Bogotá D.C., 18 de julio de 2026

Señores
ARQ. LEONARDO POLANCO GRANOBLES
Director de Interventoría
APSA GRUPO CONSTRUCTOR S.A.S.
Popayán, Cauca

Referencia: Contrato de Consultoría PN DILOF No. 06-3-10204-26. Contrato de Interventoría PN DILOF No. 06-3-10200-26.

Objeto: Consultoría, estudios y diseños para la construcción de las instalaciones del Comando de Región de Policía No. 4.

Asunto: Respuesta punto a punto al oficio APSA-INT-022-2026 - Observaciones al componente de Urbanismo y Disponibilidad de Servicios Públicos.

Respetado Arquitecto:

En atención al oficio **APSA-INT-022-2026** del 15 de julio de 2026, mediante el cual esa Interventoría formula observaciones al Informe de Avance del Componente de Urbanismo y Disponibilidad de Servicios Públicos COM04-EIC-LIC-INF-GRL-V01, nos permitimos presentar respuesta punto a punto, conforme a la organización y numerales planteados en la comunicación de Interventoría.

De manera preliminar, la Consultoría acoge la precisión realizada por la Interventoría en cuanto a que el cierre completo de trámites de licencias, permisos, disponibilidades, conceptos y certificaciones ante terceros se encuentra enlazado con la Cuarta Entrega - Entrega Final, mediante el Informe de Verificación de Trámites de Licencias y/o Permisos. En consecuencia, para esta etapa corresponde evidenciar diagnóstico, gestión, trazabilidad, soportes disponibles, radicaciones posibles y pendientes críticos, sin que pueda entenderse que todos los conceptos definitivos de terceros deben estar cerrados en la Primera Entrega.

También se precisa que varios de los pendientes identificados no dependen exclusivamente de la gestión técnica de la Consultoría, sino de documentos prediales, poder o autorización expresa, definición de matrícula exacta, pagos de trámite, respuestas de terceros y madurez técnica de otras especialidades como arquitectura, geotecnia, estructura y diseño eléctrico.

1. Trámites de disponibilidad de servicios públicos

1.1 AAPSA / SAAP - Acueducto y alcantarillado

Observación de Interventoría:

Completar y radicar el paquete predial, incluyendo CTL vigente del lote exacto, escritura, identificación del propietario, plano de localización con coordenadas IGAC a escala 1:2000 firmado, respuesta DPE-190 como soporte de uso del suelo y comprobante de pago del trámite.

Respuesta de la Consultoría: Para este trámite ya se cuenta con parte importante del soporte requerido: Certificado de Tradición y Libertad correspondiente a la matrícula indicada en el contrato, plano de localización, respuesta DPE-190 y radicado ante el IGAC solicitando plano predial catastral, certificado nacional catastral y ficha predial. Estos documentos vienen siendo incorporados a la matriz de seguimiento del componente y al expediente de gestión de servicios públicos.

Estado / pendiente:

Permanece pendiente la expedición del poder o autorización expresa para actuar ante terceros, la copia de la escritura pública, la confirmación formal del número de matrícula inmobiliaria que corresponde al polígono exacto del proyecto y el trámite de pago cuando la empresa prestadora lo exija. La radicación definitiva no debe realizarse con una matrícula no confirmada, dado el riesgo de observación o rechazo por inconsistencia predial.

1.2 CEO - Energía eléctrica

Observación de Interventoría:

Corregir el oficio COM04-EIC-DIR-OF-011, diligenciar completamente el formulario E1 con coordenadas, cuadro de cargas y cronograma por etapas, anexar CTL vigente y soportes RETIE del responsable técnico eléctrico.

Respuesta de la Consultoría: Se aclara que el formulario E1 aún no puede diligenciarse completamente porque depende, en primera medida, de la madurez del componente arquitectónico, el cual precede el análisis eléctrico. El cuadro de cargas, la demanda, las etapas de conexión y la evaluación RETIE requieren información arquitectónica y funcional con nivel suficiente para que el especialista eléctrico pueda formular una solicitud técnicamente consistente. No obstante, la Consultoría ya solicitó a CEO los requisitos específicos aplicables para este proyecto institucional y se cuenta con radicado de gestión y soportes RETIE disponibles del responsable técnico.

Estado / pendiente:

Permanece pendiente alcanzar una madurez media del componente arquitectónico, consolidar el análisis eléctrico preliminar, completar el formulario E1 con cargas y cronograma de demanda, confirmar si CEO exige poder o autorización expresa y ajustar el oficio o formulario de acuerdo con los requisitos que el prestador confirme.

1.3 Alcanos - Gas natural

Observación de Interventoría:

Definir y sustentar la aplicabilidad del servicio según consumos proyectados y, de aplicar, completar certificado de existencia y representación, soportes prediales y certificado de estratificación o indicar si puede suplirse mediante recibo de servicio público.

Respuesta de la Consultoría: La Consultoría realizó gestión presencial ante Alcanos con el fin de identificar el procedimiento aplicable y los requisitos para la solicitud de disponibilidad o factibilidad. La aplicabilidad del servicio de gas natural se encuentra condicionada por la definición arquitectónica y funcional del proyecto, dado que los consumos proyectados, la demanda y los posibles puntos de conexión dependen del programa arquitectónico y de la definición de áreas o equipos que eventualmente requieran este servicio.

Estado / pendiente:

Permanece pendiente el poder o autorización expresa (aspecto que queda condicionado al concepto jurídico o al criterio del operador), el recibo de servicio público o documento equivalente cuando sea requerido por el operador, la confirmación de consumos proyectados y la definición de aplicabilidad del servicio con base en arquitectura y redes. La solicitud formal se orienta a obtener concepto de disponibilidad y/o confirmación del procedimiento aplicable.

1.4 EMTEL - Telecomunicaciones

Observación de Interventoría:

Identificar el checklist oficial de factibilidad del operador, radicar consulta formal de cobertura y definir la necesidad operativa en términos de capacidad, redundancia, seguridad y continuidad.

Respuesta de la Consultoría: La Consultoría realizó gestión presencial ante EMTEL y radicó solicitud de disponibilidad o factibilidad de servicios de telecomunicaciones. Esta gestión busca confirmar cobertura, infraestructura existente, condiciones generales de conexión y requisitos específicos para

el proyecto institucional.

Estado / pendiente:

Se encuentra pendiente confirmar si EMTEL exige poder o autorización expresa, aspecto que queda condicionado al concepto jurídico o al criterio del operador. La necesidad operativa será complementada con el desarrollo del componente TIC, seguridad electrónica y arquitectura, incluyendo capacidad, redundancia, continuidad y condiciones de operación institucional.

2. Trámites urbanísticos y de licenciamiento

2.1 Curaduría Urbana No. 2 - Diligenciamiento y radicación del trámite de licenciamiento

Observación de Interventoría:

Diligenciar y radicar el trámite de licenciamiento, definiendo la modalidad aplicable y consolidando el expediente predial, urbanístico y técnico exigido.

Respuesta de la Consultoría: La Consultoría aclara que para diligenciar y radicar el trámite de licenciamiento primero se requiere obtener el Concepto de Norma ante la Curaduría Urbana No. 2. Este concepto es indispensable para confirmar los parámetros urbanísticos específicos aplicables al predio, incluyendo índices de ocupación, índices de construcción, alturas, aislamientos, antejardines, afectaciones y demás condiciones que inciden directamente en la implantación y en el desarrollo arquitectónico. Si bien el POT constituye el marco normativo general, la aplicación concreta de dichos parámetros al expediente debe ser precisada por la Curaduría mediante el Concepto de Norma. Por tanto, no resulta procedente consolidar unilateralmente los índices o cerrar la viabilidad urbanística sin dicho concepto.

Estado / pendiente:

El Concepto de Norma requiere, entre otros documentos, petición por escrito, escritura, certificado de tradición vigente no mayor a treinta (30) días, recibo de impuesto predial, documento de identidad o certificado de existencia y representación legal, poder especial y antecedentes urbanísticos. De estos documentos se cuenta parcialmente con soportes, pero siguen pendientes poder, escritura, recibo predial y confirmación de matrícula.

2.2 Modalidad de licencia: ampliación/modificación o proyecto nuevo

Observación de Interventoría:

Definir la modalidad aplicable para el licenciamiento y consolidar el expediente requerido por la Curaduría Urbana.

Respuesta de la Consultoría: En la investigación adelantada se identificó que en Curaduría existe un expediente asociado a la matrícula inmobiliaria No. 120-13255, mientras que la matrícula contractual identificada corresponde a la No. 120-165416. Esta diferencia debe ser verificada porque se pretende evaluar la posibilidad de tramitar una licencia de ampliación o modificación. Si no se acredita la correlación entre la matrícula del expediente curatorial y la matrícula contractual, el trámite podría no corresponder a una ampliación, sino a una licencia para proyecto nuevo, con consecuencias sobre requisitos, tiempos y alcance documental.

Estado / pendiente:

Se requiere confirmación oficial de la Entidad sobre la relación entre las matrículas 120-13255 y 120-165416, así como sobre cualquier folio cerrado o folio derivado aplicable al polígono del proyecto. Esta definición condiciona la modalidad de licenciamiento y la integración del expediente. Sin embargo se ha radicado solicitud de analisis de esta situación a Curaduría Urbana.

2.3 Integración del componente de urbanismo

Observación de Interventoría:

Incorporar la respuesta DPE-190 en topografía, implantación, afectaciones, cálculo de índices y altura, y precisar el concepto de viabilidad urbanística, dado que el DPE-190 es concepto de norma y no lo sustituye.

Respuesta de la Consultoría: La respuesta DPE-190 se toma como antecedente y soporte de análisis preliminar; sin embargo, la integración definitiva del componente de urbanismo no puede cerrarse ni consolidarse técnicamente sin el Concepto de Norma emitido por la Curaduría Urbana No. 2. Dicho concepto es el insumo que permite verificar los parámetros urbanísticos específicos del predio y su incidencia sobre implantación, índices, altura, ocupación, construcción y afectaciones. En consecuencia, la Consultoría podrá avanzar en un diagnóstico preliminar, pero no debe presentar como definitivo un cálculo de índices o una viabilidad urbanística que dependa de una confirmación formal aún no emitida por la Curaduría.

Estado / pendiente:

La integración final queda condicionada a: i) poder o autorización para solicitar el Concepto de Norma; ii) documentos prediales completos; iii) confirmación de matrícula y polígono; iv) obtención del Concepto de Norma; y v) madurez suficiente de arquitectura, topografía y demás especialidades que intervienen en la implantación.

2.4 Aeronáutica Civil - UAEAC

Observación de Interventoría:

Diligenciar el formulario MAUT-5.0-12-125, aportar coordenadas WGS84, cota y altura solicitada por punto, y radicar formalmente con el respectivo comprobante de pago; el plazo de respuesta corre desde la radicación.

Respuesta de la Consultoría: Para este trámite ya se cuenta con plano de implantación como soporte base. La Consultoría continuará con el diligenciamiento del formulario y la consolidación de coordenadas WGS84, cotas y alturas requeridas por punto, con apoyo de topografía y arquitectura. No obstante, la radicación formal requiere poder o autorización expresa cuando el trámite sea adelantado por la Consultoría en representación de la Policía Nacional, así como la definición de pago o comprobante cuando aplique.

Estado / pendiente:

Pendiente: poder o autorización expresa, diligenciamiento final del formulario, validación de coordenadas WGS84, cota y altura solicitada, y confirmación del mecanismo de pago o radicación. El plazo de respuesta de la Aeronáutica Civil solo iniciará una vez se realice la radicación formal completa.

2.5 Requisitos identificados para Concepto de Norma y estado de atención

Requisito Curaduría No. 2	Estado	Observación / dependencia
Petición por escrito	Preparada / en elaboración	Puede ser elaborada por la Consultoría, pero su radicación depende de poder o autorización expresa.
Copia de escritura	Pendiente	Debe ser suministrada por la Entidad o propietario del inmueble.
Certificado de tradición vigente no mayor a 30 días	Parcial	Se cuenta con CTL contractual; debe confirmarse matrícula exacta y vigencia al momento de radicar.
Documento de identidad del solicitante o certificado de existencia y representación legal	Parcial / pendiente de definición	Depende de si radica directamente la Policía Nacional o la Consultoría mediante poder.
Poder especial otorgado ante notaría, si se requiere	Pendiente crítico	Requisito que condiciona la radicación por parte de la Consultoría.
Antecedentes urbanísticos como licencias y demás	Pendiente de confirmación	Deben verificarse antecedentes asociados a la matrícula 120-13255 y su relación con la matrícula contractual 120-165416.

2.6 Requisitos identificados para Licencia de Ampliación/Modificación y condición de radicación

Requisito Curaduría No. 2	Estado	Observación / dependencia
Formulario Único Nacional diligenciado	Pendiente	Depende de Concepto de Norma, modalidad aplicable, poder y avance de arquitectura.
Copia de escritura	Pendiente	Debe ser suministrada por la Entidad.
Certificado de libertad y tradición no mayor a 30 días	Parcial	Existe CTL contractual, pero se requiere confirmar matrícula exacta y actualizar vigencia al momento de radicación.
Documento de identidad o certificado de existencia y representación legal	Parcial / pendiente	Depende del solicitante formal y del poder.
Planos arquitectónicos	En desarrollo	Dependen de Concepto de Norma, programa arquitectónico e implantación.
Planos estructurales	Pendiente de madurez	Dependen de arquitectura, geotecnia y diseño estructural.
Memoria de cálculos y diseños estructurales	Pendiente de madurez	Depende de geotecnia, arquitectura y diseño estructural.
Estudio de suelos o apique	En desarrollo / pendiente de cierre	Requisito técnico para radicación del licenciamiento.
Direcciones de vecinos colindantes	Pendiente	Debe consolidarse con soporte predial/topográfico y validación curatorial.
Tarjetas profesionales, certificaciones, experiencia e identificaciones	Parcial	Se consolidarán con los productos técnicos finales de cada especialidad.
Poder especial otorgado ante notaría, si se requiere	Pendiente crítico	Condiciona la radicación por parte de la Consultoría.
Licencias anteriores, si se requiere	Pendiente de confirmación	Indispensable si se tramita como ampliación/modificación; requiere verificar expediente 120-13255.
Copia de planos de licencias anteriores, si lo requiere	Pendiente de confirmación	Depende de la existencia y correlación del antecedente curatorial.

3. Consistencia y saneamiento predial

3.1 Diferencia entre matrículas 120-165416, 120-166416 y folio cerrado 120-13255

Observación de Interventoría:

Aclarar la diferencia entre las matrículas 120-165416 y 120-166416, y su relación con el folio cerrado 120-13255.

Respuesta de la Consultoría: La Consultoría identificó como aspecto crítico la diferencia entre la matrícula que reposa en Curaduría, asociada al expediente 120-13255, y la matrícula contractual 120-165416. Adicionalmente, se revisará la referencia 120-166416 registrada en la matriz para determinar si corresponde a error de transcripción, folio relacionado o matrícula diferente. Esta aclaración es indispensable para no tramitar una licencia sobre un folio que no corresponda al polígono real del proyecto.

Estado / pendiente:

Pendiente: confirmación oficial por parte de la Entidad sobre matrícula contractual, folios derivados, folios cerrados, antecedente curatorial y polígono exacto del proyecto. La matriz será corregida o actualizada conforme a dicha confirmación.

3.2 Identificación del folio exacto del proyecto

Observación de Interventoría:

Identificar cuál de los folios abiertos 120-119543, 120-165957, 120-165958, 120-165959 y 120-165960 corresponde al polígono exacto del proyecto y obtener su CTL vigente.

Respuesta de la Consultoría: La Consultoría identificó este punto como una alerta crítica del componente predial, urbanístico y de licenciamiento, toda vez que durante la revisión documental se evidenció una diferencia entre la matrícula inmobiliaria indicada en los documentos contractuales del proyecto, correspondiente a la matrícula **120-165416**, y la información que reposa como antecedente en la Curaduría Urbana No. 2 de Popayán, donde se identifica un expediente asociado al folio **120-13255**.

Esta aclaración no es menor, ya que la definición correcta del folio de matrícula inmobiliaria y su correlación con el polígono real del proyecto condiciona la ruta del trámite urbanístico y de licenciamiento. En particular, si el expediente existente en Curaduría corresponde al folio **120-13255**, pero el contrato y los soportes actuales identifican el predio con matrícula **120-165416**, debe establecerse documentalmente si existe una relación jurídica y catastral entre ambos folios, por ejemplo por cierre de folio, segregación, englobe, desenglobe, apertura de folios derivados, actualización registral o modificación predial.

En caso de confirmarse que el folio 120-13255 corresponde al antecedente registral del predio actualmente identificado con matrícula 120-165416, podría sustentarse la continuidad del trámite bajo una lógica de antecedente predial y eventual licencia de ampliación o modificación, siempre que la Curaduría así lo valide y que existan licencias o antecedentes urbanísticos aplicables al inmueble.

Por el contrario, si no se demuestra la correlación entre el folio cerrado 120-13255, la matrícula contractual 120-165416 y el polígono exacto de intervención, existe el riesgo de que el trámite no pueda ser tratado como una ampliación sobre antecedente existente, sino que deba evaluarse como proyecto nuevo, con las implicaciones documentales, normativas, técnicas y procedimentales correspondientes.

Para atender esta observación se radicó solicitud ante IGAC para obtener plano predial catastral, certificado nacional catastral y ficha predial. Estos soportes permitirán contrastar la información catastral con la información registral y con la localización del proyecto. No obstante, la determinación definitiva del folio aplicable requiere soporte oficial de la Entidad propietaria y, de ser necesario, consulta o verificación complementaria ante ORIP, Curaduría o la autoridad catastral competente.

Estado / pendiente:

Pendiente: respuesta IGAC, confirmación de la Entidad sobre el folio aplicable, actualización del CTL vigente del folio definitivo y consolidación del expediente predial para trámites externos.

4. Gestión documental y trazabilidad

4.1 Actualización de matriz de seguimiento

Observación de Interventoría:

Actualizar la matriz de seguimiento de la consultoría, reclasificando como alerta crítica la documentación predial y de representación pendiente de la Policía Nacional.

Respuesta de la Consultoría: La Consultoría actualizará la matriz de seguimiento del componente incorporando como alerta crítica la documentación predial, la confirmación de matrículas, la identificación del polígono exacto, el poder o autorización para actuar, y los pagos o soportes administrativos exigidos por terceros. La matriz diferenciará las actividades bajo control directo de la Consultoría de aquellas condicionadas por la Entidad, prestadores, Curaduría, IGAC, Aeronáutica Civil u otras autoridades.

4.2 Soporte de oficios, correos y actas de gestión ante terceros

Observación de Interventoría:

Mantener soporte de cada oficio, correo o acta de gestión ante terceros, de forma que quede trazabilidad completa frente a los hitos contractuales.

Respuesta de la Consultoría: La Consultoría continuará conservando soporte de cada comunicación, radicado, reunión presencial, oficio y correo relacionado con el componente. Los soportes se integrarán a la matriz de seguimiento y se mantendrán organizados en el CDE del proyecto, sin perjuicio de las remisiones formales por oficio o correo que correspondan para dejar constancia de cada entrega o avance.

5. Solicitudes y cierre de la respuesta

Con base en las respuestas anteriores, solicitamos a la Interventoría gestionar o trasladar ante la Entidad la necesidad de confirmar la matrícula y polígono exacto del proyecto, definir la correlación entre el antecedente curatorial 120-13255 y la matrícula contractual 120-165416, suministrar escritura pública y recibo predial y expedir el poder o autorización expresa para adelantar trámites.

La Consultoría continuará atendiendo las actividades bajo su control: preparación de solicitudes, actualización de matriz, consolidación de soportes, reuniones con prestadores, radicaciones posibles, diagnóstico normativo preliminar y coordinación con las especialidades. No obstante, las radicaciones definitivas y el cierre de conceptos externos deben evaluarse considerando los condicionantes documentales, prediales, técnicos y administrativos descritos en el presente oficio.

La presente respuesta se emite con el propósito de atender punto a punto las observaciones del oficio APSA-INT-022-2026, mantener trazabilidad del componente y evitar que se atribuyan a la Consultoría retrasos asociados a documentos, autorizaciones, pagos, definiciones institucionales o respuestas de terceros.

Cordialmente,

CÉSAR AUGUSTO GÓMEZ URAZÁN
Director Técnico
CONTRACORRIENTE INGENIERÍA S.A.S.
NIT 901.784.536-8