A. INFORMACIÓN GENERAL.

No. DE CONTRATO	101-2025
TIPO DE CONTRATO	CONSULTORÍA
CONTRATANTE	MUNICIPIO DE PACORA – CALDAS.
CONTRATISTA	**FUCAR S.A.S.** R/L: Samfir González Grajales
IDENTIFICACIÓN	NIT. 901.135.570-5
OBJETO CONTRATADO	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.
VALOR DEL CONTRATO	DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS COP ($ 259.724.640), IVA INCLUIDO.
PLAZO DEL CONTRATO	Seis (6) meses contados a partir de la firma del acta de inicio

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	20251004
REGISTRO DE COMPROMISO PRESUPUESTAL	20251761

FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	**FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO**	**FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO**
27/12/2025	05/01/2026	30/06/2026
SUPERVISOR (A)	**No. DE INFORME DE SUPERVISIÓN**	**FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME DE SUPERVISIÓN**
SEBASTIAN ESCUDERO RUIZ	2	Marzo 12 de 2026

B. SEGUIMIENTO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO, FINANCIERO, CONTABLE Y JURÍDICO SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL CONTRATO

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO	
OBLIGACIÓN ESPECÍFICA	**ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESPECÍFICAS**
PRODUCTO 1	Entregado en el informe anterior de actividades de acuerdo con lo establecido en el informe de supervisión No. 1.

PRODUCTO 2	En cumplimiento de las obligaciones contractuales y una vez revisada la información técnica entregada por el contratista correspondiente al Producto No. 2, se realizaron las verificaciones de contenido, consistencia metodológica y pertinencia técnica frente al objeto del contrato y a los lineamientos establecidos para la formulación del Plan Parcial. a) Diagnóstico de los sistemas estructurantes **Estado:** RECIBIDO A SATISFACCIÓN El contratista hizo entrega del documento técnico correspondiente al diagnóstico de los sistemas estructurantes del área objeto de estudio, el cual incorpora el análisis de los principales componentes territoriales que inciden en la estructuración urbanística del ámbito del plan parcial.



FUCAR S.A.S

Formulación, gestión y evaluación de proyectos

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO DEL PLAN PARCIAL

CONTRATO DE CONSULTORÍA 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

PRESENTADO POR:
FUCAR S.A.S

MUNICIPIO DE PÁCORA, CALDAS

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO ECONÓMICO

FEBRERO 2026

FUCAR S.A.S NIT: 901 135 570 - 5 | Cra 16 Bis #5-44 segundo piso, Pinares Pereira, Risaralda

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

Tabla de contenido

DIAGNÓSTICO ____ *3*

1. **Memoria justificativa** ____ 3
   1.1 Antecedentes jurídicos, normativos, ámbito de aplicación y viabilidad jurídica ____ 3
   1.2 Antecedentes urbanos y razones de oportunidad ____ 8
2. **Marco normativo** ____ 10
3. **Aspectos generales** ____ 11
4. **Localización** ____ 12
5. **Ámbito de planificación (delimitación del plan parcial)** ____ 13
6. **Estructura predial** ____ 16
7. **Predios vecinos del plan parcial** ____ 19
8. **Preexistencias** ____ 21
9. **Diagnóstico de los sistemas generales en el plan parcial** ____ 23
   9.1 Sistema ambiental ____ 23
   9.2 Sistema de movilidad ____ 57
   9.3 Sistema de espacio público ____ 65
   9.4 Sistema de servicios públicos ____ 67
10. **Análisis de mercado inmobiliario** ____ 83
    10.1 Perfil del Mercado: Pácora, Caldas ____ 83
    10.2 Análisis Comparativo con el Norte de Caldas ____ 84
11. **Lineamientos para la formulación del plan parcial** ____ 87

ANEXOS ____ *90*

Cartografía ____ 90

Soporte de participación ciudadana en el marco del artículo 4 de la ley 388 de 1997 – Plan Parcial Pácora ____ 91
   a. Articulación con el análisis del mercado inmobiliario ____ 95

Referencias ____ 97

En la revisión realizada por la supervisión se evidenció que el documento incluye la identificación y caracterización de los sistemas estructurantes relevantes para el proceso de planificación, entre ellos los relacionados con:

- Condiciones territoriales y de localización del área de estudio,
- Estructura predial y contexto urbano circundante,
- Identificación de preexistencias y dinámicas del entorno,
- Análisis preliminar de los componentes que inciden en la configuración del desarrollo urbanístico del sector.
- Vinculación de la participación ciudadana

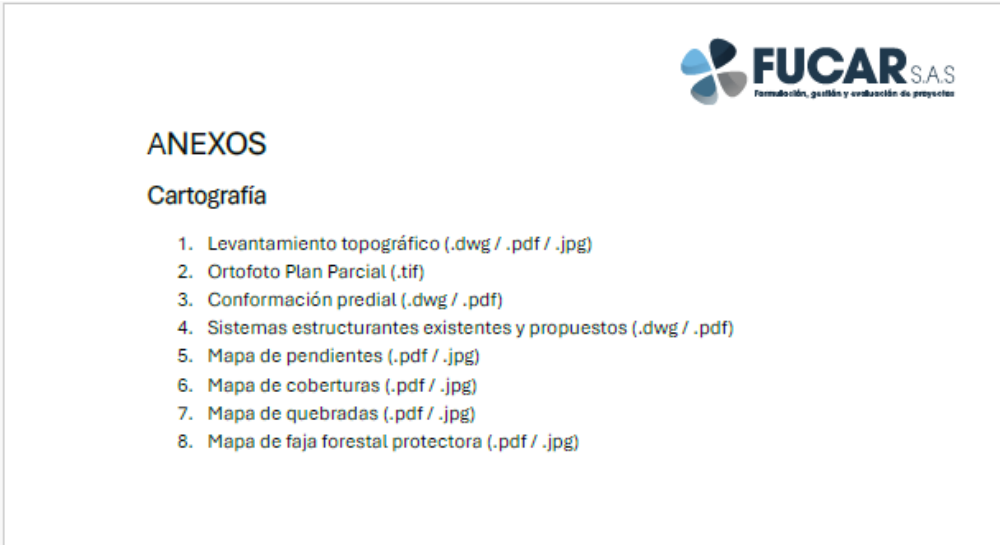
El documento presenta una estructura metodológica clara, articulada con los objetivos del contrato y con los lineamientos técnicos aplicables

a los instrumentos de planificación urbana, constituyéndose en un insumo adecuado para las siguientes fases del proceso de formulación del plan parcial y alineado con la normatividad vigente, en especial ley 388 de 1997 y Decreto 1077 del 2015.

En consecuencia, una vez verificada la integridad y pertinencia del contenido entregado, este componente se recibe a satisfacción por parte de la supervisión, haciendo falta únicamente completar los sistemas de servicios públicos, los cuales están aun en espera de la respuesta de factibilidad técnica por parte de las empresas de servicios públicos domiciliarios.

b) Cartografía que acompaña el diagnóstico
Estado: RECIBIDO A SATISFACCIÓN

El contratista hizo entrega del conjunto cartográfico que soporta y complementa el diagnóstico técnico del área de estudio, el cual permite representar espacialmente las condiciones territoriales identificadas durante la fase de diagnóstico.

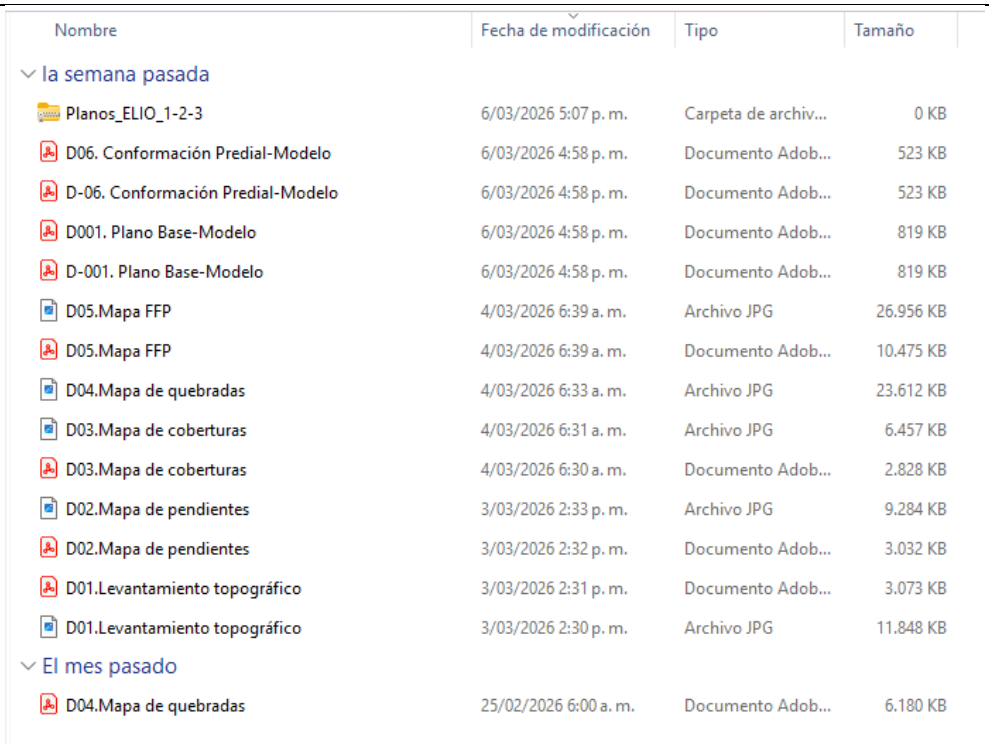


FUCAR S.A.S
Formulación, gestión y evaluación de proyectos

ANEXOS

Cartografía

1. Levantamiento topográfico (.dwg / .pdf / .jpg)
2. Ortofoto Plan Parcial (.tif)
3. Conformación predial (.dwg / .pdf)
4. Sistemas estructurantes existentes y propuestos (.dwg / .pdf)
5. Mapa de pendientes (.pdf / .jpg)
6. Mapa de coberturas (.pdf / .jpg)
7. Mapa de quebradas (.pdf / .jpg)
8. Mapa de faja forestal protectora (.pdf / .jpg)



Nombre	Fecha de modificación	Tipo	Tamaño
la semana pasada			
Planos_ELIO_1-2-3	6/03/2026 5:07 p. m.	Carpeta de archiv...	0 KB
D06. Conformación Predial-Modelo	6/03/2026 4:58 p. m.	Documento Adob...	523 KB
D-06. Conformación Predial-Modelo	6/03/2026 4:58 p. m.	Documento Adob...	523 KB
D001. Plano Base-Modelo	6/03/2026 4:58 p. m.	Documento Adob...	819 KB
D-001. Plano Base-Modelo	6/03/2026 4:58 p. m.	Documento Adob...	819 KB
D05.Mapa FFP	4/03/2026 6:39 a. m.	Archivo JPG	26.956 KB
D05.Mapa FFP	4/03/2026 6:39 a. m.	Documento Adob...	10.475 KB
D04.Mapa de quebradas	4/03/2026 6:33 a. m.	Archivo JPG	23.612 KB
D03.Mapa de coberturas	4/03/2026 6:31 a. m.	Archivo JPG	6.457 KB
D03.Mapa de coberturas	4/03/2026 6:30 a. m.	Documento Adob...	2.828 KB
D02.Mapa de pendientes	3/03/2026 2:33 p. m.	Archivo JPG	9.284 KB
D02.Mapa de pendientes	3/03/2026 2:32 p. m.	Documento Adob...	3.032 KB
D01.Levantamiento topográfico	3/03/2026 2:31 p. m.	Documento Adob...	3.073 KB
D01.Levantamiento topográfico	3/03/2026 2:30 p. m.	Archivo JPG	11.848 KB
El mes pasado			
D04.Mapa de quebradas	25/02/2026 6:00 a. m.	Documento Adob...	6.180 KB

La cartografía suministrada presenta los elementos gráficos necesarios para la comprensión del territorio objeto de análisis, incluyendo la delimitación del área de estudio y la representación de las principales características físicas y urbanas del sector.

Durante la revisión realizada por la supervisión se verificó que los productos cartográficos entregados:

- Guardan coherencia con la información contenida en el documento diagnóstico,
- Permiten la adecuada lectura territorial del área objeto del plan parcial,
- Constituyen soporte técnico para el análisis urbanístico desarrollado.

En virtud de lo anterior, y al evidenciarse la correspondencia entre la información gráfica entregada y el contenido técnico del diagnóstico, la cartografía asociada al Producto No. 2 se recibe a satisfacción por parte de la supervisión.

PRODUCTO 3	No se han reportado actividades o entregables vinculadas a este producto.
PRODUCTO 4	No se han reportado actividades o entregables vinculadas a este producto.
PRODUCTO 5	No se han reportado actividades o entregables vinculadas a este producto.

BALANCE FÍSICO Y FINANCIERO

PRODUCTO	DESCRIPCIÓN PRODUCTO	PORCENTAJE DE AVANCE	VALOR DE PAGO	ESTADO	COMPROBANTE DE EGRESO	FECHA
PRODUCTO 1	Plan de Trabajo y Cronograma de Actividades	20%	$ 51.944.928	Pagado	20260103	04/02/2026
	Levantamiento Topográfico					
PRODUCTO 2	Diagnóstico de los sistemas estructurantes	25%	$ 64.931.160	Pendiente		
	Cartografía que acompaña el diagnóstico					
PRODUCTO 3	Documento Técnico de Formulación que contiene El Planteamiento Urbanístico y demás sistemas estructurantes	40%	-	Pendiente		
	Estrategia de Financiación y Gestión					
	Cartografía de formulación que acompaña el Planteamiento Urbanístico y demás sistemas estructurantes					
PRODUCTO 4	Documento con la Memoria justificativa					
	Proyecto de Decreto					
PRODUCTO 5	Soportes del proceso de acompañamiento en la etapa de concertación de	5%[1]	-	Pendiente		

[1] El cinco por ciento (5%) restante corresponderá a la finalización de la ejecución del contrato y actualizada la garantía a que haya lugar y adopción del Decreto Municipal.

PRODUCTO	DESCRIPCIÓN PRODUCTO	PORCENTAJE DE AVANCE	VALOR DE PAGO	ESTADO	COMPROBANTE DE EGRESO	FECHA
	asuntos ambientales del Plan parcial con CORPOCALDAS					
	Evidencias de la asesoría brindada a Planeación en etapa de Citación a Vecinos y expedición de concepto de viabilidad					
	Documentos del Plan Parcial ajustados					

C. OBSERVACIONES AL PERIODO DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL QUE SE SUPERVISA.

Durante el periodo de supervisión no hubo observaciones.

D. SUSPENSIONES, REANUDACIONES, MODIFICACIONES, REAJUSTE.

Durante este periodo de ejecución no se realizó suspensión, reanudación modificación y/o reajuste al contrato de prestación de servicios.

E. VERIFICACIÓN DE PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES DE PARAFISCALES:

Se deja constancia de que el contratista acreditó el pago de los aportes al Sistema de Salud, Pensiones y Riesgos Profesionales a través del certificado de aportes a seguridad social firmado por el contador y el representante legal, así como de los aportes parafiscales y los correspondientes al personal utilizado en el desarrollo del contrato, durante el plazo de ejecución que se certifica en el presente informe, conforme a la normativa vigente, mediante certificación suscrita por su representante legal.

F. ANEXOS

- Acta parcial N.1
- Informe de actividades
- Cuenta de cobro
- Copia de pago de seguridad social.

G. APROBACIÓN DEL PAGO

El contratista acreditó el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales.

Para constancia de lo anterior se firma el presente informe, a los **trece (13) días** del mes de **MARZO** de 2026.

Ing. SEBASTIAN ESCUDERO RUIZ
Secretario de Planeación y Desarrollo Económico
Gobierno de Pácora

Actuación	Funcionario o contratista	Firma	Fecha
Elaboró:	Sebastian Escudero Ruiz -Supervisor y Secretario de Planeación y Desarrollo Económico		13/03/2026
Proyectó:	Sebastian Escudero Ruiz -Supervisor y Secretario de Planeación y Desarrollo Económico		13/03/2026
Revisó:	Sebastian Escudero Ruiz -Supervisor y Secretario de Planeación y Desarrollo Económico		13/03/2026
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma.			