ACTA DE REUNIONES Y ACTIVIDADES

FECHA DE LA REUNIÓN:	27/02/2026	**Acta No.**	03
MUNICIPIO:	Pácora	**DEPARTAMENTO:**	Caldas
HORA DE INICIO:	1:00 pm	**HORA DE FINALIZACIÓN:**	3:00 pm
DEPENDENCIA RESPONSABLE	Secretaría de Planeación		
ELABORÓ	Mariana Riaño Hidalgo - FUCAR S.A.S		
LUGAR DE REUNIÓN:	Virtual		

OBJETIVO REUNIÓN/ACTIVIDAD A REALIZAR: Realizar la revisión y validación técnica del Documento Diagnóstico del Plan Parcial

ORDEN DEL DÍA PROPUESTO/TEMAS ABORDADOS:

1. Contextualización del estado del proyecto
2. Revisión integral del Documento Diagnóstico
3. Presentación por componentes técnicos
4. Identificación de hallazgos críticos
5. Definición de lineamientos para formulación
6. Identificación de pendientes y compromisos

DESARROLLO DE LA REUNIÓN/ACTIVIDAD:

Se da inicio a la reunión a las 10:00 a.m.

Se llevó a cabo la revisión integral del Documento Diagnóstico del Plan Parcial, abordando de manera estructurada los componentes técnico, jurídico, ambiental, de servicios públicos, mercado inmobiliario y participación ciudadana, con el propósito de validar su consistencia, identificar brechas de información y establecer lineamientos para la fase de formulación.

Inicialmente, el equipo consultor informó que el documento presenta un leve desfase frente al cronograma contractual, atribuible principalmente a limitaciones en el acceso a información técnica y soporte institucional. No obstante, se precisó que dicho desfase se encuentra contenido dentro de las holguras del proyecto, advirtiendo la necesidad de implementar medidas de control y seguimiento más estrictas para garantizar el cumplimiento de los hitos subsiguientes.

En relación con la estructuración del diagnóstico, se indicó que este se consolida como un documento técnico unificado, soportado en el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente, integrando la memoria justificativa, el marco normativo aplicable, la delimitación del ámbito de planificación, la caracterización predial y el análisis de los sistemas estructurantes del territorio. Se enfatizó que este documento constituye la línea base para la formulación del plan parcial, por lo que su rigurosidad técnica resulta determinante para la viabilidad del instrumento.

En el componente urbanístico, se expuso el ajuste en la delimitación del polígono del plan parcial, el cual pasó de 19 a 15 predios, en coherencia con la información catastral oficial. Este ejercicio permitió alinear el instrumento con la realidad predial y mejorar la precisión en la estructuración del proyecto. Asimismo, se identificó un vacío normativo en el EOT respecto a la definición de cesiones urbanísticas en suelo de expansión, proponiéndose como criterio técnico la aplicación del artículo 72 para el cálculo de cargas urbanísticas, recomendación que deberá ser formalizada por la autoridad competente para efectos de seguridad jurídica.

Desde el componente jurídico, se presentó la evaluación de la estructura predial, evidenciando que la mayoría de los predios presentan condiciones favorables para la gestión, con predominio de baja complejidad en términos de titularidad y ausencia de restricciones significativas. Si bien se identificó un caso con limitación por medida cautelar, se concluyó que este no compromete la viabilidad general del instrumento, configurándose un escenario de gestión predial viable para la estructuración del plan parcial.

En cuanto a los servicios públicos, se evidenciaron condiciones mixtas. Para el sistema de acueducto, si bien existe disponibilidad potencial para atender el desarrollo proyectado, se identificaron ineficiencias estructurales representadas en altos niveles de agua no contabilizada, lo cual implica la necesidad de fortalecer la gestión operativa del sistema. En el caso del alcantarillado, se advirtió la existencia de un sistema combinado y la desactualización del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos, situación que podría generar restricciones en el proceso de concertación ambiental. Respecto al servicio de energía eléctrica, se cuenta con condiciones favorables en términos de proximidad a redes y nodos de conexión, encontrándose pendiente la formalización de la certificación de disponibilidad. En este sentido, se concluyó que la viabilidad de servicios públicos deberá sustentarse en soportes técnicos formales, los cuales constituyen un requisito indispensable para la siguiente fase del proyecto.

En el análisis de mercado inmobiliario, se identificó un contexto favorable para el desarrollo de proyectos de vivienda y usos complementarios, asociado a dinámicas económicas regionales y a la localización estratégica del municipio. Se evidenció una demanda potencial orientada hacia

soluciones habitacionales de densidad media y esquemas de desarrollo progresivo, así como oportunidades para la consolidación de actividades comerciales y de servicios, lo cual aporta insumos relevantes para la definición del modelo de ocupación del suelo en la fase de formulación.

Por su parte, el soporte de participación ciudadana permitió complementar el diagnóstico técnico mediante la incorporación de la percepción de actores locales, evidenciando una aceptación general del proyecto bajo criterios de ordenamiento, sostenibilidad y accesibilidad. Se destacó la preferencia por la provisión de espacios públicos distribuidos, equipamientos de proximidad y un modelo de desarrollo equilibrado, elementos que deberán ser considerados en la estructuración urbanística del plan parcial.

No obstante, el aspecto de mayor relevancia técnica abordado durante la sesión corresponde al componente de gestión del riesgo, el cual se configura como el principal condicionante para la viabilidad del instrumento. El análisis realizado evidenció la presencia de amenazas significativas, particularmente por movimientos en masa, así como por fenómenos de inundación y avenidas torrenciales, en un contexto topográfico caracterizado por pendientes elevadas. En este sentido, se concluyó que el nivel de detalle del diagnóstico no resulta suficiente para soportar decisiones de ordenamiento en la fase de formulación, siendo necesario incorporar estudios específicos que permitan la zonificación precisa de las áreas en condición de riesgo mitigable y no mitigable.

Bajo este escenario, se recomienda por parte de la consultoría la realización de estudios de detalle en gestión del riesgo, especialmente orientados a la caracterización de procesos de remoción en masa, los cuales constituyen un insumo para la definición de aprovechamientos urbanísticos, densidades y restricciones de uso del suelo. La ausencia de estos estudios puede comprometer la viabilidad del proceso de concertación con la autoridad ambiental y, en consecuencia, la aprobación del plan parcial. Esta recomendación fue acogida por la Secretaría de Planeación, reconociendo la necesidad de evaluar la viabilidad a los requerimientos técnicos que estén sujetos a revisión por parte de la autoridad ambiental y evitar contingencias en etapas posteriores del proyecto.

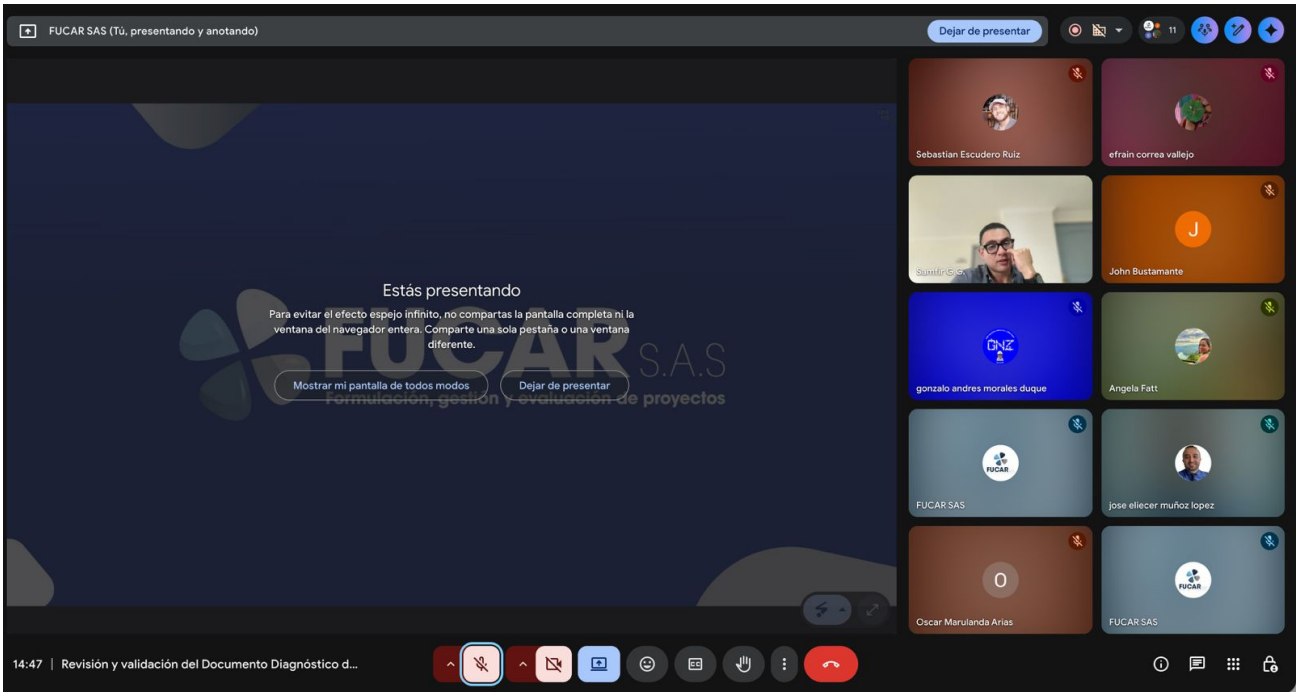
Finalmente, en el componente ambiental, se resaltó la importancia de integrar los elementos de la estructura ecológica principal dentro del modelo de ocupación, en particular la quebrada La Chucha, la cual deberá ser incorporada como elemento estructurante del espacio público y de las estrategias de conservación, garantizando la coherencia del instrumento con los principios de sostenibilidad ambiental y las determinantes territoriales vigentes.

Se da por finalizada la reunión a la 1:00 p.m.

No.	OBSERVACIONES Y/O COMPROMISOS	RESPONSABLE
1	Emitir directriz formal sobre la metodología de cálculo de cesiones urbanísticas en suelo de expansión, con base en el Artículo 72.	Secretario de Planeación
2	Definir y comunicar oficialmente la denominación del Plan Parcial, previa validación con el despacho del alcalde.	Secretario de Planeación, Administración Municipal
3	Validar el estado actual del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) y su articulación con el proyecto.	FUCAR S.A.S
4	Gestionar y/o suministrar modelos de certificación de viabilidad de servicios públicos (acueducto, alcantarillado y energía).	Gonzalo Andrés Morales Duque
5	Elaborar y remitir borrador de factibilidad de acueducto y alcantarillado para revisión por la empresa prestadora.	Gonzalo Andrés Morales Duque
6	Gestionar la expedición del certificado de disponibilidad de energía eléctrica ante CHEC.	Secretario de Planeación, Efraín Correa Vallejo
7	Remitir información cartográfica y localización preliminar de la PTAR propuesta	Secretario de Planeación
8	Ajustar el Documento Diagnóstico conforme a observaciones técnicas derivadas de la reunión.	FUCAR S.A.S
9	Estructurar el alcance de los estudios de detalle adicionales correspondientes a la gestión del riesgo (especialmente remoción en masa).	FUCAR S.A.S
10	Programar mesa de trabajo técnica para definición de ubicación definitiva de la PTAR.	Secretario de Planeación
12	Emitir respuesta frente a los temas pendientes identificados en el marco del diagnóstico del Plan Parcial y concluyentes para la fase de formulación	Secretario de Planeación

REGISTRO ASISTENTES			
No.	**NOMBRE COMPLETO Y CARGO**	**Entidad**	**Rol**
1	**SEBASTIAN ESCUDERO RUIZ**	Municipio de Pácora	Secretario de Planeación
2	**SAMFIR GONZALEZ GRAJALES**	FUCAR S.A.S	Gerente de Proyecto
3	**JOHANNA ARIAS PINEDA**	FUCAR S.A.S	Coordinadora general
4	**JOSÉ ELIECER MUÑOZ LOPEZ**	FUCAR S.A.S	Arquitecto Esp. Urbanismo
5	**GONZALO ANDRÉS MORALES DUQUE**	FUCAR S.A.S	Ingeniero Civil Esp. Hidráulico
6	**JOHN EDWARD BUSTAMANTE**	FUCAR S.A.S	Ingeniero Civil Esp. Vías
7	**EFRAIN CORREA VALLEJO**	FUCAR S.A.S	Ingeniero Electricista
8	**OSCAR MAURICIO MARULANDA ARIAS**	FUCAR S.A.S	Ingeniero Ambiental
10	**ANGELA MARIA FATT NARANJO**	FUCAR S.A.S	Ingeniera Industrial Asesora financiera
11	**MONICA ALZATE LLANO**	FUCAR S.A.S	Especialista SIG
12	**MARIANA RIAÑO HIDALGO**	FUCAR S.A.S	Ingeniera Civil Esp. Gerencia de Proyectos

REGISTRO:


FUCAR SAS (Tú, presentando y anotando)
Dejar de presentar
Sebastian Escudero Ruiz
efrain correa vallejo
John Bustamante
gonzalo andres morales duque
Angela Fatt
FUCAR SAS
jose eliecer muñoz lopez
Oscar Marulanda Arias
FUCAR SAS
Estás presentando
Para evitar el efecto espejo infinito, no compartas la pantalla completa ni la ventana del navegador entera. Comparte una sola pestaña o una ventana diferente.
Mostrar mi pantalla de todos modos
Dejar de presentar
14:47 | Revisión y validación del Documento Diagnóstico d...