamente el ítem "**Trámites de licencias y permisos**" en el **Pago 4** (ENTREGA FINAL), etapa en la que ya se encuentran cerrados y avalados los diseños arquitectónico, estructural, eléctrico e hidrosanitario objeto de los Pagos 2 y 3. Dicha ubicación no es fortuita: refleja la secuencia lógica y necesaria de obligaciones sucesivas asumidas por las partes, en la que la radicación ante la Curaduría Urbana y los trámites ante las empresas prestadoras de servicios públicos y ante la Aeronáutica Civil constituyen prestaciones cuyo hecho generador —la existencia de diseños técnicos completos y avalados— aún no se ha configurado, en los términos de los artículos 1536 y siguientes del Código Civil sobre obligaciones sujetas a condición suspensiva.

En consecuencia, calificar la actividad actual como "**radicación**" no solo desconocería el procedimiento legal de licenciamiento urbanístico y los trámites ante las empresas prestadoras de servicios públicos y ante la Aeronáutica Civil, sino que implicaría una alteración unilateral del contenido y la secuencia contractual pactada, contraria al principio de obligatoriedad de los contratos (pacta sunt servanda, artículo 1602 del Código Civil) y a los principios de planeación y economía que rigen la contratación estatal (Ley 80 de 1993, artículos 25 y 26; Ley 1150 de 2007), en virtud de los cuales las obligaciones contractuales deben exigirse en armonía con la secuencia y las condiciones pactadas por las partes, y no de manera anticipada o desarticulada de la estructura contractual que les da sentido.

5. CONDICIONAMIENTO DEL CONCEPTO FINAL

Conforme al marco jurídico expuesto, la interventoría tiene una obligación de medio y no de resultado frente a la verificación de estudios que aún se encuentran en desarrollo. Para esta fase del contrato, la interventoría evaluará el alcance de la gestión normativa y documental adelantada

por el consultor frente a las entregas futuras, como insumo de anticipación para la consolidación de la información requerida para la radicación, una vez los productos —diseño arquitectónico, estructural, eléctrico e hidrosanitario— se encuentren en etapa avalada por la interventoría.

Exigir en esta etapa que la información se encuentre lista para radicación, sin contarse aún con dichos diseños, resulta incoherente frente al procedimiento legal de licenciamiento urbanístico y frente a los principios de planeación y economía que rigen la contratación estatal (Ley 80 de 1993, artículos 25 y 26; Ley 1150 de 2007), conforme a los cuales las obligaciones contractuales deben exigirse en la medida en que resulten objetivamente posibles de cumplir en cada etapa del proyecto.

SITUACIÓN IDENTIFICADA

A la fecha, los productos de levantamiento topográfico y estudio geotécnico registran un avance significativo. El componente de urbanismo y disponibilidad de servicios públicos registra un 60% de avance aprox, con la gestión documental que debe entregar el consultor y la gestión ante entidades y empresas prestadoras de servicios públicos ya surtida por el consultor, según análisis de matriz radicado a esta interventoría. Sobre este componente, esta interventoría precisa observaciones puntuales:

1.1. Concepto de viabilidad urbanística

El concepto de norma urbanística y uso del suelo fue radicado por el consultor ante la Secretaría de Planeación Municipal de Popayán el 26 de junio de 2026, entidad que informó un término de respuesta de quince (15) días hábiles. Se trata, en consecuencia, de un trámite que se encuentra formalmente presentado y en curso dentro del término legal de respuesta de la autoridad competente, sin que exista incumplimiento ni inactividad atribuible al consultor. Por tal razón, esta interventoría considera que este punto no debe tratarse como una condición que impida el pago, sino que debe dejarse consignado como una observación en el acta o certificación de pago correspondiente, sujeta a que, una vez la Secretaría de Planeación emita su respuesta, esta sea incorporada al expediente del componente.

1.2. Certificaciones de disponibilidad de servicios públicos

Los términos de referencia del contrato exigen las certificaciones de disponibilidad de servicios públicos "si aplican", lo cual indica que no todos los servicios (acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones) requieren necesariamente una certificación nueva, sino únicamente aquellos en los que, conforme a las condiciones actuales del predio, dicha certificación sea procedente. En consecuencia, antes de calificar este punto como una condición pendiente de manera general, resulta necesario que el consultor precise, servicio por servicio, cuáles

certificaciones aplican y cuáles no, con la justificación técnica correspondiente, asi como el tramite que debe iniciarse con las debidos poderes y autorizaciones de la policía nacional.

1.3. Precisión jurídica sobre el alcance de estas observaciones

Esta interventoría precisa que la ausencia de imputabilidad al consultor por la demora de terceros (Secretaría de Planeación y empresas prestadoras de servicios públicos) exonera a aquel de mora contractual, en los términos de los artículos 1604 y 1616 del Código Civil sobre causa extraña, pero no equivale, por sí sola, a tener por recibido el producto contratado. Conforme al Decreto 111 de 1996 (artículos 71 y 73) y al artículo 4 de la Ley 80 de 1993, el pago de recursos públicos debe corresponder a bienes o servicios efectivamente recibidos a satisfacción, y no a la mera ausencia de impedimento para recibirlos. Certificar como cumplido al 100% un componente cuyo concepto de viabilidad urbanística aún no ha sido expedido podría exponer a la entidad y a esta interventoría a observaciones de responsabilidad fiscal (Ley 610 de 2000, artículo 6) o disciplinaria (Ley 1952 de 2019), con independencia de que la demora no sea atribuible al consultor.

ESCENARIOS IDENTIFICADOS PARA CONSIDERACION DE LA ENTIDAD CONTRATANTE

Previo a la exposición de los siguientes escenarios, esta Interventoría precisa que los mismos constituyen un análisis técnico y jurídico elaborado en ejercicio de las funciones de seguimiento y control previstas en el contrato y en la normatividad aplicable. En consecuencia, su inclusión tiene como único propósito suministrar elementos objetivos para la toma de decisiones por parte de la Entidad Contratante, sin que ello implique recomendación, autorización de pago, modificación contractual o sustitución de las competencias propias de la Supervisión, del ordenador del gasto o de las demás instancias competentes.

Alternativa A — Pago proporcional al avance verificado

Consiste en que la entidad evalúe la posibilidad de reconocer el Pago 1 en la proporción exacta de ejecución verificada en el componente (urbanismo/servicios públicos), dejando expresamente consignadas como observaciones —y no como condiciones bloqueantes del pago— el estado en trámite del concepto de viabilidad urbanística y la pendiente precisión del consultor sobre las certificaciones de servicios públicos que efectivamente apliquen.

Alternativa B — Pago total con acta de salvedades

Consiste en que la Entidad evalúe la posibilidad de la totalidad del Pago 1, dejando constancia expresa en acta de las dos observaciones señaladas, con el compromiso del consultor de allegar la respuesta de la Secretaría de Planeación y la precisión sobre certificaciones aplicables tan pronto se cuente con ellas. Esta alternativa, aunque operativamente más ágil, mantiene el riesgo

señalado en el numeral 1.3, en la medida en que implica certificar como recibido un producto aún no expedido en su totalidad.

Alternativa C — Retención en garantía del saldo estrictamente pendiente

Consiste en que la Entidad valore el valor correspondiente a lo efectivamente ejecutado y retener contractualmente solo el porcentaje equivalente a aquellas certificaciones de servicios públicos que el consultor confirme como aplicables y aún no resueltas, sin extender la retención al concepto de viabilidad urbanística, que ya se encuentra radicado y en trámite dentro del término legal.

Alternativa D — Redefinición del hito mediante Otrosí (gestión vs. resultado)

Consiste en que la Entidad considere la suscripción de un Otrosí que desagregue, dentro del componente de urbanismo y disponibilidad de servicios públicos, dos entregables diferenciados: (i) la gestión documental y de trámite (revisión documental y cartográfica, visita técnica, radicación de solicitudes ante las entidades y empresas competentes, y análisis técnico-normativo), y (ii) el resultado final (concepto de viabilidad urbanística y certificaciones de disponibilidad de servicios públicos aplicables). Bajo esta alternativa, el entregable de gestión —que ya se encuentra ejecutado en su totalidad y verificado por esta interventoría— podría pagarse al 100%, sin necesidad de esperar la respuesta de terceros, por corresponder a una prestación efectivamente recibida y no a una expectativa de resultado. El resultado final se pagaría, en su respectivo peso, una vez sea expedido. Esta alternativa es la que ofrece mayor respaldo jurídico para un pago total anticipado, por cuanto no exige tener por recibido un producto que aún no existe, sino que reconoce el pago contra una prestación distinta, ya completada.

SOLICITUD

Dado que la definición del mecanismo de recibo de los productos y la autorización de los pagos corresponde exclusivamente a la Entidad Contratante, en ejercicio de sus competencias contractuales, administrativas y presupuestales, esta Interventoría se permite poner en su conocimiento el presente análisis técnico-jurídico y solicitar respetuosamente que se impartan las directrices que se estimen procedentes respecto del tratamiento que deberá darse al componente de Urbanismo y Disponibilidad de Servicios Públicos dentro del trámite del Pago No. 1.

Esta Interventoría deja constancia de que el presente Concepto Técnico-Jurídico se emite con fundamento en la información disponible a la fecha de corte y en la documentación remitida por el Consultor para la presente etapa contractual. En consecuencia, las consideraciones aquí contenidas constituyen exclusivamente el resultado del ejercicio de seguimiento, verificación y

control propio de la interventoría y no implican pronunciamiento definitivo sobre el cumplimiento integral del contrato, autorización de pago, recibo definitivo de productos o modificación de las obligaciones contractuales asumidas por las partes.

De igual manera, se precisa que las observaciones relacionadas con el trámite del concepto de viabilidad urbanística y con la definición de las certificaciones de disponibilidad de servicios públicos que resulten aplicables, evaluadas con fundamento en la información disponible a la fecha y en la documentación aportada por el Consultor para la presente etapa contractual, no constituyen, por sí solas, elementos suficientes para configurar un incumplimiento contractual atribuible al Consultor. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la verificación integral del cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del Consultor que corresponda efectuar por esta Interventoría en las etapas posteriores del contrato, una vez se consoliden la totalidad de los productos, soportes y actuaciones previstas contractualmente.

La presente comunicación tiene por objeto dejar constancia técnica y jurídica del estado actual del componente objeto de análisis, preservar la trazabilidad de las actuaciones adelantadas por las partes y suministrar a la Entidad Contratante los elementos de juicio necesarios para que, en ejercicio de sus competencias legales y contractuales, adopte las decisiones que estime pertinentes.

Atentamente,



LUZ AMPARO CHARRY BARRIOS
Representante Legal APSA GRUPO CONSTRUCTOR SAS
APSA GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S.
NIT 901792848-4
"INTERVENTORÍA A CONSULTORÍA, ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES DEL COMANDO DE REGIÓN DE POLICÍA No. 4".