FUCAR S.A.S
Formulación, gestión y evaluación de proyectos

INFORME DE EJECUCIÓN NO.1

CONTRATO DE CONSULTORIA No. 101 DE 2025
OBJETO: CONTRATAR LOS SERVICIOS DE CONSULTORÍA PARA ELABORAR EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PARA EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA LOCALIZADO EN EL SECTOR NORORIENTAL DEL MUNICIPIO DE PÁCORA CALDAS

PERIODO 5 DE ENERO DE 2026 AL 26 DE ENERO DE 2026

PRESENTADOR POR:
FUCAR S.A.S

MUNICIPIO DE PACORA, CALDAS
SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO ECONOMICO
ENERO DE 2026

FUCAR S.A.S NIT: 901 135 570 - 5
Cra 16 Bis #5 -44 segundo piso, Pinares
Pereira - Risaralda
fucarcolombia@gmail.com
312 2479029 - 311 3918531

TABLA DE CONTENIDO

CONDICIONES GENERALES 3
ANTECEDENTES DEL PROYECTO 3
INTRODUCCIÓN 5
OBJETIVO GENERAL DEL INFORME 01 5
OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL INFORME 01 5
INFORMACION DE GARANTIAS 6
DETALLES DEL CONTRATO 7
FORMA DE PAGO 8
INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO 8
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: 8
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO 10
INFORME ADMINISTRATIVO 11
AVANCE DE LA EJECUCIÓN 11
ACTIVIDADES REALIZADAS EN LA PRESENTE ACTA PARCIAL 01 12
CONTROL CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS 15
EQUIPO CONSULTOR: 15
BALANCE FINANCIERO 15
ANEXOS 16

CONDICIONES GENERALES

Contrato de consultoría No.	101-2025
Objeto	CONTRATAR LOS SERVICIOS DE CONSULTORÍA PARA ELABORAR EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO PARA EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA LOCALIZADO EN EL SECTOR NORORIENTAL DEL MUNICIPIO DE PÁCORA CALDAS
Contratante	MUNICIPIO DE PÁCORA CALDAS
Contratista	FUCAR S.A.S
Representante legal	SAMFIR GONZÁLEZ GRAJALES
Valor	DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS ($ 259.724.640) COP, IVA INCLUIDO.
Plazo	SEIS (6) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL ACTA DE INICIO
Fecha de inicio	05 de enero de 2026
Fecha de terminación	04 de julio de 2026

ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El Municipio de Pácora, Caldas, en ejercicio de sus competencias en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, adelanta la formulación del Plan Parcial de Desarrollo para el área de expansión urbana localizada en el sector nororiental del municipio, como instrumento de planificación intermedia orientado a organizar y regular el desarrollo urbanístico del suelo de expansión, conforme a la normativa urbanística vigente.

En este marco, y con el propósito de garantizar un desarrollo urbano ordenado, sostenible y articulado con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio, se suscribió el Contrato de Consultoría N.° 101-2025 con la firma FUCAR S.A.S., cuyo objeto es la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo, incluyendo los componentes técnico, urbanístico, ambiental, jurídico, financiero y de gestión requeridos para su adopción mediante acto administrativo.

El proyecto se desarrolla a través de etapas y productos definidos contractualmente, los cuales permiten avanzar de manera progresiva en la formulación del Plan Parcial, asegurando la coherencia técnica, normativa y financiera del instrumento de planificación, así como su articulación con las determinantes de las autoridades competentes.

3146026082
planparcialpacora@fucarcolombia.com
Cra 16 Bis #5-44, segundo piso,
Pinares, Pereira – Risaralda

INTRODUCCIÓN

El presente Informe de Actividades se elabora en el marco del Contrato de Consultoría N.° 101-2025, suscrito entre el Municipio de Pácora – Caldas y la firma FUCAR S.A.S., cuyo objeto es contratar los servicios de consultoría para elaborar el Plan Parcial de Desarrollo para el área de expansión urbana localizada en el sector nororiental del municipio de Pácora, Caldas.

El contrato inició su ejecución a partir del 05 de enero de 2026, fecha de suscripción del Acta de Inicio, con un plazo total de ejecución de seis (6) meses, conforme a lo establecido contractualmente.

El presente informe tiene como finalidad describir y sustentar las actividades desarrolladas durante el periodo comprendido entre el 5 de enero de 2026 y el 26 de enero de 2026, periodo en el cual se llevó a cabo el desarrollo de la Etapa 1 – Formulación del Plan Parcial, correspondiente al Producto 1, el cual comprende la elaboración del Plan de Trabajo y del Cronograma de Actividades, así como la ejecución del Levantamiento Topográfico, todo ello de conformidad con lo definido en los documentos contractuales y en la forma de pago del contrato.

En este sentido, el documento evidencia el cumplimiento de las obligaciones contractuales asociadas al Producto 1, constituyéndose en el soporte técnico y administrativo para la verificación del cumplimiento y la procedencia del primer pago, correspondiente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, previa validación por parte de la supervisión designada.

OBJETIVO GENERAL DEL INFORME 01

El presente Informe de Actividades tiene como objetivo describir, documentar y sustentar las actividades ejecutadas por el contratista FUCAR S.A.S. en el marco del Contrato de Consultoría N.° 101-2025, correspondientes a la Etapa 1 – Formulación del Plan Parcial, específicamente las asociadas al Producto 1, que comprende la elaboración del Plan de Trabajo y el Cronograma de Actividades, así como la ejecución del Levantamiento Topográfico del área objeto del Plan Parcial.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL INFORME 01

- Describir las actividades desarrolladas para la elaboración del Plan de Trabajo y el Cronograma de Actividades, en concordancia con el alcance, las etapas y los productos definidos contractualmente para la formulación del Plan Parcial.
- Documentar la ejecución del Levantamiento Topográfico del área objeto del Plan Parcial, conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el Pliego de Condiciones y la normativa aplicable.

- Verificar la correspondencia entre las actividades ejecutadas y los productos contractuales exigidos para el Producto 1, como parte de la Etapa 1 – Formulación del Plan Parcial.
- Dejar constancia del cumplimiento técnico y contractual del Producto 1, como soporte para la validación por parte de la supervisión y la procedencia del primer pago, correspondiente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato.

INFORMACION DE GARANTIAS

POLIZA	COMPAÑÍA ASEGURADORA	NO. POLIZA	FECHA DE VIGENCIA	GARANTIAS EXIGIDAS %
CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	SEGUROS DEL ESTADO S. A	55-46-101033304	27-12-2025	30/10/2026
PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES	SEGUROS DEL ESTADO S. A	55-46-101033304	27-12-2025	30/06/2029
CALIDAD DEL SERVICIO	SEGUROS DEL ESTADO S. A	55-46-101033304	27-12-2025	30/06/2029

DETALLES DEL CONTRATO

En el desarrollo del Contrato de Consultoría N.° 101-2025, FUCAR S.A.S realizará las siguientes actividades de conformidad con las etapas, productos y alcances técnicos establecidos contractualmente, los cuales estructuran la ejecución de la consultoría y constituyen el referente para el seguimiento y verificación del cumplimiento del proyecto.

ETAPA	PRODUCTO	DESCRIPCIÓN PRODUCTO	EJECUCIÓN
ETAPA 1 – FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	Producto 1	Plan de Trabajo y Cronograma de Actividades Levantamiento Topográfico	100% ejecutado
	Producto 2	Diagnóstico de los sistemas estructurantes Cartografía que acompaña el diagnóstico	En ejecución
	Producto 3	Documento Técnico de Formulación (Planteamiento Urbanístico) Estrategia de Financiación y Gestión Cartografía de formulación	Pendiente por ejecutar
ETAPA 2 – ACOMPAÑAMIENTO DURANTE LA ETAPA DE CONCERTACIÓN, CONSULTA Y ADOPCIÓN	Producto 4	Memoria Justificativa Proyecto de Decreto	Pendiente por ejecutar
	Producto 5	Soportes del proceso de concertación ambiental con CORPOCALDAS Evidencias de asesoría en citación a vecinos Documentos ajustados del Plan Parcial	Pendiente por ejecutar

FORMA DE PAGO

El Municipio de Pácora pagará al contratista el valor del contrato en pagos parciales en pesos colombianos, de acuerdo con la ejecución del contrato hasta el noventa y cinco por ciento (95%) de su monto así:

- Un primer pago correspondiente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato contra la entrega del producto 1.
- Un segundo pago correspondiente al veinticinco por ciento (25%) del valor del contrato contra la entrega del producto 2.
- Un tercer pago correspondiente al cuarenta por ciento (40%) del valor del contrato contra la entrega del producto 3 y 4.
- Un cuarto pago correspondiente al diez por ciento (10%) del valor del contrato contra la entrega del producto 5 y concertado con CORPOCALDAS.
- El cinco por ciento (5%) restante se pagará una vez finalizada la ejecución del contrato y actualizada la garantía a que haya lugar y adopción del Decreto Municipal.

INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto consiste en la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo para un área aproximada de 7,95 hectáreas de suelo de expansión urbana localizada en el sector nororiental del municipio de Pácora, Caldas, mediante el desarrollo de actividades técnicas organizadas por etapas y productos, conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones.

De conformidad con lo establecido en los documentos contractuales, la consultoría se estructura en dos (2) etapas:

La Etapa 1 – Formulación del Plan Parcial comprende el desarrollo de los análisis técnicos necesarios para la formulación del instrumento, incluyendo el levantamiento topográfico, el diagnóstico de las condiciones de partida, la formulación del planteamiento urbanístico, la definición de la estrategia de financiación y gestión, la elaboración de la memoria justificativa y la construcción del proyecto de decreto para la adopción del Plan Parcial, junto con la cartografía de soporte exigida por la normativa vigente.

La Etapa 2 – Acompañamiento durante la etapa de concertación y consulta del Plan Parcial y adopción comprende el apoyo técnico a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico durante los procesos de concertación ambiental con la

autoridad competente, la atención de requerimientos y ajustes derivados de dicha concertación, y la asesoría durante la etapa de citación a vecinos, hasta contar con los documentos ajustados que permitan la adopción del Plan Parcial mediante acto administrativo.

FUCAR S.A.S., en su calidad de consultor, ha estructurado una metodología propia para la ejecución del proyecto, organizada en cuatro fases técnicas que orientan el desarrollo de las actividades y productos del Plan Parcial:

1. **Fase de Inicio y Planificación**, orientada a la puesta en marcha del proyecto, la organización inicial del trabajo, la validación del Plan de Trabajo, la definición de los mecanismos de coordinación y la programación detallada de las actividades.
2. **Fase de Diagnóstico**, destinada a la caracterización integral del área objeto del Plan Parcial, a partir del levantamiento topográfico, la revisión del marco normativo, el análisis de determinantes ambientales, condiciones prediales, riesgos, infraestructuras existentes, sistemas de servicios públicos, movilidad y demás componentes técnicos requeridos.
3. **Fase de Formulación**, correspondiente a la estructuración del planteamiento urbanístico, la definición de los sistemas estructurantes, la propuesta de ordenamiento del área, la formulación de los componentes técnicos, ambientales, jurídicos y financieros, y la elaboración de los documentos técnicos de soporte.
4. **Fase de Concertación y Adopción**, orientada al acompañamiento de los procesos de concertación institucional y ambiental, la atención de observaciones y ajustes derivados de dichos procesos, y la consolidación de los documentos definitivos requeridos para la adopción del Plan Parcial mediante acto administrativo.

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El área objeto del Plan Parcial se localiza en el sector nororiental del municipio de Pácora, departamento de Caldas, dentro del suelo clasificado como de expansión urbana, de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial municipal.

La delimitación espacial del área se soporta en coordenadas geográficas y cartografía oficial, las cuales son precisadas y validadas a través del levantamiento topográfico desarrollado en el marco de la Etapa 1 del proyecto, empleando el sistema de referencia MAGNA–SIRGAS, Origen Único Nacional.

Coordenadas de referencia (punto GPS – base de control topográfico):

Norte (N): 2.170.090,85

Este (E): 4.727.685,210

Sistema de referencia: MAGNA–SIRGAS / Origen Único Nacional.

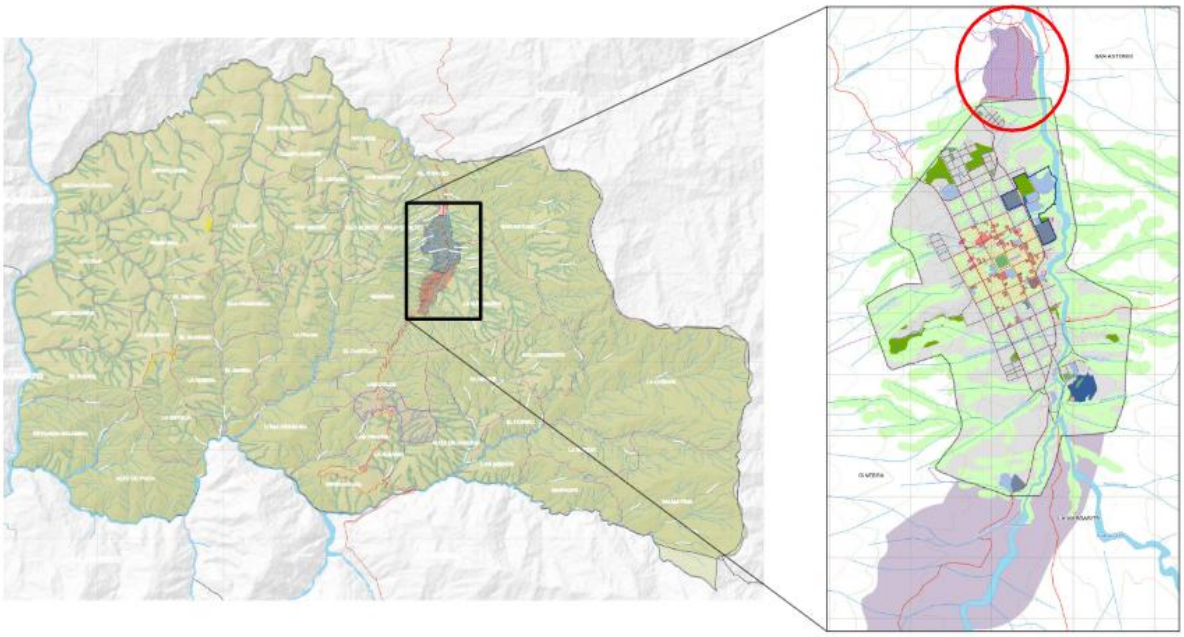
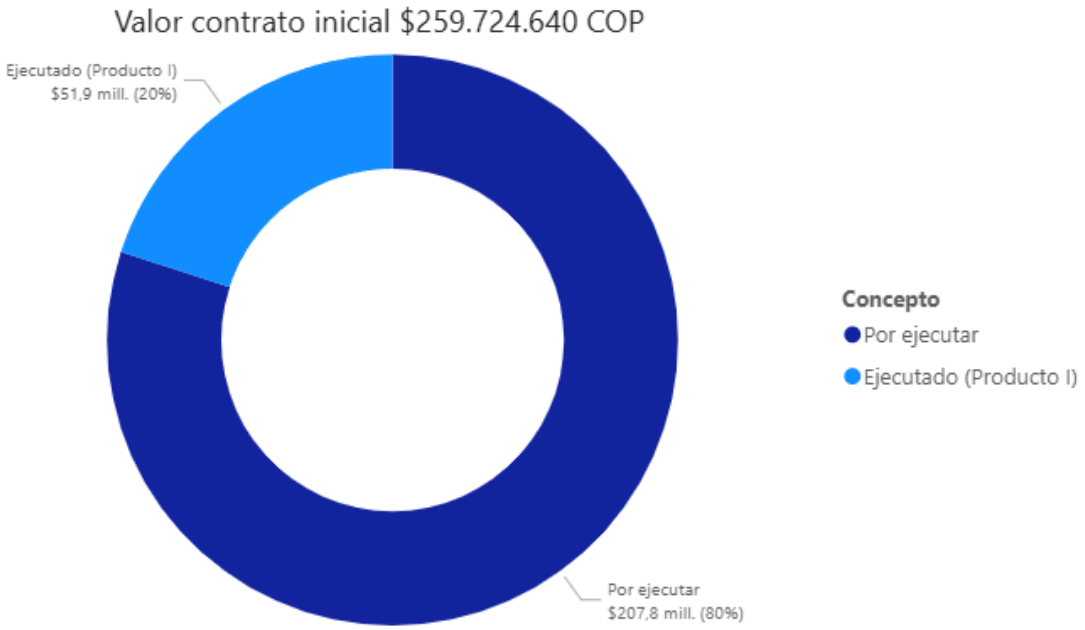


Imagen 1: Localización sector nororiental del municipio de Pácora, departamento de Caldas

INFORME ADMINISTRATIVO

AVANCE DE LA EJECUCIÓN

Con relación al control sobre la ejecución del contrato de consultoría, y de acuerdo con el corte del presente periodo 5 de enero de 2026 al 26 de enero de 2026 el proyecto presenta un avance del 20%, conforme a lo programado en el cronograma de actividades.



Concepto	Suma de Valor COP
Ejecutado (Producto I)	$51.944.928
Por ejecutar	$207.779.712
Valor contrato inicial	$259.724.640

Gráfica 1. Balance Financiero

ACTIVIDADES REALIZADAS EN LA PRESENTE ACTA PARCIAL 01

PRODUCTO	ACTIVIDAD	DESARROLLO	REGISTRO
PRODUCTO I:	Plan de trabajo	**1.1.** Se realizó la estructuración del Plan de Trabajo del Contrato de Consultoría No. 101-2025, definiendo el alcance general del proyecto, la metodología de ejecución, las fases del proceso, el equipo de trabajo interdisciplinario y el cronograma preliminar de actividades, conforme a las condiciones contractuales.	Presentación .PDF y documento explicativo del plan de trabajo .PDF
		1.2. El 09 de enero de 2026 se desarrolló la reunión técnica inicial del proyecto con la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico del municipio de Pácora, en la cual se socializó el Plan de Trabajo y el cronograma general, se validó la metodología propuesta y se revisaron los tiempos de ejecución de cada fase del proyecto. Se dejó constancia de los acuerdos y compromisos adquiridos mediante las respectivas actas de reunión	Acta de reunión 09.01.2026.PDF
		1.3 El 24 de enero de 2026 se desarrolló la reunión la presencial con la Administración Municipal de Pácora y el equipo consultor de FUCAR S.A.S, orientado a la articulación técnica y a la identificación de la información requerida por el equipo para el	Acta de reunión 24.01.2026.PDF, encuestas de percepción comunitaria.PDF

		desarrollo de la fase de diagnóstico y expectativas estratégicas para el desarrollo del Plan Parcial; posteriormente se realizó visita de campo a la zona nororiental del municipio para el reconocimiento del área de estudio.	
PRODUCTO I:	Cronograma de Actividades.	Se elaboró el cronograma general de actividades del Contrato de Consultoría No. 101-2025, estructurando la ejecución del proyecto por fases, actividades y tiempos estimados y el alcance definido en las obligaciones contractuales a partir del diseño de actividades específicas y puntuales para cada uno de los sistemas estructurantes y componentes que hacen parte de la formulación del Plan Parcial. Dichas actividades se distribuyeron de manera semanal a lo largo de los seis (6) meses en concordancia con el plazo contractual, permitiendo una programación ordenada y coherente con el alcance técnico del proyecto. Adicionalmente, el cronograma incorpora una estructura de seguimiento que facilita el control del avance, mediante convenciones que permiten identificar las actividades programadas y ejecutadas, así como posibles adelantos o	Cronograma de actividades .PDF

		retrasos, garantizando un monitoreo permanente y oportuno del desarrollo del proyecto.	
PRODUCTO I	Levantamiento Topográfico	**3.1** Ejecución de labores de campo los días 10, 11 y 12 de enero de 2026, con instalación y referenciación del punto GPS base, bajo el sistema MAGNA–SIRGAS (Origen Único Nacional). Punto de control: N 2.170.090,85 / E 4.727.685,210. **3.2** Se realizó reconocimiento previo del área, instalación del punto GPS base y levantamiento topográfico mediante sistema GNSS RTK con equipo base y rover marca Tersus, registrando de manera ordenada los puntos de quiebre del terreno y elementos físicos relevantes. El proceso se complementó con levantamiento aéreo mediante dron DJI Air 2S para apoyo fotogramétrico generando la ortofoto anexa	Anexo. Levantamiento Topográfico: Altimétrico y planimétrico.PDF, Ortofoto.PDF

CONTROL CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

EQUIPO CONSULTOR:

Rol	Nombre completo	Profesión
Gerente de Proyecto	Samfir González Grajales	Gerente de proyectos
Coordinador general	Johanna Arias Pineda	Arquitecta
Apoyo a la gestión	Mariana Riaño Hidalgo	Ing. Civil
Abogado urbanista	John Edward Bustamante Saldarriaga	Abogado
Asesor financiero	Angela María Fatt Naranjo	Ing. Industrial
Arquitecto urbanista	José Eliecer Muñoz López	Arquitecto
Ingeniero civil o Hidráulico	Gonzalo Andrés Morales Duque	Ing. Civil
Ingeniero Electricista	Efrain Correa Vallejo	Ing. Electricista
Ingeniero Ambiental	Oscar Mauricio Marulanda Arias	Ing. Ambiental
Topógrafo	Carlos Andrés López López	Topógrafo
Ingeniero civil componente vías	Camilo Ernesto Rodríguez Ángel	Ing. Civil

BALANCE FINANCIERO

Valor contrato inicial	$ 259.724.640 COP	
Valor por adiciones	-	-
Valor a pagar Acta No. 1		$ 51.944.928 COP
Saldo por ejecutar		$ 207.779.712 COP
Sumas iguales	$ 259.724.640 COP	$ 259.724.640 COP

ANEXOS

EVIDENCIAS DEL INFORME:

- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
- ACTAS DE REUNION
- PRESENTACION DEL PDT
- DOCUMENTO EXPLICATIVO DEL PDT
- CRONOGRAMA

ANEXOS CUENTA:

- RUT
- DOCUMENTOS CONTADORA
- CERTIFICADO PARAFISCALES
- FACTURAS
- CORRESPONDENCIA (CORREOS RECIBIDOS Y ENVIADOS)
- CERTIFICADO BANCARIO

Atentamente,

EQUIPO CONSULTOR FUCAR S.A.S