CONTRATO INFI-069-2026

PROYECTO "GRANJAS DE VILLAMARIA"

CUENTA DE COBRO NRO 1

1. Constancia de cumplimiento de contrato del supervisor o interventor
2. Factura
3. Cedula
4. Rut
5. Seguridad social
6. Certificación bancaria

Manizales, Febrero 27 de 20206

CONSTRUCTORA
CONSULTORÍA E INTERVENTORÍA

GLADYS STELLA PINEDA

CONTRATO NUMERO INFI-069-2026



INFORME MENSUAL ASESORIA NRO 1

"PRESTAR SERVICIOS PROFESISONALES ESPECIALIZADOS DE APOYO TECNICO Y ACOMPAÑAMIENTO A INFICALDAS EN EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ANALISIS Y GESTION INTERNA RELACIONADAS CON LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS ORIENTADOS A LA GENERACION DE VIVIENDA, A EJECUTARSE EN EL PREDIO DENOMINADO "GRANJAS DE VILLAMARIA", DE PROPIEDAD DE INFICALDAS"

GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

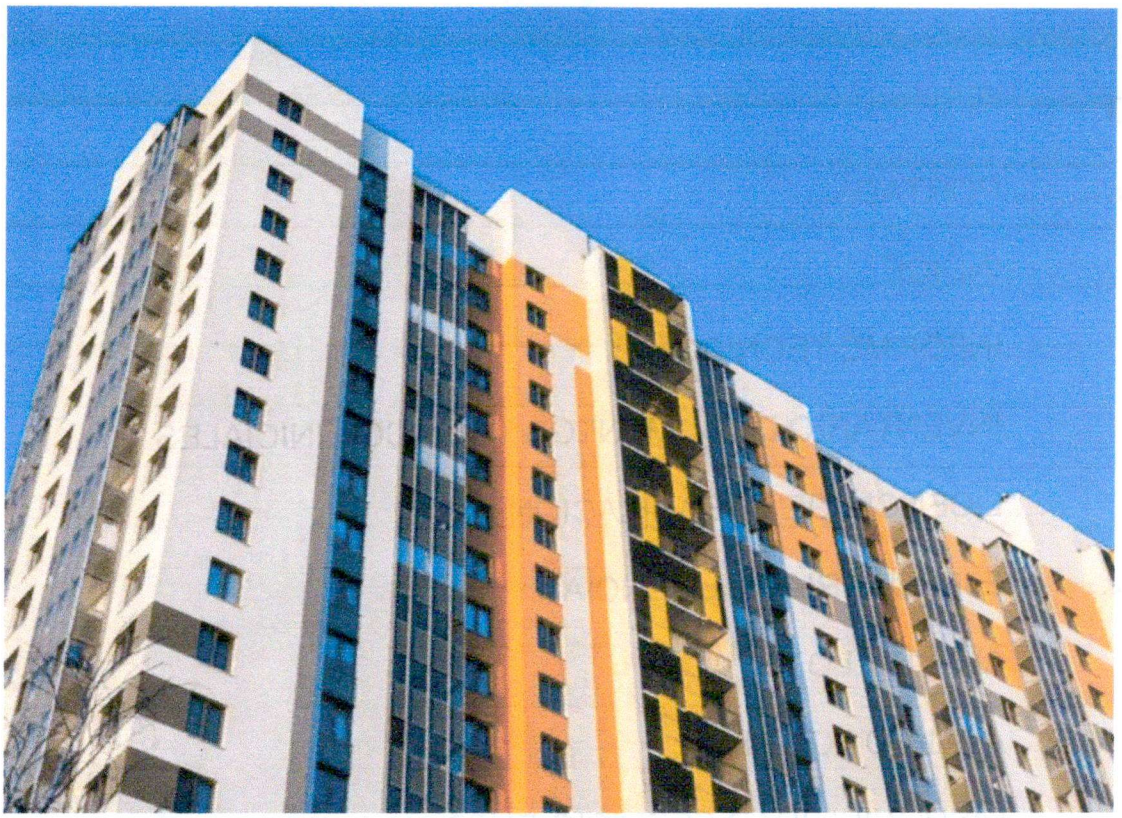
27 DE ENERO A 26 DE FEBRERO DE 2026

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

CONSTRUCTORA
CONSULTORÍA E INTERVENTORÍA

GLADYS STELLA PINEDA

CONTRATO NUMERO INFI-069-2026



INFORME MENSUAL ASESORIA NRO 1

"PRESTAR SERVICIOS PROFESISONALES ESPECIALIZADOS DE APOYO TECNICO Y ACOMPAÑAMIENTO A INFICALDAS EN EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ANALISIS Y GESTION INTERNA RELACIONADAS CON LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS ORIENTADOS A LA GENERACION DE VIVIENDA, A EJECUTARSE EN EL PREDIO DENOMINADO "GRANJAS DE VILLAMARIA", DE PROPIEDAD DE INFICALDAS"

GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

27 DE ENERO A 26 DE FEBRERO DE 2026

CONTENIDO

PAG

1.....PORTADA

2.....INDICE

3.....INFORME TECNICO

4.....INVENTARIO DOCUMENTOS TECNICOS INICIALES

5.....LICENCIA DE URBANIZACION

15.....EJECUTORIADA LICENCIA

16.....AVALUO LOTE I

29.....AVALUO LOTE II

51.....DISPONIBILIDAD SERVICIO ENERGIA ELECTRIA CHEC

52.....DISPONIBILIDAD GAS EFIGAS

55.....CONTRATO ASESORIA GLADYS STELLA PINEDA

67.....ACTA DE INICIO CONTRATO

69.....OBLIGACIONES CONTRACTUALES

70.....ACTAS DE SEGUIMIENTO OBLIGACIONES CONTRATO

74.....INFORME GENERAL ACTIVIDADES CONTRACTUALES

77.....INFORME TECNICO DETALLADO

INFORME TÉCNICO

INTRODUCCIÓN

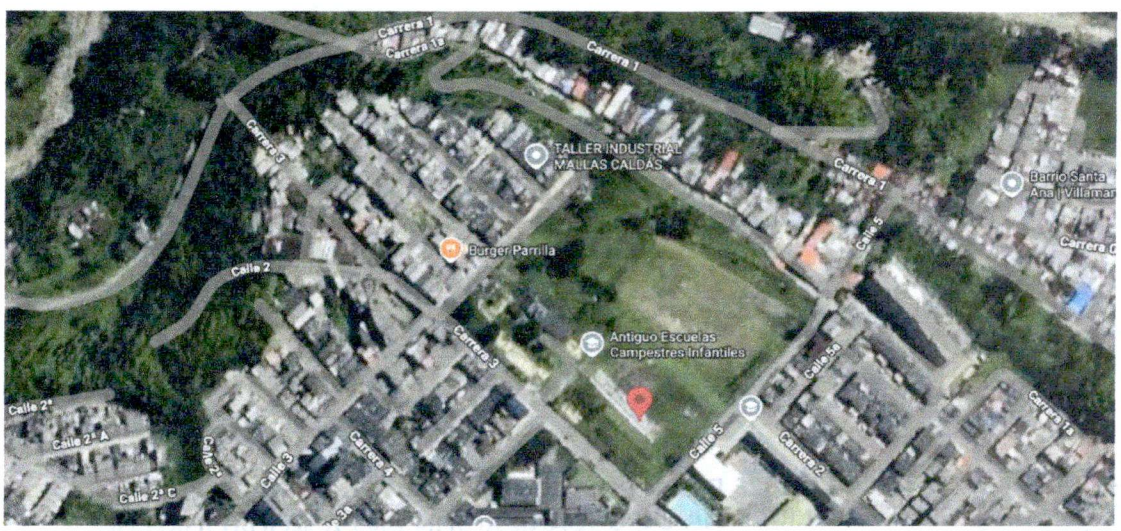
En ejercicio de las funciones establecidas en el contrato de asesoría suscrito por el Instituto de Financiamiento Promoción y Desarrollo de Caldas y Gladys Stella Pineda Agudelo, ejecuto el presente documento suministrando la información respectiva a la ejecución, seguimiento, control y verificación de todos los aspectos inherentes al contrato ya mencionado.

El presente contrato tiene como objetivo **"PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE APOYO TECNICO Y ACOMPAÑAMIENTO A INFICALDAS EN EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ANALISIS Y GESTION INTERNA RELACIONADAS CON LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS ORIENTADOS A LA GENERACION DE VIVIENDA, A EJECUTARSE EN EL PREDIO DENOMINADO "GRANJAS DE VILLAMARIA", PROPIEDAD DE INFICALDAS".** contrato adjudicado a **GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO** y cuya acta de inicio fue firmada el día veintisiete de enero del 2026.

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se ubica en el lote denominado GRANJAS DE VILLAMARIA con

Dirección	carrera 3ª Número 4-41 Villamaria
Ficha catastral 1	01-00-0000-0002-0001-0000-00000
Matricula inmobiliaria 1.	100-191424
Ficha catastral 2	01-00-0000-0002-0002-0000-00000
Matricula inmobiliaria 2	100-191424



INVENTARIO Y ESTADO INICIAL DE LA DOCUMENTACION

Una vez realizada la primera reunión con el equipo de trabajo tanto el que llevará a cabo como el que lo supervisará, se tiene el siguiente inventario de documentación para empezar a desarrollar el objeto del mismo:

1. **ACUERDO 046 DEL 29 DE ENERO DE 2014. SE ASIGNA EL USO DEL SUELO AL PREDIO "LAS GRANJAS" DESTINADO A VIVIENDA INTERES SOCIAL Y PRIORITARIO.**

Villamaría Secretaría de Planeación

ACUERDO 046
DE 29 DE ENERO DE 2014

- SE ASIGNO EL USO DE SUELO AL PREDIO "LAS GRANJAS" DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO

2. **RESOLUCION DLC1322025 DEL 9 DE OCTUBRE DE 2025. POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACION DE UN PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL (PUG).**

Municipio de Villamaría

RESOLUCIÓN DLC1322025
(09 DE OCTUBRE DE 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACIÓN DE UN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (PUG)

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, especialmente las conferidas por la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 DE 2015, en concordancia con el Acuerdo 044 de diciembre de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento territorial), el Acuerdo municipal 070 de marzo de 2007 (Modificación del Plan Básico de Ordenamiento territorial), el Acuerdo 088 de diciembre de 2007 Código de Construcciones y el Acuerdo 043 del 20 de junio de 2017.

CONSIDERANDO:

A. Que el Concejo Municipal de Villamaría Caldas mediante Acuerdo número 070 del 9 de marzo de 2007, aprobó la Modificación del P.B.O.T, "Plan Básico de Ordenamiento Territorial".

B. Que hace trámite ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Villamaría la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de solicitud:	LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO
Descripción:	PARA LLEVAR A CABO EL DESARROLLO DE LA PRIMERA ETAPA DE UN URBANISMO PROVENIENTE DE UN PUG DE DOS ETAPAS
Titular:	INFI CALDAS
Identificación:	8908060063
Rep. Legal	AMPARO SANCHEZ LONDOÑO
Identificación:	31.163.651
Ficha Catastral 1:	01-00-0000-0002-0001-0000-00000
Matrícula inmobiliaria 1:	100-191424
Ficha Catastral 2:	01-00-0000-0002-0002-0000-00000
Matrícula inmobiliaria 2:	100-191424
Dirección:	CALLE 21 #23-22

C. Que a la mencionada solicitud le correspondió el número de radicado **53-2025** en cumplimiento de lo ordenado por artículo 2.2.6.1.2.1.2. Del Decreto 1077 de 2015

D. Que el paquete de la solicitud URBANIZACIÓN, exigido por la Secretaría de Planeación se suple en su totalidad por la documentación recibida, ya que contiene:

1. Radicado en legal y debida forma.
2. Formulario Único Nacional,
3. Copia del Certificado de Libertad y tradición 100-141604; 100-191424
4. Escritura pública N°804 del 29/10/2015

Municipio de Villamaría
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DLC1322025
(09 DE OCTUBRE DE 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACIÓN DE UN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (PUG)

5. Poder o autorización debidamente otorgada.
6. Copia documento de identidad del solicitante.
7. Paz y salvo predial 2025
8. Disponibilidad de servicios: Acueducto, alcantarillado y aseo, gas, energía.
9. Ordenanza N°805 del 26/07/2017
10. Fotografía de la valla informativa.
11. Acta de observaciones y correcciones 12/08/2025
12. CD con el contenido del proyecto.
13. Plano topográfico georreferenciado del Predio.
14. Plano de proyecto urbanístico debidamente firmado.

E. Que, a la secretaria de Planeación, fueron presentados los documentos pertinentes y necesarios para valorar y otorgar la actuación urbanística solicitada.

F. Que los profesionales responsables que participan en el proyecto son:

PROFESIONAL	NOMBRE	TARJETA PROFESIONAL
Urbanizador	JOHN JAIRO GOMEZ	17202-54237
Arquitecto Proyectista	LAURA LORENA LOPEZ	A1911922013
Topógrafo	OLGA LUCIA TELLO	01-2390

G. Que, una vez instalada la valla informativa, ningún vecino o tercero interesado se hizo parte dentro del trámite correspondiente.

H. Que es deber del urbanizador legalizar y hacer la entrega material de las áreas de cesión y manifestar por solicitud escrita la diligencia de inspección de la respectiva área a entregar, según el **ARTÍCULO 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015**, las cuales serán valoradas por la secretaria de Planeación

I. Respecto de la entrega anticipada de las áreas de cesión el ARTICULO 2.2.6.1.4.8 los propietarios de predios urbanizables no urbanizados que se encuentren dentro del perímetro urbano y no hayan sido objeto de incorporación en los términos del artículo 47 de la ley 1537 de 2012 modificado por el artículo 91 de la ley 1753 de 2015, podrán proponer a los municipios o distritos, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que, sin sustituir totalmente el reparto de cargas y beneficios que se deba efectuar al momento de solicitar la licencia urbanística, se recibirán a título de zonas de cesión anticipada de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de utilidad pública o interés social que estén revistos en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen.

J. Que, según certificaciones respectivas de las empresas de servicios, dicho predio cuenta con disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliario, energía y acueducto.

Municipio de Villamaría

RESOLUCIÓN DLC1322025
(09 DE OCTUBRE DE 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACIÓN DE UN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (PUG)

K. Que el titular de la Licencia, el Arquitecto, topógrafo, el Constructor, que han suscrito los planos y estudios que hacen parte integral de la presente licencia, son responsables de cualquier contravención o violación a las normas urbanísticas que pudiesen presentarse en el proyecto, de acuerdo al numeral 5 del artículo 99 de la ley 388 de 1997.

L. Que, las obras deben ser ejecutadas en forma tal que garanticen tanto la salubridad de las personas que allí laboran, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constructivos del espacio público.

M. Que, el actual PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (PUG) del proyecto denominado "LIBANA" contará con vigencia siempre y cuando la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

N. Que, el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.2.4.2 expresa: "Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones Áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.
(...) El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado. (...)"

O. Que fue sometida la información a estudio por parte de la Secretaría de Planeación encontrándose completa, coherente y en regla legal según la norma citada.

De conformidad con lo anterior, se han allanado al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes a la fecha en materia de urbanismo, por lo tanto, la Secretaría de Planeación Municipal, sin más consideraciones,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Aprobar los documentos y planos, presentados, a este despacho. Se entenderá cumplida la aprobación de los planos para efectos de la presente licencia con la firma del secretario de planeación municipal.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACION DE UN PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL (PUG)** a INFI identificado con NIT No. 8908060063 para el predio identificado con la ficha catastral No. 01-00-0000-0002-0001-0000-00000 y

Municipio de Villamaría
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DLC1322025
(09 DE OCTUBRE DE 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACIÓN DE UN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (PUG)

matricula inmobiliaria 100-191424 con un uso de suelo de ZONA RESIDENCIAL URBANA DE INTERÉS SOCIAL (ZRUIS) del municipio de Villamaria (Caldas)

ARTÍCULO TERCERO: La solicitud realizada, se fundamenta en las cantidades de obras señaladas, por tanto, las obras adicionales que se ejecuten causarán un recargo en el valor de la licencia que tendrá que ser valorado y cancelado en la Tesorería Municipal, previo conocimiento de la Secretaría de Planeación.

ARTICULO CUARTO: Es obligación, tener en cuenta la reglamentación urbanística de la presente resolución, al realizar la escritura, incluyendo una cláusula en la que se haga referencia a la protocolización de las normas Urbanísticas, en virtud de lo cual el propietario declare que es de su conocimiento y que se obliga a cumplirla. El plano URBANISTICO no se podrá modificar, en sus espacios urbanísticos, alturas, índices, número de predios, etc. De igual manera, se deben respetar las áreas relacionas en el siguiente cuadro:

CUADRO DE AREAS

ETAPA 1	7189,12	M2
ETAPA 2 FUTURO DESARROLLO	17.360,88	M2
ÁREA TOTAL PREDIO	**24.550,00**	**M2**

CUADRO DE AREAS

ETAPA 1	**5751,3**	**M2**
Área de equipamiento	402,59	M2
Área de espacio publico	1.035,23	M2
ETAPA FUTURO DESARROLLO	17.360,88	M2
ÁREA TOTAL PREDIO	**24.550,00**	**M2**

ÁREAS DE CESION

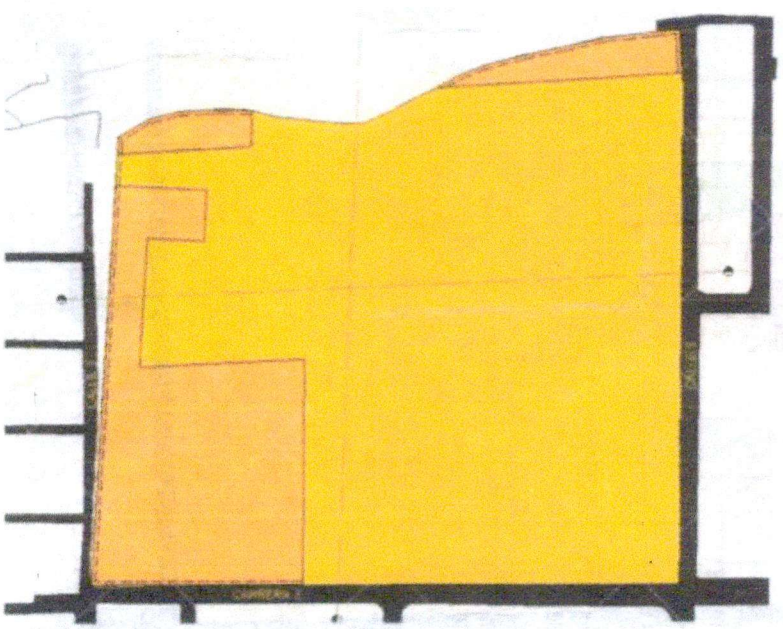
	NORMA MINIMO	UTILIZADO
ZONAS VERDES	18%	18%
EQUIPAMIENTO	7%	7%

Municipio de Villamaría
Secretaría de PLANEACIÓN MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DLC1322025
(09 DE OCTUBRE DE 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACIÓN DE UN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (PUG)

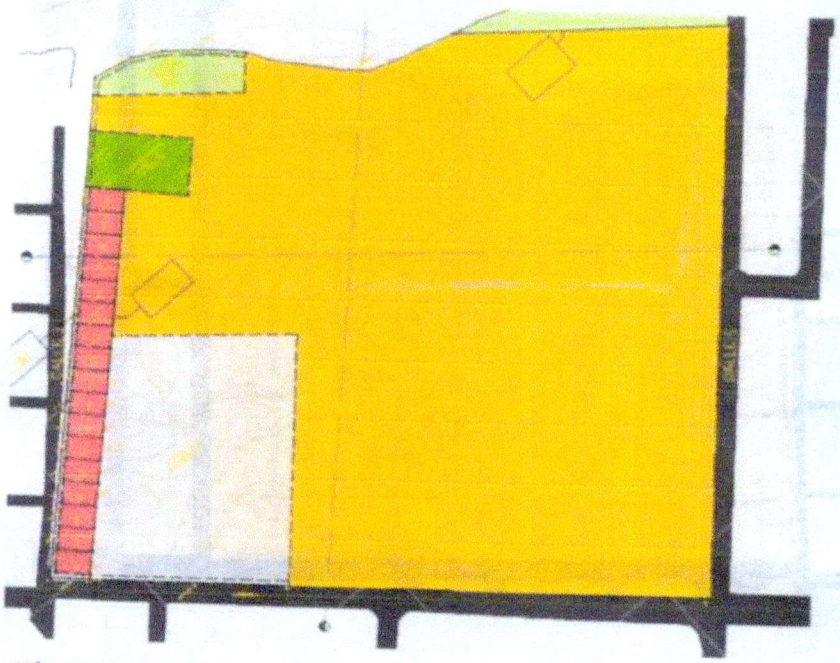
PARÁGRAFO. Que, de acuerdo con la planimetría aportada para el trámite de licenciamiento, se aprobó la siguiente:



Municipio de Villamaría
Secretaría de PLANEACIÓN MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DLC1322025
(09 DE OCTUBRE DE 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACIÓN DE UN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (PUG)



ARTÍCULO QUINTO: VIGENCIA, La Licencia de construcción, será válida por el término de treinta y seis (36) meses, prorrogables por una sola vez por un plazo de (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas, según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del decreto 1783 de 2021.

ARTICULO SEXTO: El titular de la presente resolución, el Arquitecto, el ingeniero que han suscrito los planos y estudios que hacen parte integral de la misma, son responsables de cualquier contravención o violación a las normas urbanísticas que pudiesen presentarse en el proyecto, de acuerdo al numeral 5 del artículo 99 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO SÉPTIMO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 del 12 de julio de 2017, el titular deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

Municipio de Villamaría
Secretaría de PLANEACIÓN MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DLC1322025
(09 DE OCTUBRE DE 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACIÓN DE UN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (PUG)

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. Someter el proyecto supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

Municipio de Villamaría

RESOLUCIÓN DLC1322025
(09 DE OCTUBRE DE 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACIÓN DE UN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (PUG)

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
(Numeral 16, Adicionado por el Art. 23 del Decreto 1783 de 2021)
17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
(Numeral 17, Adicionado por el Art. 23 del Decreto 1783 de 2021)

ARTÍCULO OCTAVO: Cualquier daño que resulte producto de las obras en las construcciones vecinas o a perjuicios presentados a terceros deberán ser asumidos por el propietario, en caso contrario incurrirá en las sanciones estipuladas por la ley.

ARTÍCULO NOVENO: El titular de la solicitud, está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO DECIMO: Se aplicarán sanciones a quienes incumplan la presente Resolución de acuerdo a la LEY 388 de 1997 y demás Decretos Reglamentarios, estas serán efectivas por Resolución directa de la ALCALDÍA MUNICIPAL, a través del debido proceso sancionatorio contenido en la ley 1801 de 2016 y Decreto Municipal 107 del 22 de agosto de 2016.

ARTICULO UNDÉCIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su Ejecutoria, por lo tanto, deberá de abstenerse de iniciar obras hasta tanto no quede en firme.

ARTICULO DUODÉCIMO: De acuerdo con lo especificado en el artículo 19º de la ley 400 de 1997, y mediante modificación realizada en el artículo 5º de la ley 1796 de 2016. El constructor tendrá la obligación de realizar los controles mínimos de calidad tanto para los elementos estructurales como no estructurales; con el objeto de garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: La Licencia de Construcción, deberá utilizarse única y exclusivamente para el uso que fue aprobado, en caso contrario esta licencia perderá toda validez.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: De conformidad con la **Resolución 472 de 2017** "*Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición – RCD y se dictan otras disposiciones*", se recuerda que en su Artículo 15,
Obligaciones de los generadores de RCD. *Son obligaciones de los generadores de RCD las siguientes:*
1. *Los grandes generadores deberán formular, implementar y mantener actualizados el Programa de Manejo Ambiental de RCD.*
2. *Cumplir con la meta de grandes generadores, establecida en el Artículo 19 de la presente resoluciones.*

Municipio de Villamaría
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DLC1322025
(09 DE OCTUBRE DE 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACIÓN DE UN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (PUG)

3. *Los pequeños generadores tienen la obligación de entregar los RCD a un gestor de RCD para que se realicen las actividades de recolección y transporte hasta los puntos limpios, sitios de aprovechamiento o disposición final según sea el caso."*

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este despacho y el de apelación ante el señor Alcalde Municipal, dentro de los 10 días siguientes a su notificación.

ARTICULO DECIMO SEXTO: Todos los cortes deberán ejecutarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes usuarios y vecinos. En ningún caso, los taludes pueden exceder la pendiente y altura recomendada para el tipo de suelo sobre el que se está trabajando. Una vez realizados los cortes, deberán protegerse a fin de aumentar su estabilidad y evitar que sean afectados por la erosión. Los cortes y los llenos deberán ser ejecutados con la asesoría de CORPOCALDAS, y bajo la dirección profesional de un Ingeniero Civil.

ARTICULO DECIMO SÉPTIMO: De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.2.6.1.2.3.3 literal a) del artículo 5 del Decreto Ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.
La expedición de licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. (...)

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Dar cumplimiento expreso a lo normado en la resolución 180398 de 2004 relacionado con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, así como la resolución 40031 de febrero 5 de 2021 relacionada con el Reglamento Técnico de iluminación y Alumbrado Público, así como las normas que las modifiquen, sustituyan o reemplacen.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Despacho de la Secretaría de Planeación, el día nueve **09 de octubre de 2025**.

JORGE ELIECER BUITRAGO
Secretario de Planeación Municipal (E)

Proyectó:

CARLOS ANDRES SALDAÑO
(Profesional Universitario)

CRISTIAN ALBERTO ORTEGON
(Revisión Arquitectónica)

YOHN EDISON POLO
(Revisión Geotécnica)

LUIS [illegible] ROBAYO
(Asesora Jurídica)

Municipio de Villamaría

RESOLUCIÓN DLC1322025
(09 DE OCTUBRE DE 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACIÓN DE UN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (PUG)

NOTIFICACIÓN PERSONAL

En el municipio de Villamaría a los _____ del mes de _____ del año _____ a las _____, en el despacho del Secretario de Planeación de la Alcaldía de Villamaría, se hizo (hicieron) presente(s) el (los) abajo firmante (s), identificados como aparece al pie de su(s) firma(s) con el objeto de notificarse de la resolución DLC1322025 del 9 de octubre de 2025 "**POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACIÓN DE UN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (PUG)**".

Se deja constancia de que se le hace entrega al notificado de una copia integra, auténtica y gratuita de la resolución DLC1322025 del 9 de octubre de 2025.

De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este despacho y el de apelación ante el señor Alcalde Municipal, dentro de los 10 días siguientes a su notificación.

_____
FIRMA

_____
NOMBRE (NOTIFICADO)
C.C.

_____
NOMBRE (NOTIFICADOR)
C.C.

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

3. EJECUTORIADA DE LICENCIA DE URBANIZACION

CONSTANCIA EJECUTORIA Municipio de Villamaría

La secretaría de planeación municipal, en uso de sus facultades legales se permite informar que.
Se emitio el acto administrativo que se cita a continuación:

RESOLUCIÓN:	DLC1322025
OBJETO:	POR MEDIO DE LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y APROBACIÓN DE UN PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL (PUG)
DESCRIPCIÓN:	PARA LLEVAR A CABO EL DESARROLLO DE LA PRIMERA ETAPA DE UN URBANISMO PROVENIENTE DE UN PUG DE DOS ETAPAS
TITULAR:	INFI
IDENTIFICACIÓN:	8908060063
FICHA CATASTRAL:	01-00-0000-0002-0001-0000-00000
MATRICULA INMOBILIARIA:	100-191424
DIRECCIÓN:	CALLE 21 #23-22

Que el dia 23 octubre 2025 se notifico de forma via correo electrónico la resolución DLC1322025 de 09 octubre 2025 a INFI identificado(a) con el N.IT No. 8908060063 en calidad de titular de la solicitud

Que una vez transcurrido el termino que otorga el articulo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, no se presentaron recursos, razón por la cual se permite dar ejecutoria del mismo.

Dado en la ciudad de Villamaría, el dia 28 enero 2026 a solicitud del interesado.

Sin otro particular

CARLOS ANDRES SALGADO GARCIA
Profesional Universitario
Secretaría de Planeación
Villamaría - Caldas

JONH EDISON OSORIO RAMIREZ
Secretario de Despacho
Secretaría de Planeación
Villamaría - Caldas

4. AVALUO LOTE 1

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

Manizales, Marzo 26 de 2.025
CA – 073 – 25

Avalúo No. 10050

Señores
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS
INFICALDAS
La Ciudad

En atención a su solicitud le remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL CORPORADO**, del predio denominado Las Granjas, ubicado en el Municipio de Villamaria - Caldas identificado con la matricula inmobiliaria No. 100-191424.

Cordial saludo,

Mónica Cuartas Villegas

MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente
Lonja de Propiedad Raiz de Caldas

FEDELONJAS
e-mail: lonjadecaldas@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3230
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 10050



CARRERA 3 # 4 - 41

BARRIO LA GRANJA
VILLAMARIA - CALDAS

Solicitante
INFICALDAS

Fecha
Marzo 26 de 2.025

CONTENIDO **Pág.**

I. ..... ***Memoria Descriptiva*** ***3***
II. ..... ***Documentación*** ***3***
III. .....***Consideraciones Generales*** ***4***
IV. .....***Observaciones*** ***4***
1. .....Información General 5
2. .....Información del Sector 6
3. .....Características del Terreno 9
4. .....Características de la Construcción 10
5. .....Materiales de la Construcción 11
6 .....La Posesión 12
7. .....Metodología 12
V. ..... ***Valuación*** ***15***
VI. ..... ***Anexo fotográfico*** ***16***

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El precio que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** le asigna a los inmuebles avaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

El avalúo practicado, corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta todos los criterios y metodologías internacionalmente aceptadas (IVSC), y las Normas Técnicas Sectoriales (NTS), así como también se consultaron las Bases de Datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y del Avaluador.

II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área extractada de la Escritura Publica 804 del 29 de Octubre de 2015 de la Notaria Única del Circulo de Villamaria.
- Este avalúo fue analizado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
- El presente avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o la impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 del ministerio de Desarrollo Económico).
- Para la realización del presente avalúo el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, utilizó el método residual, se basó en los datos de los avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad y adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores.

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

1. INFORMACION GENERAL

1.01 SOLICITANTE
INFICALDAS.
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS.

1.02 PROPIETARIOS
INFICALDAS.
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS.

1.03 DIRECCION
Carrera 3 N° 4-41 Las Granjas.

1.04 BARRIO
Villa Esperanza.

1.05 ESTRATO
Estrato 3.

1.06 MUNICIPIO
Villamaria, Caldas.

1.07 TIPO DE INMUEBLE
Lote de terreno.

1.08 OBJETO DE LA VALUACION
Determinar el valor comercial del predio Objeto de avalúo.

1.09 MARCO NORMATIVO
Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC, Leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, Resoluciones 0193 y 898 del IGAC, Ley 1882 de 2018 y la Resolución IGAC 1044 de 2014.

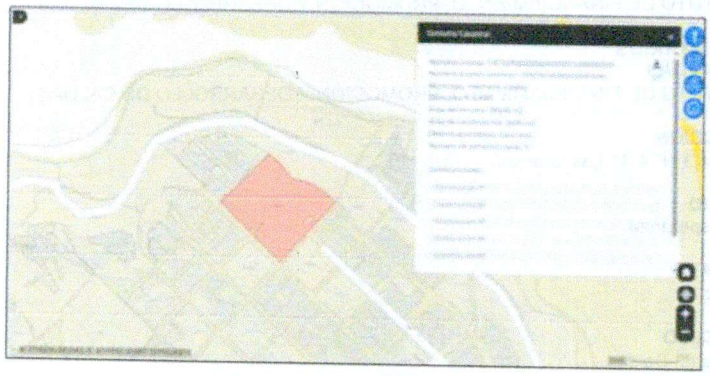
1.10 FECHA DE VISITA
13 de marzo de 2.025.

1.11 FECHA DEL INFORME DE AVALUO
Marzo 26 de 2025.

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

1.12 INFORMACION CATASTRAL

Número predial: 17873010000000002000100000000
Matrícula: 100-191424.
Área del terreno: 24.358,00 m2.
Área construida: 2.436,00 m2.



Fuente: Geoportal IGAC.

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación

a) Certificado de tradición 100-191424 impreso el 14 de marzo de 2025 por la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales.
b) Paz y salvo por concepto de impuesto predial.
c) Uso del suelo del predio Las Granjas expedido por la Secretaria de Planeación del municipio de Villamaria.
d) Escritura Publica 387 del 25 de abril de 2024 de la Notaria Única del Circulo de Villamaria.
e) Escritura Publica 804 del 29 de octubre de 2015 de la Notaria Única del Circulo de Villamaria.
f) Otros.
   - Bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.
   - Esquema de Ordenamiento Territorial. Acuerdo No. 070 del 9 de marzo de 2.007.

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

3. INFORMACIÓN JURIDICA

3.01 PROPIETARIO
INFICALDAS
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS.

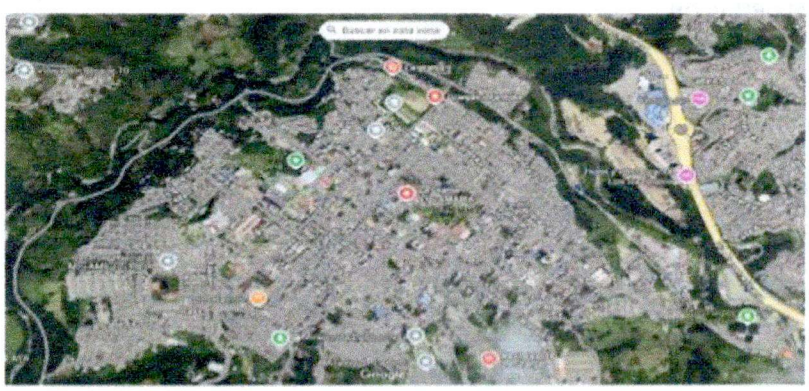
3.02 TITULACION
ANOTACIÓN: Nro: 3
DOC: ESCRITURA 804 DEL: 29/10/2015
MODO DE ADQUISICION: 000 0130 DACION EN PAGO OBLIGATORIA
Radicación 2015-100-6-23338
NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA VALOR ACTO: $ 8.768.920.000
DE: DEPARTAMENTO DE CALDAS - NIT. 8908010521 -
A: INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS - INFICALDAS - NIT. 8908060063 - X

3.03 FICHA CATASTRAL
No. 178730100000000020001000000000

3.04 MATRICULA INMOBILIARIA
No. 100-191424.

Fuente: Certificado de Tradición con Matrícula inmobiliaria 100-191424, impreso el 14 de marzo de 2025, por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Manizales.

4. INFORMACION DEL SECTOR



4.01 CLASE Y DESARROLLO
Predomina el uso de viviendas.

4.02 ESTRATO SOCIO - ECONOMICO
Estrato 3.

4.03 VIAS DE ACCESO
Carrera 3

4.04 CLASE DE CALZADA
Vías vehiculares de una sola calzada en concreto en buen estado.

4.05 SERVICIOS PUBLICOS
El sector los posee todos a saber:
Acueducto, alcantarillado, alumbrado público, red telefónica, red eléctrica, gas domiciliario y recolección de basuras.

4.06 TRANSPORTE PÚBLICO
La calidad del servicio es bueno.

4.07 VALORIZACION
Buena.

4.08 COMERCIALIZACION
Tipo A: 0-12 meses.

4.09 NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA
Las vigentes Esquema de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 070 del 9 de marzo de 2.007.

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

5. CARACTERISTICAS DEL TERRENO



5.01 TIPO DE LOTE
Lote de forma cuadrada con vias por los cuatro lados.

5.02 LINDEROS
Los que se establecen en la escritura pública No. 804 del 29 de octubre de 2015 son los siguientes: Por el sur partiendo del mojón No. 7, siguiendo por la calle 5ª, hasta llegar al mojón No. 6 en una distancia de 164.14 metros, localizado en la intersección con la vía interna del lote, se continua por el borde de esta vía en dirección noroeste, en una distancia de 164,49 metros encontrándose con el mojón No. 9, localizado en la intersección de la vía y el cerco, lindero de lote de propiedad del departamento de Caldas, se continua por el cerco, lindero en dirección suroeste y en una distancia de 132.81 metros encontramos el mojón No. 10. Mojón número 10 intersección del lindero del predio del departamento de Caldas con la vía carrera 3 hasta llegar al mojón No. 7 en una distancia de 170.31 metros punto de partida.

5.03 AREA DEL LOTE
24.127,53 m2 según Folio de matrícula Inmobiliaria No. 100- 191424 impreso el 14 de marzo de 2.025, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

24.358,00 m2 según Escritura Publica 804 del 29 de octubre de 2015 de la Notaria Única del Circulo de Villamaria.

Nota: para la elaboración del presente informe se tomará el área extractada de la Escritura Pública.

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

5.04 TOPOGRAFIA
El inmueble está ubicado en un terreno con pendiente entre el 15% y 25%.

5.05 FORMA GEOMETRICA
Cuadrada.

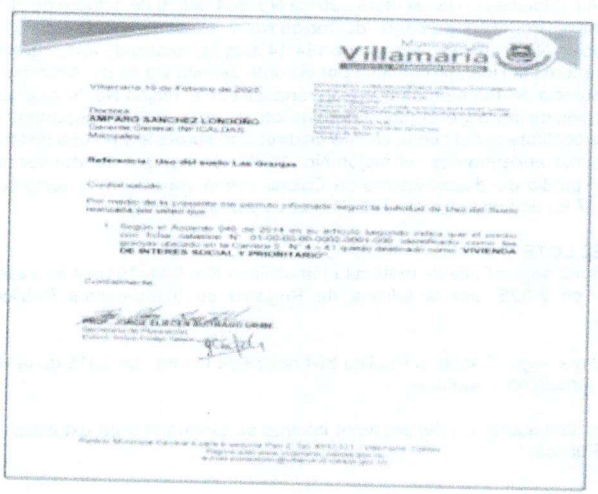
5.06 FRENTE
Los cuatro lados dan sobre vías 164,14 mt2 con la calle 5ª, 164,49 mts2, 132,81 mts2, 170mts2.

5.07 VIAS DE ACCESO AL PREDIO
Carrera 3 calle 4

5.08 ESTABILIDAD
Aparentemente el terreno es estable, no presenta señales de erosión ni inestabilidad a simple vista, en el estudio que se anexa se dice sobre remoción en masa en alturas no mayores a dos metros, sin dificultad para mitigar.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

según el Acuerdo 046 de 2014 en su artículo segundo indica que el predio con ficha catastral N° 010000000002000010000000000 identificado como Las Granjas ubicado en la carrera 3 4 – 41, quedó destinado como " **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIO** ".


Villamaria

Referencia: Uso del suelo Las Granjas

AMPARO SANCHEZ LONDOÑO

7. LA CONSTRUCCIÓN

7.01 DESCRIPCION
En el lote aparecen vestigios de construcciones que se demolieron recientemente, en la actualidad hay una construcción en cemento, con muros en ladrillo en muy mal estado, lo que se pretende es demolerla.
Sobre la carrera 5ª existe una invasión que se pretende recuperar, el solicitante del avalúo dice que no se deben incluir las construcciones, porque estas se van a demoler.

7.02 AREA CONSTRUIDA
N.A

7.03 DESTINACION ACTUAL
En el lote hay una construcción que Inicialmente era un colegio rural de los padres franciscanos para niños campesinos, hoy vivienda para damnificados.

7.04 SERVICIOS PUBLICOS
Acueducto, alcantarillado, alumbrado público, red telefónica, red eléctrica, y recolección de basuras.

8. METODOLOGIA VALUATORIA

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método Residual, de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complemente.

Artículo 4°. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. **Parágrafo.-** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

El lote es de propiedad de INFICALDAS y el uso del suelo es exclusivamente Vivienda de interés social y prioritaria.

El valor de la vivienda VIS para el año 2.025, es de 135 SMMLV, con un valor máximo hasta de $192.172.500. para ciudades con una población menor a un millón de habitantes.

Teniendo en cuenta el acuerdo 046 del 29 de enero de 2.014 - Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Villamaria se procede a realizar un ejercicio residual para hallar el valor del metro cuadrado para el terreno.

RESIDUAL

Área bruta del lote (m²)			**24358**
Cesión en vías (m²)	40%		9743,2
Area del primer piso			14614,8
indice de ocupacion	0,85		20704,3
Índice de construcción	2		
Área total construible (m²)			41408,6
area de cada apartamento	60		
cantidad total de apartamento	690		41408,6
Número de apartamentos			**173**
Valor por apartamento		$	190.000.000
Valor m2 de area construible		$	3.166.667
Valor total en ventas		**$**	**131.127.233.333**
Costo por m² de construcción	Dato de la revista Construdata	$	2.254.861
costos directos de la construccion		$	93.370.637.205
obras de urbanismo	30%	$	28.011.191.161
costos indirecto	25%	$	23.342.659.301
costos de mercadeo	3%	$	2.801.119.116
total costos		$	147.525.606.783
Valor residual del lote		-$	**16.398.373.450**
Valor residual por m² de lote		-$	**673.223**
VALOR ADOPTADO M2 DE TERRENO		$	**673.000**

VALOR ADOPTADO..... $673.000 M2

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

8.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Adicionalmente a las características del inmueble expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial los siguientes aspectos particulares:

- Las condiciones de acceso al sector, rutas de transporte para buses, busetas y taxis, con buena cobertura
- La infraestructura urbana del sector con servicios disponibles de Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Recolección de Basuras.
- Las características físicas del lote de terreno, en cuanto a su área, forma geométrica y topografía.
- El comportamiento de la oferta y la demanda en el sector para el tipo de inmueble objeto de valuación.

8.3 RATIFICACION DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 25 de marzo de 2025.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avaluó se trata de un lote de terreno de propiedad de INFICALDAS, ubicado en el municipio de Villamaria, Caldas.

El sector no presenta problemas actuales relacionados con el orden público.

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

10. RESULTADOS DE AVALUO

Después de un detallado análisis, y teniendo en cuenta las condiciones actuales de la vivienda VIS y de acuerdo con los análisis realizados en la reunión de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas en comité de avalúos realizado el día 25 de marzo de 2025, se consideró que la presente tasación es la que corresponde a los inmuebles objeto de avalúo:

PREDIO DENOMINADO LAS GRANJAS			
ITEM	**AREA m2**	**VALOR m2**	**VALOR TOTAL**
LOTE DE TERRENO	24.358,00	$ 673.000	$ 16.392.934.000
VALOR TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			**$ 16.392.934.000**

SON EN TOTAL: **DIECISEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE.**

Cordial saludo,

MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

PATRICIA LOPEZ VILLEGAS
Representante Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL 24328772

Manizales marzo 26 de 2.025

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

5. AVALUO LOTE 2

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS

Manizales, julio 14 de 2.025
CA – 199 – 25

Avalúo No. 10158

Señores
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS
La Ciudad

En atención a su solicitud le remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL CORPORADO**, de un lote de terreno para viviendas VIS y VIP, que hace parte de un lote de mayor extensión, ubicado en el predio denominado Las Granjas, ubicado en el Municipio de Villamaria - Caldas identificado con la matricula inmobiliaria No. 100-191424.

Cordial saludo,

Mónica Cuartas Villegas

MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente
Lonja de Propiedad Raiz de Caldas

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 10158

LOTE DE TERRENO PARA VIVIENDA VIS Y VIP
UBICADO EN EL PREDIO LAS GRANJAS
VILLAMARIA - CALDAS

Solicitante
INFICALDAS

Fecha
Julio 14 de 2.025

CONTENIDO **Pág.**

I.	***Memoria Descriptiva***	***3***
II.	***Documentación***	***3***
III.	***Consideraciones Generales***	***4***
IV.	***Observaciones***	***4***
1.	Información General	5
2.	Información del Sector	6
3.	Características del Terreno	9
4.	Características de la Construcción	10
5.	Materiales de la Construcción	11
6	La Posesión	12
7.	Metodología	12
V.	***Valuación***	***15***
VI.	***Anexo fotográfico***	***16***

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El precio que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** le asigna a los inmuebles avaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

El avalúo practicado, corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta todos los criterios y metodologías internacionalmente aceptadas (IVSC), y las Normas Técnicas Sectoriales (NTS), así como también se consultaron las Bases de Datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y del Avaluador.

II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos a la información suministrada por el solicitante.
- Este avalúo fue analizado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
- El presente avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o la impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 del ministerio de Desarrollo Económico).
- El presente de avalúo, es la valoración de un lote de terreno que hace parte de un lote de mayor extensión denominado las Granjas ubicado en el municipio de Villamaria, Caldas, el cual tiene un área de 918,00 M2, de acuerdo con la información suministrada por la entidad solicitante del avalúo.
- Para la realización del presente avalúo el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, utilizó el método residual, se basó en los datos de los avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad y adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores.

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

1. INFORMACION GENERAL

1.01 SOLICITANTE
INFICALDAS.
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS.

1.02 PROPIETARIOS
INFICALDAS.
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS.

1.03 DIRECCION
Carrera 3 N° 4-41 Las Granjas.

1.04 BARRIO
Villa Esperanza.

1.05 ESTRATO
Estrato 3.

1.06 MUNICIPIO
Villamaria, Caldas.

1.07 TIPO DE INMUEBLE
Lote de terreno.

1.08 OBJETO DE LA VALUACION
Determinar el valor comercial de para un lote de terreno con el fin de construir vivienda VIS y VIP, que hace parte de un lote de mayor extensión denominada Las Granjas en Villamaria.

1.09 MARCO NORMATIVO
Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC, Leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, Resoluciones 0193 y 898 del IGAC, Ley 1882 de 2018 y la Resolución IGAC 1044 de 2014.

1.10 FECHA DEL INFORME DE AVALUO
Julio 14 de 2025.

1.12 INFORMACION CATASTRAL DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION

Número predial: 178730100000000020001000000000
Matrícula: 100-191424.
Área del terreno: 24.358,00 m2.
Área construida: 2.436,00 m2.



Fuente: Geoportal IGAC.

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación

a) Certificado de tradición 100-191424 impreso el 14 de marzo de 2025 por la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales.
b) Paz y salvo por concepto de impuesto predial.
c) Uso del suelo del predio Las Granjas expedido por la Secretaria de Planeación del municipio de Villamaria.
d) Escritura Publica 387 del 25 de abril de 2024 de la Notaria Única del Circulo de Villamaria.
e) Escritura Publica 804 del 29 de octubre de 2015 de la Notaria Única del Círculo de Villamaria.
f) Pano del lote de terreno objeto de avalúo.
g) Otros.
   - Bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.
   - Esquema de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 070 del 9 de marzo de 2.007.

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

3. INFORMACIÓN JURIDICA

3.01 PROPIETARIO
INFICALDAS
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS.

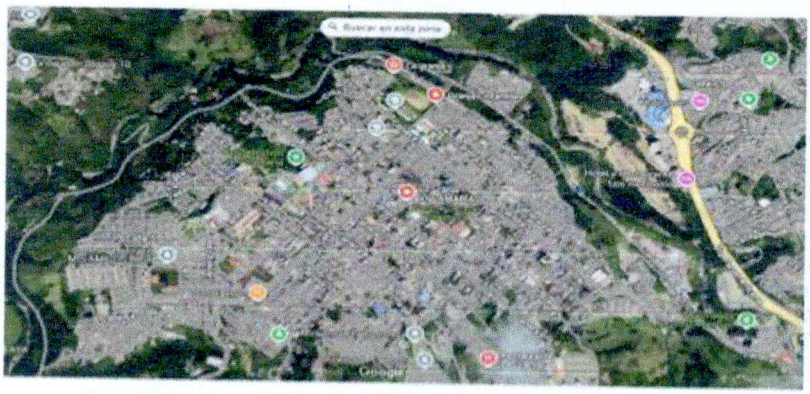
3.02 TITULACION
ANOTACIÓN: Nro: 3
DOC: ESCRITURA 804 DEL: 29/10/2015
MODO DE ADQUISICION: 000 0130 DACION EN PAGO OBLIGATORIA
Radicación 2015-100-6-23338
NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA VALOR ACTO: $ 8.768.920.000
DE: DEPARTAMENTO DE CALDAS - NIT. 8908010521 -
A: INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS - INFICALDAS - NIT. 8908060063 - X

3.03 FICHA CATASTRAL
No. 178730100000000020001000000000

3.04 MATRICULA INMOBILIARIA
No. 100-191424.

Fuente: Certificado de Tradición con Matricula inmobiliaria 100-191424, impreso el 14 de marzo de 2025, por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Manizales.

4. INFORMACION DEL SECTOR



4.01 CLASE Y DESARROLLO
Predomina el uso de viviendas.

4.02 ESTRATO SOCIO - ECONOMICO
Estrato 3.

4.03 VIAS DE ACCESO
Carrera 3

4.04 CLASE DE CALZADA
Vías vehiculares de una sola calzada en concreto en buen estado.

4.05 SERVICIOS PUBLICOS
El sector los posee todos a saber:
Acueducto, alcantarillado, alumbrado público, red telefónica, red eléctrica, gas domiciliario y recolección de basuras.

4.06 TRANSPORTE PÚBLICO
La calidad del servicio es bueno.

4.07 VALORIZACION
Buena.

4.08 COMERCIALIZACION
Tipo A: 0-12 meses.

4.09 NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA
Las vigentes Esquema de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 070 del 9 de marzo de 2.007.

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

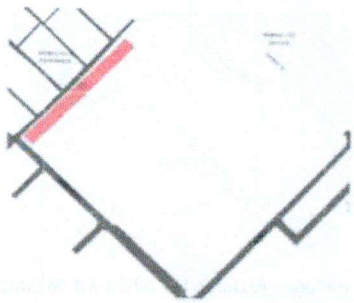
5. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

5.01 TIPO DE LOTE

Lote de mayor extensión de forma cuadrada con vías por los cuatro lados.



Lote de terreno requerido de forma rectangular.



5.02 LINDEROS

LINDEROS DEL PREDIO TOTAL

Los que se establecen en la escritura pública No. 804 del 29 de octubre de 2015 son los siguientes: Por el sur partiendo del mojón No. 7, siguiendo por la calle 5ª, hasta llegar al mojón No. 6 en una distancia de 164,14 metros, localizado en la intersección con la vía interna del lote, se continua por el borde de esta vía en dirección noroeste, en una distancia de 164,49 metros encontrándose con el mojón No. 9, localizado en la intersección de la vía y el cerco, lindero de lote de propiedad del departamento de

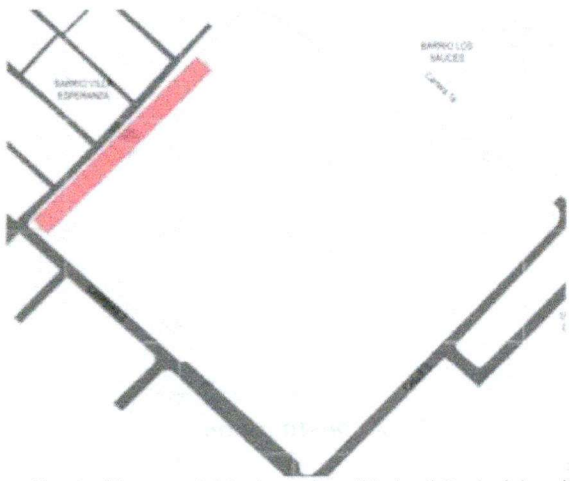
Caldas, se continua por el cerco, lindero en dirección suroeste y en una distancia de 132.81 metros encontramos el mojón No. 10. Mojón número 10 intersección del lindero del predio del departamento de Caldas con la vía carrera 3 hasta llegar al mojón No. 7 en una distancia de 170.31 metros punto de partida.

LINDEROS DEL AREA REQUERIDA
Sin información suministrada.

5.03 AREA DEL LOTE

AREA DE LOTE DE MAYOR ETENSION
24.127,53 m2 según Folio de matrícula Inmobiliaria No. 100- 191424 impreso el 14 de marzo de 2.025, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.
24.358,00 m2 según Escritura Publica 804 del 29 de octubre de 2015 de la Notaria Única del Circulo de Villamaria.

AREA DEL LOTE REQUERIDO
El área requerida para el proyecto es de 918,00 M2, de acuerdo con la información suministrada por la entidad solicitante del avalúo.



Fuente: Plano suministrado por la entidad solicitante del avalúo.

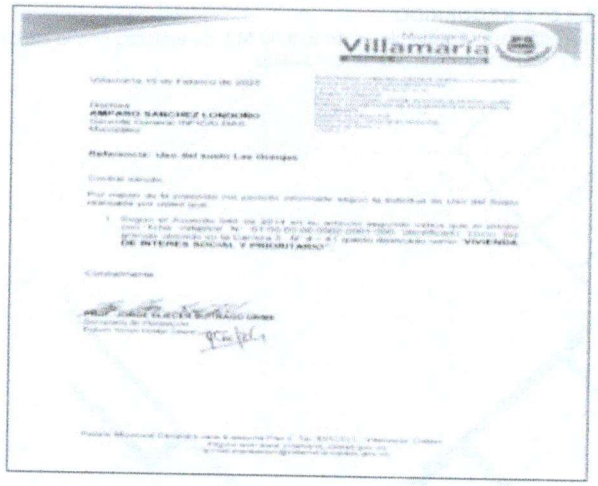
5.04 TOPOGRAFIA
El inmueble está ubicado en un terreno con pendiente entre el 15% y 25%.

5.05 VIAS DE ACCESO AL PREDIO
Carrera 3 calle 4

5.06 ESTABILIDAD
Aparentemente el terreno es estable, no presenta señales de erosión ni inestabilidad a simple vista, en el estudio que se anexa se dice sobre remoción en masa en alturas no mayores a dos metros, sin dificultad para mitigar.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

según el Acuerdo 046 de 2014 en su artículo segundo indica que el predio con ficha catastral N° 010000000002000100000000 identificado como Las Granjas ubicado en la carrera 3 4 – 41, quedó destinado como " **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIO** ".



7. LA CONSTRUCCIÓN

7.01 DESCRIPCION
En el lote de mayor extensión aparecen vestigios de construcciones que se demolieron recientemente, en la actualidad hay una construcción en cemento, con muros en ladrillo en muy mal estado, lo que se pretende es demolerla.

Sobre la carrera 5ª existe una invasión que se pretende recuperar, el solicitante del avalúo dice que no se deben incluir las construcciones, porque estas se van a demoler.

En el área requerida objeto de avalúo no existe ninguna construcción

Esta área cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, alumbrado público, red telefónica, red eléctrica, y recolección de basuras.

8. METODOLOGIA VALUATORIA

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método Residual, de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complemente.

Articulo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. **Parágrafo.-** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

El lote es de propiedad de INFICALDAS y el uso del suelo es exclusivamente Vivienda de interés social y prioritaria.

El valor de la vivienda VIS para el año 2.025, es de 135 SMMLV, con un valor máximo hasta de $192.172.500. para ciudades con una población menor a un millón de habitantes.

Teniendo en cuenta el acuerdo 046 del 29 de enero de 2.014 - Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Villamaria se procede a realizar un ejercicio residual para hallar el valor del metro cuadrado para el terreno.

Nota: para la valoración del lote de terreno requerido el cual hace parte de un lote de mayor extensión, denominado Las Granjas, ubicado en el municipio de Villamaria, al cual se le realizo un avalúo, se toma como base la misma información que arrojo el Método Residual aplicado para hallar el valor del metro cuadrado para el terreno.

RESIDUAL

Área bruta del lote (m^2)			**24358**
Cesión en vías (m^2)		40%	9743,2
Area del primer piso			14614,8
indice de ocupacion		0,85	20704,3
Índice de construcción		2	
Área total construible (m^2)			41408,6
area de cada apartamento		60	
cantidad total de apartamento		690	41408,6
Número de apartamentos			**173**
Valor por apartamento			$ 190.000.000
Valor m2 de area construible			$ 3.166.667
Valor total en ventas			$ **131.127.233.333**
Costo por m^2 de construcción	Dato de la revista Construdata		$ 2.254.861
costos directos de la construccion			$ 93.370.637.205
obras de urbanismo		30%	$ 28.011.191.161
costos indirecto		25%	$ 23.342.659.301
costos de mercadeo		3%	$ 2.801.119.116
total costos			$ 147.525.606.783
Valor residual del lote			-$ **16.398.373.450**
Valor residual por m^3 de lote			-$ **673.223**
VALOR ADOPTADO M2 DE TERRENO			$ **673.000**

VALOR ADOPTADO..... $673.000 M2

8.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Adicionalmente a las características del inmueble expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial los siguientes aspectos particulares:

- Las características físicas del lote de terreno, en cuanto a su área, forma geométrica y topografía.

- El comportamiento de la oferta y la demanda en el sector para el tipo de inmueble objeto de valuación.

8.3 RATIFICACION DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 14 de julio de 2025.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avaluó se trata de un lote de terreno que hace parte de un lote de mayor extensión, denominado Las Granjas, de propiedad de INFICALDAS, ubicado en el municipio de Villamaria, Caldas.

Para asignar el valor del metro cuadrado de terreno requerido se tuvo en cuenta el valor que arrojo el método residual que se elaboro para el avalúo del lote de mayor extensión.

El sector no presenta problemas actuales relacionados con el orden público.

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

10. RESULTADOS DE AVALUO

Después de un detallado análisis, y teniendo en cuenta las condiciones actuales de la vivienda VIS y de acuerdo con los análisis realizados en la reunión de la Lonja de Propiedad Raiz de Caldas en comité de avalúos realizado el día 25 de marzo de 2025, se consideró que la presente tasación es la que corresponde a los inmuebles objeto de avalúo:

PREDIO DENOMINADO LAS GRANJAS			
ITEM	**AREA m2**	**VALOR m2**	**VALOR TOTAL**
Lote de terreno requerido	918,00	$ 673.000	$ 617.814.000
VALOR TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			**$ 617.814.000**

SON EN TOTAL: SEISCIENTOS DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL PESOS M/CTE.

Cordial saludo,

MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

PATRICIA LOPEZ VILLEGAS
Representante Comité de Avalúos
R.A.A. AVAL 24328772

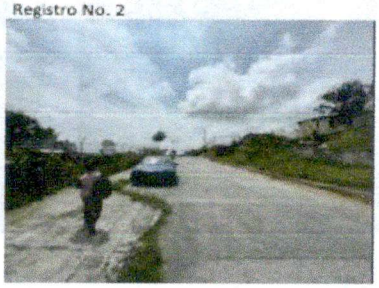
Manizales, julio 14 de 2.025

VI. ANEXO FOTOGRAFICO DEL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN

Registro No. 1



Registro No. 2



Registro No. 3



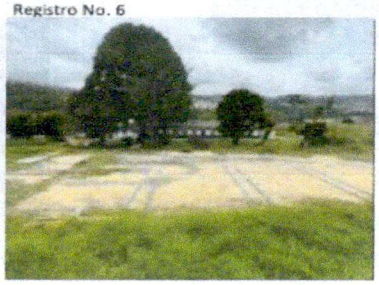
Registro No. 4



Registro No. 5



Registro No. 6



Registro No. 7



Registro No. 8



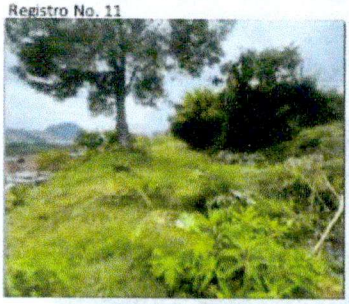
Registro No. 9



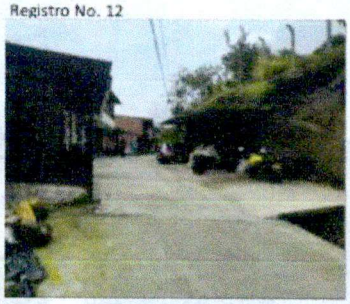
Registro No. 10



Registro No. 11

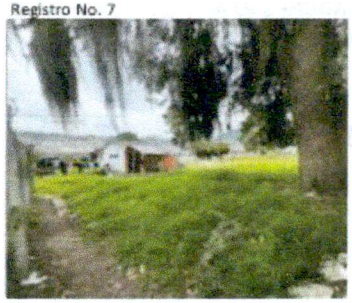


Registro No. 12



Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

Registro No. 7



Registro No. 8



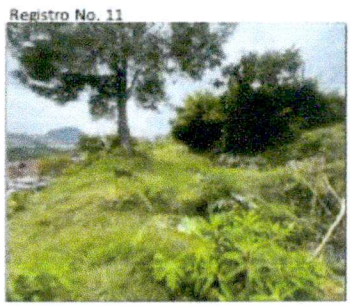
Registro No. 9



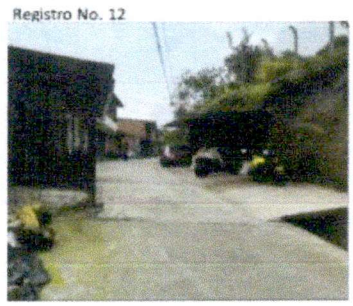
Registro No. 10



Registro No. 11



Registro No. 12



Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
PATRICIA LOPEZ VILLEGAS



Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores - ANA

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) PATRICIA LOPEZ VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24328772, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL 24328772.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PATRICIA LOPEZ VILLEGAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
07 Mar 2017	Régimen de Transición	10 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pisos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados total o parcialmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
20 Mayo 2019	Régimen de Transición	10 Abr 2021	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, sitios definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales, Renovables y demás ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	Régimen Académico

Página 1 de 3



RAA

ANA

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para procesos, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción: 22 Abr 2021 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: 22 Abr 2021 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avalúos de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción: 22 Abr 2021 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 22 Abr 2021 | Régimen: Régimen Académico

Página 2 de 5

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

RAA

ANA

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automóviles descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción: 22 Abr 2021 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción: 22 Abr 2021 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción: 22 Abr 2021 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción: 22 Abr 2021 | Régimen: Régimen Académico

Página 3 de 5

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com







Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción: 22 Abr 2021 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción: 28 Ago 2019 | Régimen: Régimen Académico

Adicionalmente ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría inmuebles Urbanos con el Código URB 0504, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría inmuebles Rurales con el Código RUR 0510, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y CORRESPONDE A LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 22 # 23 - 33 OFICINA 604
Teléfono: 3146791739
Correo Electrónico: particulares.rbogota@outlook.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos, Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecta - Universidad Nacional de Colombia.
Abogada - Universidad de Manizales.

Página 4 de 5

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PATRICIA LOPEZ VILLEGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 24328772.

El(la) señor(a) PATRICIA LOPEZ VILLEGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulacion con Corporacion Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a Internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

adb00a8c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma

Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

Dirección: Edificio Metropolitan Loft 1er piso
Cel. 310 8256883
Correo: Glaste1@hotmail.com

6. DISPONIBILIDADES
6.1 ENERGIA ELECTRICA. CHEC

18 de Marzo de 2025

Señor(a)
INFICALDAS
CARA 3 NO. 4 41
Villamaria
3218171313
adrian.rivera@cfcya.co

ASUNTO: Disponibilidad del Servicio de Energía
CARA 3 NO. 4-41 100-191424 BARRIO SIN DEFINIR

En atención a su solicitud (13610306), le confirmamos que para la dirección del asunto existe disponibilidad del servicio de energía, siempre y cuando se trate de un predio nuevo urbano y cumpla con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio respectivo y en especial con:

-No estar incluido en zona de alto riesgo.
-El inmueble a construir no debe encontrarse dentro de servidumbres o debajo de líneas de conducción de energía eléctrica.
-Debe cumplir con los retiros obligados a quebradas, ríos, poliductos, líneas férreas y demás disposiciones.
-Debe cumplir con las fajas de retiro de vías definidas en la ley 1228 de 2008.
-Lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 o en las normas que la modifiquen o sustituyan en lo que respecta a limitaciones en el uso del suelo.

Adicionalmente le informamos lo contenido en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE):

TÍTULO 10 – DISTANCIAS DE SEGURIDAD: "Los constructores y en general quienes presentan proyectos a las curadurías, oficinas de planeación del orden territorial y demás entidades responsables de expedir las licencias o permisos de construcción, deben manifestar por escrito que los proyectos que solicitan dicho trámite cumplen a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad y las franjas de servidumbre establecidas en el RETIE"

La presente certificación de disponibilidad del servicio no reemplaza los demás trámites que deben surtirse hasta su conexión que puede consultar en www.chec.com.co

Esperamos el buen desarrollo de su proyecto y acompañarlo hasta la culminacion del mismo.

Cordialmente,

CONTACT CENTER
Interventor

5.2 DISPONIBILIDAD DE GAS. EFIGAS

Radicado electrónico - WorkManager E.D. ®

Formulario: INFICALDAS COMUNICACIONES OFICIALES RECIBIDAS
Radicado: 01-02-20250402000000128
Fecha: 02/04/2025 04:59:59 p. m.
Usuario: msaguirref
Persona / Contacto: VALERIA SALAZAR REINOSA
Entidad: EFIGAS
Numero de Oficio: PQR-2025-6038
Dependencia: GERENCIA GENERAL
Número de folios: 2
INFICALDAS:
Fecha generación: 02/04/2025 05:01:27 p. m.



01-02-20250402000000128

Página -1- WorkManager E.D ® agregó esta página a este documento

Manizales, 31 de marzo de 2025

Radicado Interno No:PQR-2025-6038

INFICALDAS COMUNICACIONES OFICIALES RECIBIDAS
Radicado: 01-82-2025042000000128
Fecha: 02/04/2025 04:58:59 p. m.
Usuario: mraguirref
Persona / Contacto: VALERIA SALAZAR REINOSA
Entidad: EFIGAS
Número de Oficio: PQR-2025-6038
Dependencia: GERENCIA GENERAL
Número de folios: 2
-- NULL --

Señor (a)
AMPARO SANCHEZ LONDOÑO
Gerente General INFICALDAS
CL 21 KR 23 - 22 Edificio Seguros Atlas, piso 4
Teléfono: 3155871933
Manizales – Caldas

Asunto: Disponibilidad del servicio
Radicado: 107937043

Señor usuario:

Nos complace saludarlo y a la vez expresarle nuestro agradecimiento por retroalimentarnos con la información por usted brindada en esta oportunidad. Queremos transmitirle también nuestro compromiso de seguir brindándole un servicio de excelencia y fortalecer los canales de comunicación con nuestros usuarios.

Cordial Saludo,

En atención a su comunicación recibida en nuestra oficina de servicio al cliente el día 20/03/2025, radicado bajo el número interno 107937043, de la manera más atenta y respetuosa nos permitimos informar lo siguiente, con relación a su solicitud:

Cordial saludo,
Muy amablemente queremos solicitar la disponibilidad del servicio de GAS NATURAL para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No100-191424 y ficha catastral No 01-00-00-00-0002-0001-000, localizado en la Carrera 3 No 4-41, barrio los Sauces del municipio de Villamaría departamento de Caldas:

Proyecto:	Vivienda Multifamiliar VIS
Propietario:	Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Caldas
Solicitante:	INFICALDAS Nit 890.806.006-3
Area del lote:	24.356 m2 (Según certificado de libertad y tradición que se anexa)
Ficha Catastral:	01-00-00-00-0002-0001-000
Matrícula Inmobiliaria:	100-191424
Dirección:	Carrera 3 No 4-41, barrio Sauces / Villamaría / Caldas
Descripción:	500 unidades de vivienda VIS.

La empresa Efigas S.A E.S.P., atendiendo al requerimiento, procedió a analizar su solicitud relativa a la disponibilidad del servicio público, dentro de las condiciones actuales con que cuenta la empresa.

El Contrato de Condiciones Uniformes hace alusión a los requisitos que deben reunir los usuarios y los inmuebles para acceder a la prestación del servicio, así:

> *"2.- CONDICIONES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO: LA EMPRESA suministrará el servicio de gas natural dentro de sus posibilidades técnicas y financieras, en las condiciones de continuidad y calidad establecidas por LA EMPRESA y por la CREG, o por las normas expedidas por las autoridades competentes, siempre y cuando la persona que solicite el servicio sea capaz y tenga la calidad de propietaria, poseedora o tenedora del inmueble o de una parte de él, y*

Efigas

que el inmueble objeto del servicio cumpla todos los requisitos de tipo urbanístico fijados por las autoridades nacionales, distritales y/o municipales donde esté ubicado, las condiciones técnicas de estabilidad y no se encuentre ubicado en zona de riesgo y las instalaciones internas cuenten con el Certificado de Conformidad debidamente expedido por un Organismo de Inspección Acreditado ante el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) y se cancele el respectivo cargo por conexión del servicio."

También el artículo 129 de la Ley 142 de 1994, que dispone que para que el usuario pueda recibir los servicios públicos, el inmueble debe reunir las condiciones técnicas que defina la empresa, lo cual es reiterado en la Resolución No. 067 de 1995, expedida por la Comisión de Regulación de Energía y Gas CREG, lo anterior, con el fin de asegurar que los servicios se presten de manera eficiente a los habitantes, dentro de las condiciones técnicas y de seguridad debidas.

De acuerdo con la revisión realizada, **el proyecto cuenta con viabilidad de servicio**. No obstante, para continuar con el proceso, se requiere:

1. **Documentación necesaria**:
   - Envío del **plano del urbanismo en formato CAD** (actualizado y según especificaciones técnicas).

2. **Procedimiento previo al inicio de obras**:
   - Comunicación formal a **EFIGAS con dos (2) meses de anticipación**, con el fin de:
     - Programar una visita técnica.
     - Definir el trazado definitivo de la red de distribución.

Cualquier información adicional sobre el particular con gusto la suministraremos en nuestra línea de atención telefónica 018000966344 – 606-898 23 23 / 606-736 89 50 / 606-351 53 51, Chat en línea https://chat.efigas.com.co/webchatefigas, línea de Whatsapp 323-4710933 ó en el centro de servicio al cliente de su localidad más cercano.

Contra la presente comunicación proceden los recursos de reposición ante esta empresa prestadora y de manera subsidiaria el de apelación para ante la Superintendencia de Servicios Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Al respecto, es importante señalar que los recursos proceden contra los actos que señala el artículo 154 de la Ley 142 de 1994, así mismo, para recurrir deberá acreditar el pago de las sumas que no han sido objeto de recurso, lo anterior, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 155 de la Ley 142 de 1994.

Atentamente,

Valeria Salazar Reinosa

Valeria Salazar Reinosa
Auxiliar derechos de petición
Efigas S.A.E.S.P.
Archivar en carpeta 33-11-SC-420
Elaboró: vsalazar

EFIGAS S.A. E.S.P. AMBIENTALMENTE RESPONSABLE

7. DOCUENTOS CONTRACTUALES
7.1 CONTRA

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES NÚMERO INFI-069-2026 CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS Y GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

CONTRATO NÚMERO:	**INFI-069-2026**
OBJETO:	PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE APOYO TÉCNICO Y ACOMPAÑAMIENTO A INFICALDAS EN EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ANÁLISIS Y GESTIÓN INTERNA RELACIONADAS CON LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS ORIENTADOS A LA GENERACIÓN DE VIVIENDA, A EJECUTARSE EN EL PREDIO DENOMINADO "GRANJAS DE VILLAMARÍA", DE PROPIEDAD DE INFICALDAS.
VALOR:	TREINTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($ 30.397.376,00) INCLUIDO TODOS LOS IMPUESTOS A QUE HUBIERE LUGAR
CONTRATISTA:	GLADYS STELLA PINEDA AGUDELOS
FORMA DE PAGO:	INFICALDAS CANCELARÁ EL VALOR DEL CONTRATO ASÍ: CUATRO (04) PAGOS PARCIALES POR VALOR DE SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($ 7.599.344,00), MEDIANDO PARA CADA UNO DE LOS PAGOS: I. AUTORIZACIÓN DEL SUPERVISOR DONDE CONSTE EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS Y DE CALIDAD DE LOS SERVICIOS PRESTADOS; II. PRESENTACIÓN DE LA FACTURA CORRESPONDIENTE CON EL LLENO DE LOS REQUISITOS QUE IMPONE LA LEY, Y III. CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CON EL SISTEMA INTEGRAL DE SEGURIDAD SOCIAL
PLAZO DE EJECUCIÓN:	DESDE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN CONTRACTUAL Y HASTA POR CUATRO (4) MESES MEDIANDO SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO DEL CONTRATO
SUPERVISOR:	SIBGERENTE DE INFRAESTRUCTURA E INVERSIONES PATRIMONIALES

Entre el **INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO** DE CALDAS - **INFICALDAS**, con NIT número 890.806.006-3 Representada legalmente por su Gerente General **AMPARO SANCHEZ LONDOÑO**, identificada con cedula de ciudadanía número 31.163.651, designada para ejercer el cargo mediante Decreto número 003 del 01 de enero de 2024, cargo para el cual tomó posesión el dia , según consta en Acta de Posesión de la Gobernación de Caldas, en uso de las facultades y funciones contenidas en la Ordenanza 234 de 1998 modificada por la Ordenanza 805 de 2017, quien para los efectos del presente contrato se denominará **INFICALDAS** o **CONTRATANTE**, por una parte, y por la otra **GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO** identificada con cedula de ciudadanía número 30.284.862, quien en adelante se denominará LA CONTRATISTA, hemos convenido celebrar un contrato de prestación de servicios profesionales, previas las siguientes

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES NÚMERO INFI-069-2026 CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS Y GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

CONSIDERACIONES:

Que INFICALDAS es una entidad descentralizada del orden departamental que, mediante la administración de sus inversiones y la prestación de servicios financieros a entes territoriales y a personas jurídicas de derecho público y privado destinadas a la prestación de un servicio público o a satisfacer necesidades básicas de la comunidad, contribuye al financiamiento, promoción y desarrollo del departamento de Caldas

Que en desarrollo de su naturaleza como instituto de fomento y banca de desarrollo, INFICALDAS tiene como propósito potenciar el desarrollo sostenible de las regiones a través de proyectos estratégicos y una eficiente estructura de financiamiento, promoviendo inversiones patrimoniales que generen sostenibilidad financiera y posicionen al instituto como un banco de desarrollo con impacto social y ambiental.

Que el artículo 4 de la Ordenanza 805 de 2017 establece, dentro de las funciones de INFICALDAS, la de gestionar acuerdos de cooperación con entidades de distintos niveles, así como gerenciar, gestionar, financiar y participar en estudios, obras y operaciones que promuevan el desarrollo, incluidos proyectos considerados de importancia estratégica en sectores como infraestructura, servicios públicos y desarrollo económico.

Que de igual forma, el Manual de Funciones de la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales señala que esta dependencia tiene a su cargo dirigir y coordinar los proyectos de infraestructura en los que participe el Instituto, así como realizar seguimiento y control a las inversiones que conforman su portafolio.

Que dentro del Plan Estratégico 2024–2027 se estableció como acción prioritaria incrementar las inversiones patrimoniales que generen sostenibilidad financiera, definiéndose como meta lograr nuevas inversiones estratégicas que amplíen el portafolio institucional.

Que en este contexto, mediante Escritura Pública No. 804 del 29 de octubre de 2015, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Villamaría, el Departamento de Caldas transfirió a título de dación en pago a favor de INFICALDAS el derecho de dominio y la posesión efectiva del bien inmueble denominado Granjas de Villamaría, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-191424.

Que posteriormente, el municipio de Villamaría expidió la Resolución No. DLC1322025 del 9 de octubre de 2025, mediante la cual se concedió licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y se aprobó el Planteamiento Urbanístico General (PUG) del predio. Este acto administrativo habilita el desarrollo urbanístico del proyecto y define las condiciones técnicas y normativas para su ejecución, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el PUG establece el esquema general de desarrollo del predio, incluyendo redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesión, espacio público y equipamientos, así como la distribución por etapas del proyecto, constituyendo el soporte técnico urbanístico del mismo.

Que, no obstante, si bien el PUG define la viabilidad urbanística y técnica del desarrollo, esta etapa no incorpora el análisis interno de carácter financiero y de gestión requerido por INFICALDAS para evaluar alternativas de desarrollo del proyecto dentro de su estrategia de inversiones patrimoniales.

Que en consecuencia, se hace necesario adelantar una fase de análisis y evaluación interna de información técnica y financiera, que permita a la entidad contar con insumos suficientes para sus propios procesos de revisión, valoración y toma de decisiones respecto de esta potencial inversión.

Calle 21 No. 23 - 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 - Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@inficaldas
atencionalciudadano@infi.gov.co
www.infi.gov.co

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES NÚMERO INFI-069-2026 CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS Y GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

Que para tal efecto, INFICALDAS requiere contratar servicios profesionales especializados de apoyo técnico y financiero, orientados a la recopilación, organización, procesamiento y presentación de información relacionada con costos del proyecto, proyecciones financieras, escenarios de ingresos y egresos, alternativas generales de financiación y esquemas fiduciarios de referencia. Estas actividades se desarrollarán con base en lineamientos y parámetros previamente definidos por INFICALDAS y no implican la estructuración integral del proyecto, la definición del modelo de negocio, la recomendación de esquemas fiduciarios específicos ni la emisión de conceptos de viabilidad.

Que las actividades a desarrollar corresponden a obligaciones de apoyo profesional y no comprenden la elaboración de estudios, diseños, diagnósticos, estructuraciones técnicas o financieras del proyecto, ni la emisión de conceptos especializados de viabilidad, decisiones que son de competencia exclusiva de INFICALDAS.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, indica que las entidades estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la entidad estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la entidad estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.

Que la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales del Instituto de financiamiento, Promoción y Desarrollo de Caldas – INFICALDAS, realizó estudio previo para verificar la viabilidad del contrato.

Que igualmente la Jefe de la Oficina Asesora Jurídica y el Subgerente de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales realizaron la verificación de los documentos aportados por GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO.

Que GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO, reúne todas las condiciones y presentó propuesta de prestación de servicios a la Gerencia General.

Que la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales, mediante certificación adjunta al presente contrato verificó el cumplimiento de los requisitos de idoneidad y experiencia relacionada necesaria y en consecuencia se considera viable la suscripción del contrato.

Que la Gerente General soportada en las verificaciones realizadas por los funcionarios competentes garantiza que la propuesta presentada resulta acorde a lo que la Entidad requiere y se ajusta al presupuesto estimado.

CONSTANCIA EXPRESA: La Secretaria General certifica que el contrato se realizará en virtud a que la entidad no cuenta con personal de planta suficiente con el perfil profesional que se requiere para atender la necesidad.

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO: PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE APOYO TÉCNICO Y ACOMPAÑAMIENTO A INFICALDAS EN EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ANÁLISIS Y GESTIÓN INTERNA RELACIONADAS CON LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS ORIENTADOS A LA GENERACIÓN DE VIVIENDA A EJECUTARSE EN EL PREDIO DENOMINADO "GRANJAS DE VILLAMARÍA", DE PROPIEDAD DE INFICALDAS

SEGUNDA: ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO:

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES NÚMERO INFI-069-2026 CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS Y GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

La contratista para el cumplimiento de las obligaciones contractuales desarrollará entre otras las actividades descritas en la propuesta, la cual hará parte integral del contrato a realizar.

1. Apoyar técnicamente la recopilación y organización de información disponible del mercado inmobiliario del área de influencia de Villamaría, relacionada con oferta, demanda, precios de referencia y dinámicas de comercialización, con base en fuentes definidas o validadas por INFICALDAS, como insumo para los análisis internos que adelante la entidad sobre los productos de vivienda definidos en el PUG.
2. Apoyar la actualización y sistematización de insumos técnicos para la estimación interna de costos directos e indirectos del proyecto en sus diferentes etapas (...), con base en la información, parámetros y lineamientos previamente definidos por INFICALDAS y el PUG aprobado, para uso exclusivo en los análisis internos de la entidad.
3. Apoyar técnicamente la operación, diligenciamiento y ajuste de herramientas operativas de análisis financiero, en formatos y metodologías definidos por INFICALDAS, que permitan la simulación de escenarios del proyecto (...), como insumo para la verificación interna de la entidad.
4. Apoyar el procesamiento de información financiera del proyecto para la estimación de indicadores como TIR, VPN y periodo de recuperación, bajo escenarios definidos por INFICALDAS, sin que ello implique la emisión de conceptos sobre viabilidad, estructuración o conveniencia del proyecto, ni la adopción de decisiones por parte del contratista.
5. Apoyar la elaboración de cuadros comparativos y descripciones técnicas de diferentes alternativas de organización o desarrollo del negocio inmobiliario, previamente identificadas y delimitadas por INFICALDAS, aportando información técnica de carácter descriptivo sobre sus posibles implicaciones financieras, como insumo para la evaluación interna de la entidad.
6. Apoyar la recopilación y organización de información general de mercado sobre posibles fuentes de financiación del proyecto, incluyendo condiciones financieras de referencia, costos financieros estimados y niveles generales de apalancamiento, como insumo para los análisis y decisiones que correspondan exclusivamente a INFICALDAS.
7. Apoyar la recopilación y descripción general de alternativas de esquemas fiduciarios utilizados en proyectos inmobiliarios similares, señalando de manera referencial sus características, roles y responsabilidades, sin que ello implique el diseño, estructuración o recomendación de un esquema fiduciario específico para el proyecto.
8. Apoyar la compilación, organización y sistematización de los insumos técnicos, análisis e información financiera generada durante la ejecución del contrato, para su incorporación en los documentos internos que elabore INFICALDAS.
9. Brindar acompañamiento técnico a la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales en espacios de socialización interna o externa del proyecto cuando así lo requiera INFICALDAS, limitándose a la explicación técnica de la información trabajada, sin asumir representación, vocería institucional ni emitir conceptos en nombre de la entidad.

Nota: El presente contrato corresponde a una prestación de servicios profesionales de apoyo y acompañamiento técnico especializado. En desarrollo del mismo, el contratista aportará insumos técnicos, análisis parciales, estimaciones, herramientas de apoyo y acompañamiento metodológico, conforme a los lineamientos, orientaciones y decisiones adoptadas por INFICALDAS.

Las actividades ejecutadas no implican la elaboración integral de estudios, diagnósticos, evaluaciones de viabilidad, estructuraciones financieras definitivas, ni la emisión de conceptos técnicos o recomendaciones finales de carácter vinculante. En consecuencia, la definición del modelo de negocio, la determinación de la viabilidad del proyecto, la adopción de decisiones estratégicas y la responsabilidad por los resultados del proyecto corresponden exclusivamente a INFICALDAS.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES NÚMERO INFI-069-2026 CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS Y GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

TERCERA. VALOR Y FORMA DE PAGO: La Entidad estimó el presupuesto para la presente contratación de conformidad con la tabla de honorarios para la vigencia 2026, establecida mediante Acuerdo No.18 del 17 de diciembre de 2025 **modificada por el Acuerdo 02 del 22 de enero de 2026,** del Consejo Directivo del Instituto.

Por tal razón, el valor total del contrato asciende a la suma de **TREINTA** MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE **MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($ 30.397.376,00)** incluido todos los impuestos que graven la actividad

FORMA DE PAGO: INFICALDAS cancelará el valor del contrato así: Cuatro (04) pagos parciales por valor de SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($ 7.599.344), mediando para cada uno de los pagos: i. autorización del supervisor donde conste el cumplimiento de las condiciones técnicas y de calidad de los servicios prestados; ii. presentación de la factura correspondiente con el lleno de los requisitos que impone la ley, y iii. constancia de cumplimiento de obligaciones con el sistema integral de seguridad social.

CUARTA. INFORMES: En desarrollo de las cláusulas 1 y 2 del presente contrato, LA CONTRATISTA deberá presentar los informes en los que dé cuenta de las actuaciones realizadas, con periodicidad mensual, lo cual será requisito para el pago respectivo.

Lo anterior, sin perjuicio de los informes que el Supervisor requiera, cuando lo considere conveniente.

QUINTA. PLAZO: Desde el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución contractual y hasta por cuatro (4) meses mediando suscripción del acta de inicio del contrato

SEXTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

DE LA CONTRATISTA: se obliga para con INFICALDAS a:

a. Cumplir con el objeto contractual y las actividades que se obligue en el contrato y en la propuesta que hace parte integrante del mismo con plena autonomía y bajo su propia responsabilidad, en consecuencia, no existirá vínculo laboral alguno y/o relación de subordinación
b. Cumplir con sus obligaciones frente a la Seguridad Social de salud y pensión, riesgos profesionales y parafiscales, estos últimos si a ello hubiere lugar.
c. Efectuar gestión de sus propios riesgos en seguridad y salud en el trabajo y demostrar avances y controles a los mismos
d. Presentar para los pagos, la factura, informes detallados y documentados de ejecución del objeto contractual, recibo de pago de obligaciones con la seguridad social en el porcentaje establecido en la norma.
e. Asumir todos los costos que sean necesarios para la legalización del contrato, tales como expedición de pólizas y pago de estampillas Pro-universidad, Pro desarrollo, Pro adulto mayor , Pro cultura y Pro hospital Universitario Santa Sofía en los términos que se establezcan, para lo cual se dará aplicación a lo dispuesto en la Ordenanza 816 de 2017, modificada por la Ordenanza No. 983 del 2024-11-25 "Por la cual se expide el Estatuto de Rentas del Departamento de Caldas y se dictan otras disposiciones" y demás normas que la modifiquen.
f. La contratista es el único responsable del cumplimiento de sus obligaciones fiscales y tributarias en los términos de Ley
g. Tener a disposición y utilizar los elementos propios necesarios para la ejecución de las actividades del contrato; así como recibir y velar responsablemente por los materiales que para el desarrollo del proceso se le suministre.
h. Informar oportunamente, por escrito al supervisor del contrato sobre los inconvenientes que afecten el desarrollo del mismo.
i. Presentar ante la supervisión, cuando este lo requiera, de manera completa, clara y oportuna, los informes necesarios para dar cuenta del cumplimiento de sus obligaciones.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES NÚMERO INFI-069-2026 CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS Y GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

j. Brindar buen trato a colaboradores internos y externos de la entidad, actuando con responsabilidad y transparencia.
k. Guardar absoluta reserva en relación con toda la información que maneje con ocasión de las actividades propias del proceso o programa en el cual presta sus servicios y de la entidad en general, que le sea dada a conocer con ocasión del objeto contractual. LA CONTRATISTA deberá cuidar la información a la que tenga acceso, evitando su destrucción o utilización indebida. Asi mismo, le está prohibido dar acceso o exhibir expedientes, documentos o archivos a personas no autorizadas.

DE INFICALDAS:

a. Pagar al Contratista el valor del objeto del contrato en la forma y oportunidades convenidas.
b. Ejercer la vigilancia y control sobre la ejecución del contrato a través del supervisor que para tal efecto designe al Gerente general, el cual deberá como mínimo realizar las funciones de acuerdo con las directrices jurídicas impartidas para tal efecto.
c. Suministrar oportunamente la información que requiera la contratista para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

SÉPTIMA. CLÁUSULA DE PROVISIÓN DE ELEMENTOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO: La contratista declara y acepta que será de su exclusiva responsabilidad contar con los elementos, equipos y herramientas necesarios para la ejecución de las actividades objeto del presente contrato, incluyendo, pero no limitándose a computadores, útiles de oficina y demás materiales relacionados con la prestación del servicio. La entidad contratante no estará obligada a suministrar dichos elementos, salvo en casos excepcionales previamente autorizados por escrito por el supervisor o interventor del contrato, y siempre que medie una justificación debidamente soportada.

En todo caso, los riesgos, costos y demás aspectos asociados a la provisión y mantenimiento de dichos elementos correrán por cuenta y responsabilidad exclusiva de la contratista, sin que ello implique vínculo laboral o dependencia de la entidad contratante.

OCTAVA. DECLARACIONES DE LA CONTRATISTA: LA CONTRATISTA hace las siguientes declaraciones:

a. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato.
b. Que al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad.
c. Está a paz y salvo con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral.
d. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.

NOVENA. DERECHOS DE La CONTRATISTA:

Recibir la remuneración del contrato en los términos pactados en la cláusula 3ª del presente Contrato.

DECIMA. DERECHOS DEL CONTRATANTE:

a. Hacer uso de la cláusula de imposición de multas, la cláusula penal o cualquier otro derecho consagrado a la entidad contratante de manera legal o contractual.
b. Hacer uso de las cláusulas excepcionales del contrato.

DÉCIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD: LA CONTRATISTA es responsable por el cumplimiento del objeto establecido en el presente contrato.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES NÚMERO INFI-069-2026 CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS Y GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

Ninguna de las partes será responsable frente a la otra o frente a terceros por daños especiales, imprevisibles o daños indirectos, derivados de fuerza mayor o caso fortuito de acuerdo con la ley.

DÉCIMA SEGUNDA. ESTAMPILLAS: Se dará aplicación a lo dispuesto en la Ordenanza No. 983 del 2024-11-25 "por La cual se modifica el estatuto de Rentas del departamento de caldas - Ordenanza nº 816 de 2017 modificada Por las siguientes ordenanzas: Ordenanza nº 842 de 2018 – ordenanza Nº 853 de 2019 - ordenanza nº 885 de 2020 - ordenanza nº 892 de 2021- Ordenanza nº 903 de 2021 – ordenanza Nº 918 de 2022 - ordenanza nº 961 de 2023 - ordenanza nº 965 de 2023"

Debe considerarse que el presente contrato cuenta en el análisis de costos de los impuestos, la lista que se enuncia a continuación es meramente informativa y en caso de que exista un impuesto o gravamen que deba aplicarse al contrato el mismo deberá ser asumido por la contratista y no podrá oponer a INFICALDAS la presente relación.

Estampilla	% de estampilla
Pro-Desarrollo	1%
Pro-Universidad	2%
Pro-Adulto Mayor	3%
Pro-Hospital	1%
Pro-Cultura	1%

DÉCIMA TERCERA. GARANTÍA: Atendiendo a la facultad normativa prevista en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, INFICALDAS determina que la contratista debe constituir una garantía a favor de esta entidad, en los términos de los artículos 2.2.1.2.3.1.1, 2.2.1.2.3.1.7, y 2.2.1.2.3.1.15, ídem, que ampare los siguientes riesgos:

AMPARO	CUANTÍA	VIGENCIA
Calidad del servicio, objeto del contrato	10% del valor del contrato	Vigencia del contrato y tres (03) meses más.
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del CONTRATO. Este amparo debe incluir de manera expresa la cobertura de la cláusula penal pecuniaria y de las multas.	10% del valor del contrato. En ningún caso sea inferior al valor de la cláusula penal pecuniaria.	Vigencia del contrato y tres (03) meses más.

La garantía será aprobada por parte del Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de INFICALDAS. Los amparos se constituirán por una cuantía porcentual indicada sobre el valor del contrato y deberá permanecer vigente durante el plazo de ejecución de contrato y tres (3) meses más, y no expirará por falta de pago de la prima o por revocatoria unilateral; la vigencia deberá empezar a partir de la fecha de expedición de la garantía

DECIMA CUARTA. REGISTRO Y APROPIACIONES PRESUPUESTALES: INFICALDAS pagará el valor del presente contrato con cargo al presupuesto vigencia 2026, según los siguientes certificados de Disponibilidad presupuestal, expedidos por la Profesional Universitario Presupuesto:

No. de CDP	Fecha	Rubro	Denominación	Valor	Tipo de gasto
101	26 de enero de 2026	2350207	inversiones en otros proyectos	$30.397.376.00	Inversion

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES NÚMERO INFI-069-2026 CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS Y GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

DÉCIMA QUINTA. SUPERVISIÓN: La Supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por LA CONTRATISTA a favor de INFICALDAS, estará a cargo del **Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales** o quien haga sus veces quien supervisará la ejecución del presente contrato y deberá acatar lo dispuesto en las normas que regulan la materia y en el Instructivo Interno de Supervisión e Interventoría de INFICALDAS, y tendrá además entre otras, las siguientes obligaciones:

a. Verificar el correcto cumplimiento del objeto contractual y de las obligaciones contraídas por las partes.
b. Elaborar los informes y las actas a que haya lugar, remitiéndolas de manera oportuna a las instancias correspondientes.
c. Elaborar la constancia de cumplimiento y/o recibo a satisfacción del objeto contractual, con el fin de proceder al pago o pagos parciales y finales acordados.
d. Verificar al momento de certificar el cumplimiento del objeto contractual, el cumplimiento por parte de LA CONTRATISTA de sus obligaciones con los sistemas de salud, pensiones y riesgos en los porcentajes de ley, cuando se trate de persona natural. Si se trata de persona jurídica se deberá verificar el cumplimiento de sus obligaciones al sistema de seguridad social integral y pago de aportes parafiscales, estos últimos si a ello hubiere lugar.
e. Solicitar al contratista los informes parciales y finales necesarios para los pagos pactados.
f. Impulsar el trámite de los pagos a favor de la contratista en los términos establecidos para tales efectos en el contrato.
g. Informar oportunamente al Gerente General sobre cualquier irregularidad o incumplimiento que se presente en la ejecución del contrato.
h. Solicitar oportunamente las adiciones o modificaciones al contrato cuando sea procedente, para lo cual deberá elaborar la respectiva justificación para ser presentado al gerente general para su aprobación.
i. Una vez vencido el término de ejecución del contrato, elaborar el acta de liquidación y el informe final de supervisión si a ello hubiere lugar, verificación de cumplimiento con los sistemas de seguridad social y adelantar trámite para pago.
j. Las demás que por su naturaleza y esencia sean necesarias para el buen desarrollo del contrato, como solicitar informes al contratista cuando se requiera.
k. Allegar todos los informes, actas y demás documentos contractuales que se produzcan en la ejecución y liquidación del contrato a la oficina jurídica para adjuntarlos al contrato.

DÉCIMA SEXTA. RIESGO DE SARLAFT: (Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo) De acuerdo a los requerimientos exigidos por la Súper Intendencia Financiera de Colombia, por medio de la Circular Externa 034 de 2013, donde se establece el régimen especial de control y vigilancia para INFICALDAS, LA CONTRATISTA autoriza la verificación de los documentos y de la información entregada por el mismo en las instalaciones de EL CONTRANTE para la prestación de servicios el estudio de vinculación de LACONTRATISTA de acuerdo con sus procedimientos y políticas. EL CONTRATANTE será quien informe directamente a LACONTRATISTA sobre sus solicitudes. En el evento en que las normas legales vigentes lo permitieren, estas funciones se podrán delegar total o parcialmente en LA CONTRATISTA, caso en el cual es responsabilidad de EL CONTRATANTE, brindar a LACONTRATISTA la capacitación necesaria para el desarrollo de las actividades que en él se deleguen, incluyendo las correspondientes a la prevención y control del riesgo de LA/FT.

DÉCIMA SEPTIMA. SANCIONES: En caso de retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones de LA **CONTRATISTA**, sin justificación válida alguna, debidamente probada y por causas que le sean imputables al **CONTRATISTA**, **INFICALDAS** dará aplicación al procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, de la siguiente forma:

a. Evidenciado un posible incumplimiento de las obligaciones a cargo de la contratista, la entidad pública lo citará a audiencia para debatir lo ocurrido. En la citación, hará mención expresa y detallada de los hechos que la soportan, acompañando el

informe de interventoria o de supervisión en el que se sustente la actuación y enunciará las normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para la contratista en desarrollo de la actuación. En la misma se establecerá el lugar, fecha y hora para la realización de la audiencia, la que podrá tener lugar a la mayor brevedad posible, atendida la naturaleza del contrato y la periodicidad establecida para el cumplimiento de las obligaciones contractuales. En el evento en que la garantía de cumplimiento consista en póliza de seguros, el garante será citado de la misma manera.

b. En desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado presentará las circunstancias de hecho que motivan la actuación, enunciará las posibles normas o cláusulas posiblemente violadas y las consecuencias que podrían derivarse para la contratista en desarrollo de la actuación. Acto seguido se concederá el uso de la palabra al representante legal de la contratista o a quien lo represente, y al garante, para que presenten sus descargos, en desarrollo de lo cual podrá rendir las explicaciones del caso, aportar pruebas y controvertir las presentadas por la entidad.
c. Hecho lo precedente, mediante resolución motivada en la que se consigne lo ocurrido en desarrollo de la audiencia y la cual se entenderá notificada en dicho acto público, la entidad procederá a decidir sobre la imposición o no de la multa, sanción o declaratoria de incumplimiento. Contra la decisión así proferida sólo procede el recurso de reposición que se interponga, sustentará y decidirá en la misma audiencia. La decisión sobre el recurso se entenderá notificada en la misma audiencia.
d. En cualquier momento del desarrollo de la audiencia, el jefe de la entidad o su delegado podrá suspender la audiencia cuando de oficio o a petición de parte, ello resulte en su criterio necesario para allegar o practicar pruebas que estime conducentes y pertinentes, o cuando por cualquier otra razón debidamente sustentada, ello resulte necesario para el correcto desarrollo de la actuación administrativa. En todo caso, al adoptar la decisión, se señalará fecha y hora para reanudar la audiencia. La entidad podrá dar por terminado el procedimiento en cualquier momento, si por algún medio tiene conocimiento de la cesación de situación de incumplimiento.

Las causales de imposición de multas por parte de **LA ENTIDAD** y el valor de las mismas son:

1. Por incumplimiento de sus obligaciones contractuales, el 5% del valor del contrato, sin perjuicio de las acciones a que haya lugar.
2. Por subcontratar parcial o totalmente la ejecución del Contrato, sin autorización previa, expresa y escrita de parte de INFICALDAS, el 10% del valor del Contrato, sin perjuicio de las acciones a que haya lugar.
3. Por no acatar, en el plazo otorgado, las ordenes de la Supervisión respecto de la ejecución del servicio, la adopción de medidas de seguridad, el mantenimiento de las condiciones de limpieza, higiene, seguridad y salubridad durante la prestación del servicio, y en general, todos los aspectos que tengan que ver con la correcta ejecución del Contrato, el 5.0% del valor del Contrato, sin perjuicio del deber de acatar las órdenes en un nuevo plazo y sin perjuicio de las acciones a que haya lugar.
4. Por incumplimiento de cualquier obligación no prevista en los numerales anterior, se impondrá una multa equivalente al 0.10% del valor del Contrato por cada día hábil de retraso en el cumplimiento de la respectiva obligación.

PARÁGRAFO. ACTUALIZACIÓN DE LAS MULTAS: El valor de las multas señaladas anteriormente se actualizará de acuerdo con el IPC desde el Día de la ocurrencia del hecho generador de la multa hasta que la misma sea pagada en su totalidad por **LA CONTRATISTA.**

DÉCIMA OCTAVA. PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento definitivo por parte de LACONTRATISTA de cualquiera de las obligaciones contraídas en el **CONTRATO** o de declaratoria de caducidad, **LA CONTRATISTA** conviene en pagar a **LA ENTIDAD**, a título de pena, una suma equivalente al veinte (20%) del valor del **CONTRATO** por el incumplimiento, suma que **LA ENTIDAD** hará efectiva mediante el cobro de la Garantía de Cumplimiento o, a su elección, de los saldos que adeude al **CONTRATISTA**, si los hubiere, para lo cual se entiende expresamente autorizado con la suscripción del Contrato; si esto no fuere posible, se cobrará por vía judicial. La aplicación de la cláusula penal no excluye la indemnización de perjuicios.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES NÚMERO INFI-069-2026 CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS Y GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

PARÁGRAFO: De conformidad con el artículo 1594 del Código Civil, con el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal.

DÉCIMA NOVENA. INEXISTENCIA DE RELACION LABORAL: De acuerdo con lo establecido en ley 80 de 1993, LA CONTRATISTA no tendrá derecho a ninguna prestación distinta a lo pactado expresamente en la cláusula segunda del presente contrato, razón por la cual con este contrato no existe ningún vinculo laboral con INFICALDAS.

El presente contrato se suscribe de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 y demás normas que la modifican y reglamentan, en consecuencia:

- No existe subordinación de la contratista respecto de INFICALDAS, sino coordinación de las actividades a realizar en cumplimiento del objeto contractual.
- No existe relación laboral alguna y la contratista no tendrá derecho a contraprestación distinta a los valores pactados por la prestación del servicio,
- La contratista se compromete a desarrollar únicamente el objeto contratado con autonomía, pero con la coordinación de INFICALDAS y por el plazo fijado.
- La Contratista deberá asumir los costos de Seguridad Social y los de legalización del contrato.

VIGÉSIMA. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN: LA CONTRATISTA no podrá ceder total o parcialmente el presente contrato, ni subcontratar el objeto del mismo a persona alguna, salvo previa autorización escrita por parte de INFICALDAS.

VIGÉSIMA PRIMERA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: LA CONTRATISTA declara bajo juramento, el cual se entiende prestado con la suscripción del presente contrato, que no se halla incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en la ley 80 de 1993 y demás normas complementarias.

PARAGRAFO PRIMERO: Si a LA CONTRATISTA le llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad, deberá ceder el presente contrato previa autorización escrita de INFICALDAS, y si esto no fuere posible, deberá renunciar a su ejecución, de conformidad con lo establecido en el artículo 9, inciso 1°, de la ley 80 de 1993.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA CONTRATISTA responderá por haber ocultado al contratar, inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones, o por haber suministrado información falsa, por la buena calidad del objeto contratado, según lo indicado por el artículo 26, numeral 7 y 8 de la ley 80 de 1993. Igualmente responderá por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, como por los hechos y omisiones que le fueren imputables y que causen daño o perjuicio a INFICALDAS o a un tercero, según el artículo 53 de la ley 80 de 1993.

VIGÉSIMA. SEGUNDA DOMICILIO: Para todos los efectos, las partes declaran como domicilio contractual, la ciudad de Manizales, Caldas- Colombia.

VIGÉSIMA TERCERA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la suscripción de este por las partes, expedición por parte del contratista de las garantías exigidas en la cláusula DECIMA TERCERA así mismo la aprobación de las mismas por parte del Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de INFICALDAS y para su ejecución se requiere la expedición del Registro Presupuestal y la acreditación de la afiliación al sistema de Seguridad Social Integral por parte del Contratista.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES NÚMERO INFI-069-2026 CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS Y GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

VIGÉSIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN: Para efectos de la liquidación del presente contrato al momento de su terminación, estará sujeto a lo dispuesto por la Ley 80 de 1993, Decreto 1082 de 2015 y Decreto 019 de 2012 y demás que reglamentan la materia.

VIGÉSIMA QUINTA. INDEMNIDAD: LA CONTRATISTA mantendrá indemne a INFICALDAS por razón de todo reclamo, litigio, acción legal, reclamación o reivindicación de cualquier clase, incluyendo los perjuicios, daños o lesiones causados a personas o propiedades de terceros por la acción u omisión en la ejecución del contrato.

VIGÉSIMA SEXTA. TERMINACIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO: INFICALDAS puede terminar, modificar y/o interpretar unilateralmente el contrato, de acuerdo con los artículos 15 a 17 de la Ley 80 de 1993, cuando lo considere necesario para que LA Contratista cumpla con el objeto del presente Contrato.

VIGÉSIMA SEPTIMA. CADUCIDAD: La caducidad, de acuerdo con las disposiciones y procedimientos legalmente establecidos, puede ser declarada por INFICALDAS cuando exista un incumplimiento grave que afecte la ejecución del presente Contrato.

INFICALDAS podrá declarar la caducidad del presente contrato cuando:

a. Se presenten hechos constitutivos de incumplimiento de las obligaciones a cargo de LA CONTRATISTA que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencie que puede conducir a su paralización, en los términos del artículo 18 de la ley 80 de 1993.
b. Cuando LA CONTRATISTA acceda a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, de acuerdo con el inciso 2o, numeral 5o, del artículo 5o de la ley 80 de 1993.
c. Cuando LA CONTRATISTA incurra en la conducta prevista en el artículo 25 de la ley 40 de 1993.
d. Cuando se presente cualquiera de las conductas previstas en el artículo 31 de la ley 782 de 2002.

PARÁGRAFO: La declaratoria de caducidad se hará mediante resolución motivada y una vez en firme LA CONTRATISTA sólo tendrá derecho a que se le reconozca y pague el servicio prestado de acuerdo con las estipulaciones del contrato que no se le hubiera cubierto hasta el momento.

VIGÉSIMA NOVENA: NOTIFICACIONES: Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deben hacer en desarrollo del presente contrato, deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas solo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

CONTRATANTE	CONTRATISTA
Nombre: **INFICALDAS** Dirección: Calle 21 No. 23 - 22 Edificio Seguros Atlas piso 4 Manizales, Caldas Teléfono: (606) 8983064	Nombre GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO Cargo: Contratista Dirección: Calle 71 No. 1-750 casa 23 Teléfono: 3108256883 Correo: glaste1973@gmail.com

TRIGÉSIMA. ANEXOS DEL CONTRATO: Hacen parte integrante de este contrato los documentos para su perfeccionamiento y ejecución y los demás que se produzcan dentro de su ejecución.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES NÚMERO INFI-069-2026 CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS Y GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

TRIGÉSIMA PRIMERA. CONFIDENCIALIDAD: En caso de que exista información sujeta a alguna reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. GASTOS: Todos los gastos que demande la legalización de este contrato correrán a cargo de la contratista.

TRIGÉSIMA TERCERA. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Las actividades previstas en el presente contrato se deben desarrollar en la ciudad de Manizales.

Para constancia se firma en Manizales, el día,

AMPARO SANCHEZ LONDOÑO
Gerente
INFICALDAS

GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO
Contratista

Proyecto componente jurídico: Laura Vanessa Murillo Lozada – Apoyo Oficina Jurídica
Revisó y aprobó: Jefe Oficina Asesora Jurídica- Diana Carolina Zuluaga Varón

7.2 ACTA DE INICIO

	GESTIÓN JURÍDICA		
	ACTA DE INICIO		
CODIGO: 1002-F-08	VERSIÓN: 4	FECHA DE LA VERSION: 15/06/2018	PAGINA:1 DE 2

En mi calidad de supervisor (a) del contrato que a continuación relaciono, hago constar el cumplimiento a cabalidad de los requisitos de ejecución contractual establecidos en la Ley; razón por la cual se autoriza el inicio de las actividades del contrato

DATOS GENERALES:

FECHA	27 de enero de 2026
CONTRATO Nº:	INFI – 069 - 2026
TIPO DE CONTRATO	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES
VALOR	TREINTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($ 30.397.376,00) incluido todos los Impuestos que graven la actividad
FORMA DE PAGO	TREINTA MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($ 30.397.376,00) incluido todos los Impuestos que graven la actividad FORMA DE PAGO: INFICALDAS cancelará el valor del contrato asi: Cuatro (04) pagos parciales por valor de SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($ 7.599.344), mediando para cada uno de los pagos: i. autorización del supervisor donde conste el cumplimiento de las condiciones técnicas y de calidad de los servicios prestados; ii. presentación de la factura correspondiente con el lleno de los requisitos que impone la ley, y iii. constancia de cumplimiento de obligaciones con el sistema integral de seguridad social.
VALOR ANTICIPO – PAGO ANTICIPADO	N/A
NOMBRE DEL CONTRATISTA:	**GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO**
C.C/ NIT:	30.284.862
OBJETO:	PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE APOYO TÉCNICO Y ACOMPAÑAMIENTO A INFICALDAS EN EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ANÁLISIS Y GESTIÓN INTERNA RELACIONADAS CON LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS ORIENTADOS A LA GENERACIÓN DE VIVIENDA, A EJECUTARSE EN EL PREDIO DENOMINADO "GRANJAS DE VILLAMARÍA", DE PROPIEDAD DE INFICALDAS
PLAZO	Desde el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución contractual y hasta por cuatro (4) meses mediando suscripción del acta de inicio del contrato
FECHA DE INICIO	27 de enero de 2026
FECHA DE TERMINACIÓN	27 de mayo de 2026

ESTE DOCUMENTO IMPRESO ES UNA COPIA NO CONTROLADA
Para ver el documento controlado ingrese a la carpeta G Sistema de Gestión

Calle 21 No. 23 - 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 - Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 30 64
@inficaldas
atencionalciudadano@inficaldas.gov.co
www.inficaldas.gov.co

	GESTIÓN JURÍDICA		
Infi	ACTA DE INICIO		
CODIGO: 1002-F-08	VERSIÓN: 4	FECHA DE LA VERSION: 15/06/2018	PAGINA:2 DE 2

NOMBRE DEL SUPERVISOR:	John Jairo Gómez Arias
CARGO:	Subgerente de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales
CDP - FECHA	101 del 26 de enero de 2026
CDP GASTOS VARIABLES - FECHA	N/A
RP - FECHA	109 del 27 de enero de 2026
RP GASTOS VARIABLES- FECHA	N/A
APROBACIÓN DE PÓLIZA – FECHA	42-44-101166302 – 27 de enero de 2026
PAZ Y SALVO SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL	Cumple

JOHN JAIRO GOMEZ ARIAS
Subgerente de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales
Supervisor

GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO
Contratista

Proyectó: Jhons Stiven Cortes González – Apoyo Profesional de la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales

ESTE DOCUMENTO IMPRESO ES UNA COPIA NO CONTROLADA
Para ver el documento controlado ingrese a la carpeta G Sistema de Gestión
Calle 21 No. 23 – 22 Edificio Seguros Atlas, pisos 3 y 4 – Manizales, Caldas
PBX: +57 (606) 898 80 44
@inficaldas
atencionalciudadano@inficaldas.gov.co
www.inficaldas.gov.co

8. OBLIGACIONES CONTRACTUALES

8.1 Apoyar técnicamente la recopilación y organización de información disponible del mercado inmobiliario del área de influencia de Villamaría, relacionada, relacionada con oferta, demanda, precios de referencia y dinámicas de comercialización, con base en fuentes definidas o validadas por INFICALDAS, como insumo para los análisis internos que adelante la entidad sobre los productos de vivienda definidos en el PUG.

8.2 Apoyar la actualización y sistematización de insumos técnicos para la estimación interna de costos directos e indirectos del proyecto en sus diferentes etapas, con base en la información, parámetros y lineamientos previamente definidos por INFICALDAS y el PUG aprobado, para uso exclusivo en los análisis internos de la entidad.

8.3 Aprobar técnicamente la operación, diligenciamiento y ajuste de herramientas operativas de análisis financieros en formatos y metodologías definidas por INFICALDAS, que permitan la simulación de escenarios del proyecto, como insumo para verificación interna de la entidad.

8.4 Apoyar el procesamiento de información financiera del proyecto para la estimación de indicadores como TIR, VPN y periodo de recuperación, bajo escenarios definidos por INFICALDAS, sin que ello implique la emisión de conceptos sobre viabilidad, estructuración o conveniencia del proyecto, ni la adopción de decisiones por parte del contratista.

8.5 Apoyar la elaboración de cuadros comparativos y descripciones técnicas de diferentes alternativas de organización o desarrollo del negocio inmobiliario, previamente identificadas y delimitadas por INFICALDAS, aportando información técnica de carácter descriptivo sobre sus posibles implicaciones financieras, como insumo para la evaluación interna de la entidad.

8.6 Apoyar la recopilación y organización de información general de mercado sobre posibles fuentes de financiación del proyecto, incluyendo condiciones, financieras de referencia, costos financieros estimados y niveles generales de apalancamiento, como insumo para los análisis y decisiones que correspondan exclusivamente a INFICALDAS.

8.7 Apoyar la recopilación y descripción general de alternativas de esquemas fiduciarios utilizaos en proyectos inmobiliarios similares, señalando de manera referencial sus características, roles y responsabilidades, sin que ello implique el diseño, estructuración o recomendación de un esquema fiduciario especifico para el proyecto.

8.8 Apoyar la compilación, organización y sistematización de los insumos técnicos, análisis e información financiera generada durante la ejecución del contrato, para su incorporación en los documentos internos que elabore INFICALDAS.

8.9 Brindar acompañamiento técnico a la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales en espacios de socialización interna o externa del proyecto cuando así lo requiera INFICALDAS, limitándose a la explicación técnica de la información trabajada, sin asumir representación, vocería institucional ni emitir conceptos en nombre de la entidad.

9 ACTAS DE COMITÉ DE SEGUIMIENTO AL OBJETO CONTRACTUAL

Infi	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS	GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

FECHA: 29 (Día) 1 (Mes) 2026 (Año)

ACTA DE SEGUIMIENTO: 1

UNIDAD EJECUTORA: INFICALDAS

CONTRATO INFI-069 **DE** 2026

CONTRATISTA: GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

OBJETO DEL CONTRATO DE OBRA: PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE APOYO TECNICO Y ACOMPAÑAMIENTO A INFICALDAS EN EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ANALISIS Y GESTION INTERNA RELACIONADAS CON LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS ORIENTADOS A LA GENERACION DE VIVIENDA, A EJECUTARSE EN EL PREDIO DENOMINADO "GRANJAS DE VILLAMARIA", DE PROPIEDAD DE INFICALDAS

SUPERVISOR SUBGERENTE DE INFRAESTRUCTURA E INVERSIONES PATRIMONIALES

PARTICIPANTES	CARGO	EMPRESA O ENTIDAD
GABRIEL FERNANDO CARDENAS	INGENIERO SUPERVISOR	INFICALDAS
LAURA LOPEZ RAMIREZ	ARQUITECTA CONTRATISTA	INFICALDAS
GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO	INGENIERA CONTRATISTA	INFICALDAS

OBJETIVOS DE LA REUNIÓN

Definir los lineamientos a seguir para la ejecución del contrato y revisar la documentación existente.

LECTURA ACTA ANTERIOR Y VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS

1		

TEMAS A DESARROLLAR EN LA PRESENTE MESA DE TRABAJO

Revisar e inventarias los documentos existentes como licencias y disponibilidades de servicios públicos

DESARROLLO DE LA MESA DE TRABAJO

Siendo las dos y treinta (3.00) de la tarde del 29 de Enero de 2026 se da inicio a la reunión y a la mesa de trabajo de seguimiento del desarrollo del proyecto de granjas.

DESARROLLO DE LA MESA TECNICA

1	Se revisa la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y aprobación de un planteamiento urbanistico general. Encontrandose en condiciones para adelantar el desarrollo urbanistico objeto del presente contrato
2	Se verifico que la ejecutoriada estuviera expedida por el municipio de Villamaria, para garantizar la firmeza del acto administrativo y su vigencia.
3	Se revisaron las disponibilidades de servicios publicos, lo cual nos garantiza que el proyecto se pueda llevar a cabo y se cuenta con agua, luz, gas y conectividad.
4	Se estudia el lote en general y se hacen analisis de las diferentes posibilidades de implantación del proyecto.

	COMPROMISOS PACTADOS	FECHA DE CUMPLIMIENTO	RESPONSABLES
1	La arquitecta y la ingeniera evaluaran diferentes propuestas para presentar diseño de implantación del proyecto	Para la próxima reunion	Arquitecta Laura López. Ingeniera Gladys Pineda.

OBSERVACIONES

FECHA PRÓXIMA MESA TECNICA 6 (Día) 2 (Mes) 2026 (Año)

NOTAS

1. Las decisiones tomadas en la presente mesa de trabajo no modifican por si solas el Contrato de suscrito.
2. Se firma la presente Acta de la mesa tecnica bajo la responsabilidad expresa de quienes en él intervienen, de conformidad con las obligaciones y funciones desempeñadas por cada uno de los mismos.

LA PRESENTE ACTA DE COMITÉ ES LEÍDA EN SU INTEGRIDAD ANTES DE LA SUSCRIPCIÓN POR LOS PARTICIPANTES:

NOMBRE DEL PARTICIPANTE	FIRMA
GABRIEL FERNANDO CARDENAS	
LAURA LOPEZ RAMIREZ	
GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO	

Original informe mensual de contratista

Página 1

Infi	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS	GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

FECHA 6 (Día) 2 (Mes) 2026 (Año)

ACTA DE SEGUIMIENTO 2

UNIDAD EJECUTORA: INFICALDAS

CONTRATO INFI-069 **DE** 2026

CONTRATISTA: GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

OBJETO DEL CONTRATO DE OBRA: PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE APOYO TECNICO Y ACOMPAÑAMIENTO A INFICALDAS EN EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ANALISIS Y GESTION INTERNA RELACIONADAS CON LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS ORIENTADOS A LA GENERACION DE VIVIENDA, A EJECUTARSE EN EL PREDIO DENOMINADO "GRANJAS DE VILLAMARIA", DE PROPIEDAD DE INFICALDAS

SUPERVISOR SUBGERENTE DE INFRAESTRUCTURA E INVERSIONES PATRIMONIALES

PARTICIPANTES	CARGO	EMPRESA O ENTIDAD
GABRIEL FERNANDO CARDENAS	INGENIERO SUPERVISOR	INFICALDAS
LAURA LOPEZ RAMIREZ	ARQUITECTA CONTRATISTA	INFICALDAS
JHON JAIRO GOMEZ	INGENIERO SUPERVISOR	INFICALDAS
GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO	INGENIERA CONTRATISTA	INFICALDAS

OBJETIVOS DE LA REUNIÓN

Adelantar estudio del proyecto inmobiliario en cuanto a movimiento de tierras, capacidad, retiros.

LECTURA ACTA ANTERIOR Y VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS

1	Se da lectura al acta interior, siendo aprobada por todos los intervinientes	

TEMAS A DESARROLLAR EN LA PRESENTE MESA DE TRABAJO

Movimiento de tierras, retiros, indices, capacidades.

Pagina 1

DESARROLLO DE LA MESA DE TRABAJO

Siendo las dos y treinta (3:00) de la tarde del 6 de Febrero de 2026 se da inicio a la reunión y a la mesa de trabajo de seguimiento del desarrollo del proyecto de granjas.

DESARROLLO DEL COMITÉ

1	Se revisaron las pendientes del terreno y sus diferentes medidas para calcular el movimiento de tierra que sea mínimo, compensado y que le aporte al proyecto para que la implantación sea adecuada. Se llegó a un acuerdo en cuanto a este item y se procedio as aprobar la implantación topográfica del proyecto.
2	Se analizaron diferentes alternativas de implantación del proyecto teniendo una discución profunda desde el punto de vista tecnico de ingeniería y de arquitectura, con lo cual se llego a una propuesta.
3	Se revisó la cabida, con lo cual nos da para 596 apartamentos y 17 casas.
4	Se revisaron los accesos al futuro proyecto, desde el punto de vista de accesos por las vias existentes.

	COMPROMISOS PACTADOS	FECHA DE CUMPLIMIENTO	RESPONSABLES
1	Con los nuevos insumos definidos hoy, se debe hacer chequeo de todos los indices que se deben cumplir, así como retiros, número de parqueaderos, zonas comunes etc.	Para la proxima mesa tecnica	Arquitecta Laura López. Ingeniera Gladys Pineda.

OBSERVACIONES

FECHA PRÓXIMO COMITÉ DE OBRA 18 (Día) 2 (Mes) 2026 (Año)

NOTAS

1. Las decisiones tomadas en la presente mesa de trabajo no modifican por si solas el Contrato de suscrito.
2. Se firma la presente Acta de la mesa de trabajo bajo la responsabilidad expresa de quienes en él intervienen, de conformidad con las obligaciones y funciones desempeñadas por cada uno de los mismos.

LA PRESENTE ACTA DE COMITÉ ES LEÍDA EN SU INTEGRIDAD ANTES DE LA SUSCRIPCIÓN POR LOS PARTICIPANTES:

NOMBRE DEL PARTICIPANTE	FIRMA
GABRIEL FERNANDO CARDENAS	
JHON JAIRO GOMEZ	
LAURA LOPEZ RAMIREZ	
GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO	

Original: informe mensual de contratista

infi	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS	GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

FECHA: 18 (Dia) | 2 (Mes) | 2026 (Año)

ACTA DE SEGUIMIENTO 3

UNIDAD EJECUTORA: INFICALDAS

CONTRATO INFI-069 **DE** 2026

CONTRATISTA: GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

OBJETO DEL CONTRATO DE OBRA: PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE APOYO TECNICO Y ACOMPAÑAMIENTO A INFICALDAS EN EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ANALISIS Y GESTION INTERNA RELACIONADAS CON LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS ORIENTADOS A LA GENERACION DE VIVIENDA, A EJECUTARSE EN EL PREDIO DENOMINADO "GRANJAS DE VILLAMARIA", DE PROPIEDAD DE INFICALDAS

SUPERVISOR SUBGERENTE DE INFRAESTRUCTURA E INVERSIONES PATRIMONIALES

PARTICIPANTES	CARGO	EMPRESA O ENTIDAD
LAURA LOPEZ RAMIREZ	ARQUITECTA CONTRATISTA	INFICALDAS
GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO	INGENIERA CONTRATISTA	INFICALDAS

OBJETIVOS DE LA REUNIÓN

Depurar el planteamiento general del proyecto Granjas, ajustar implantación general, revisar orientación, ubicación zonas comunes, porterías, retiros, etc.

LECTURA ACTA ANTERIOR Y VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS

1	Se da lectura al acta interior, siendo aprobada por todos los intervinientes	

TEMAS A DESARROLLAR EN EL PRESENTE COMITÉ DE OBRA

Esquema general, ubicación, retiros, accesos, indices.

Página 1

DESARROLLO DEL COMITÉ DE OBRA

Siendo las dos y treinta (8:30) de la tarde del 18 de Febrero de 2026 se da inicio a la reunión y a la mesa de trabajo de seguiento del desarrollo del proyecto de granjas.

DESARROLLO DEL COMITÉ

1	La arquitecta Laura Lopez, presenta su esquema general, y es chequeado bajo todos los criterios, tecnicos.
2	Se chequea y discute la implantación del proyecto en cuanto a orientación, movimientos de tierras, cabida, indices.
3	Se recomienda revisar retiros y cumplimiento de las normas e indices.
4	Se revisa posible ubicación de parqueaderos.
5	se recomienda evisar parqueaderos discapacitados

	COMPROMISOS PACTADOS	FECHA DE CUMPLIMIENTO	RESPONSABLES
1	Se programa proxima reunión para dar una ultma revisada a todos los aspectos y autorizar deiseños definitivos	Para el próximo comité	Arquitecta Laura López. Ingeniera Gladys Pineda.

OBSERVACIONES

FECHA PRÓXIMA MESA DE TRABAJO 20 (Dia) 2 (Mes) 2026 (Año)

NOTAS

1. Las decisiones tomadas en el presente Comité no modifican por si solas el Contrato de suscrito.
2. Se firma la presente Acta de la mesa de trabajo bajo la responsabilidad expresa de quienes en él intervienen, de conformidad con las obligaciones y funciones desempeñadas por cada uno de los mismos.

LA PRESENTE ACTA DE COMITÉ ES LEÍDA EN SU INTEGRIDAD ANTES DE LA SUSCRIPCIÓN POR LOS PARTICIPANTES:

NOMBRE DEL PARTICIPANTE	FIRMA
LAURA LOPEZ RAMIREZ	
GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO	

Original, Informe mensual de contratista
Copias: Inficaldas

infi	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS	GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

FECHA 20 (Día) 2 (Mes) 2026 (Año)

ACTA DE SEGUIMIENTO 4

UNIDAD EJECUTORA: INFICALDAS

CONTRATO INFI-069 **DE** 2026

CONTRATISTA: GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

OBJETO DEL CONTRATO DE OBRA: PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE APOYO TECNICO Y ACOMPAÑAMIENTO A INFICALDAS EN EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE ANALISIS Y GESTION INTERNA RELACIONADAS CON LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS ORIENTADOS A LA GENERACION DE VIVIENDA, A EJECUTARSE EN EL PREDIO DENOMINADO "GRANJAS DE VILLAMARIA", DE PROPIEDAD DE INFICALDAS

SUPERVISOR SUBGERENTE DE INFRAESTRUCTURA E INVERSIONES PATRIMONIALES

PARTICIPANTES	CARGO	EMPRESA O ENTIDAD
LAURA LOPEZ RAMIREZ	ARQUITECTA CONTRATISTA	INFICALDAS
GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO	INGENIERA CONTRATISTA	INFICALDAS

OBJETIVOS DE LA REUNIÓN

Revisar lo planteado por la arquitecta en cuanto avance de la cabida arquitectonica.

LECTURA ACTA ANTERIOR Y VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS

1	Se da lectura al acta interior, siendo aprobada por todos los intervinientes	

Página 1

TEMAS A DESARROLLAR EN EL PRESENTE COMITÉ DE OBRA

Revisar cumpliento de la norma en cuanto a indices y normatividad en general

DESARROLLO DEL COMITÉ DE OBRA

Siendo las dos y treinta (8:30) de la tarde del 20 de Febrero de 2025 se da inicio a la reunión y a la mesa tecnica de seguimiento del desarrollo del proyecto de granjas.

DESARROLLO DEL COMITÉ

1	Se reviso la orientación general de las torres propuestas por la arquitecta diseñadora.
2	Se reivso ubicación y cumplimiento de las zonas comunes.
3	Se revisaron retiros entre torres de apartamentos y retiros de las vias y en general vecinos colindantes
4	Se revisó el cumplimiento con la norma del número de parqueaderos.
5	Se revisaron los accesos al proyecto que fueran viables.
6	Se reviso el cumplimiento de parqueaderos para discapacitados.

	COMPROMISOS PACTADOS	FECHA DE CUMPLIMIENTO	RESPONSABLES
1	Con los nuevos insumos definidos hoy, se debe hacer chequeo de todos los indices que se deben cumplir, así como retiros, número de parqueaderos, zonas comunes etc.	Para el próximo comité	Arquitecta Laura López. Ingeniera Gladys Pineda.

OBSERVACIONES

FECHA PRÓXIMO COMITÉ DE OBRA 9 (Día) 3 (Mes) 2026 (Año)

NOTAS

1. Las decisiones tomadas en el presente Comité no modifican por si solas el Contrato de suscrito.
2. Se firma la presente Acta de la mesa de trabajo bajo la responsabilidad expresa de quienes en él intervienen, de conformidad con las obligaciones y funciones desempeñadas por cada uno de los mismos.

LA PRESENTE ACTA DE COMITÉ ES LEÍDA EN SU INTEGRIDAD ANTES DE LA SUSCRIPCIÓN POR LOS PARTICIPANTES:

NOMBRE DEL PARTICIPANTE	FIRMA
LAURA LOPEZ RAMIREZ	
GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO	

Original: Informe mensual de contratista

9 INFORME GENERAL ACTIVIDADES GLADYS STELLA PINEDA

9.1 Apoyar técnicamente la recopilación y organización de información disponible del mercado inmobiliario del área de influencia de Villamaría, relacionada, relacionada con oferta, demanda, precios de referencia y dinámicas de comercialización, con base en fuentes definidas o validadas por INFICALDAS, como insumo para los análisis internos que adelante la entidad sobre los productos de vivienda definidos en el PUG.

Se ha venido adelantando esta actividad recopilando información de diferentes fuentes, tales como redes sociales, Camacol, revista Construoferta y páginas de cada uno de los proyectos, haciendo énfasis en las principales características de cada uno de los proyectos tales como:

Area ofrecida
Precio por metro cuadrado
Fecha de entrega
Areas comunes ofrecidas
Número de parqueaderos por apartamentos
Vías de acceso
Valor de la cuota inicial
Plazo para pago de la cuota inicial

9.2 Apoyar la actualización y sistematización de insumos técnicos para la estimación interna de costos directos e indirectos del proyecto en sus diferentes etapas, con base en la información, parámetros y lineamientos previamente definidos por INFICADAS y el PUG aprobado, para uso exclusivo en los análisis internos de la entidad.

Se están terminando de actualizar los presupuestos para el costeo de proyectos de vivienda para el año 2026.

Lo anterior va ligado al diseño definitivo del proyecto sobre el cual estamos trabajando para tener insumo técnico y con lo cual definir áreas, cantidades de obra y presupuestos definitivos.

9.3 Apoyar técnicamente la operación, diligenciamiento y ajuste de herramientas operativas de análisis financiero, en formatos y metodologías definidos por INFICALDAS, que permitan la simulación de escenarios del proyecto, como insumo para la verificación interna de la entidad.

Se están revisando y analizando las herramientas operativas de análisis financiero, para implementarlos una vez se tenga la información técnica y presupuestal.

9.4 Apoyar el procesamiento de información financiera del proyecto para la estimación de indicadores como TIR, VPN y periodo de recuperación, bajo escenarios definidos por INFICALDAS, sin que ello implique emisión de conceptos sobre viabilidad, estructuración o conveniencia del proyecto, ni la adopción de decisiones por parte del contratista.

Para el cumplimiento de este ítem es necesario que el proyecto este estructurado arquitectónica y urbanísticamente, para lo cual la arquitecta encargada está adelantando el diseño respectivo.
Igualmente se necesitaría un presupuesto detallado de obra que depende de lo anterior.

9.5 Apoyar la elaboración de cuadros comparativos y descripciones técnicas de diferentes alternativas de organización o desarrollo del negocio inmobiliario, previamente identificadas y delimitadas por INFICALDAS, aportando información técnica de carácter descriptivo sobre posibles implicaciones financieras, como insumo para la evaluación interna de la entidad.

Se está recopilando información de las diferentes alternativas para ser conciliadas con INFICALDAS.

9.6 Apoyar la recopilación y organización de información general de mercado sobre posibles fuentes de financiación del proyecto, incluyendo condiciones financieras de referencia, costos financieros estimados y niveles generales de apalancamiento, como insumo para los análisis y decisiones que correspondan exclusivamente a INFICALDAS.

Se están estudiando las diferentes alternativas del mercado, fuentes de financiación y apalancamiento.

9.7 Apoyar la recopilación y descripción general de alternativas de esquemas fiduciarios utilizados en proyectos inmobiliarios similares, señalando de manera referencial sus características, roles y responsabilidades, sin que ello implique el diseño, estructuración o recomendación de un esquema fiduciario específico para el proyecto.

Se espera que el proyecto este formulado y con los insumos necesarios para proceder a analizar esquemas fiduciarios de este proyecto inmobiliario

9.8 Apoyar la compilación, organización y sistematización de los insumos técnicos, análisis e información financiera generada durante la ejecución del contrato, para su incorporación en los documentos internos que elabore INFICALDAS.

Este ítem se ejecutará cuando se tengan los documentos e insumos necesarios para su procesamiento

9.9 Brindar acompañamiento técnico a la Subgerencia de Infraestructura e inversiones Patrimoniales en espacios de socialización interna o externa del proyecto cuando así lo requiera INFICADAS, limitándose a la explicación técnica de la información trabajada, sin asumir representación, vocería institucional ni emitir conceptos en nombre de la entidad.

Se llevo a cabo reunión con el Ingeniero John Jairo Gómez, supervisor, Ingeniero Fernando Cárdenas apoyo a la supervisión, Arquitecta Laura López, diseñadora, Gladys Stella Pineda asesora externa, donde se socializo el proyecto, se estudió la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo y aprobación del planteamiento urbanístico, se verificaron planos anexos a la licencia, se revisó la ejecutoriada del proyecto. Se revisaron de acuerdo al PBOT de Villamaría, índice de construcción, áreas de cesión, índice de ocupación.

Se revisaron las disponibilidades de las diferentes empresas de servicios públicos.

Se revisó el movimiento de tierra necesario para implantar el proyecto, que fuera compensado para optimizar costos y que potenciara arquitectónicamente la implantación del mismo. Se adelantó revisión de la implantación del proyecto, revisando ubicación de las torres, planteamiento urbanístico, cumplimiento de normas. Una vez estén diseñados las unidades de vivienda y el urbanismo general, se tendrá los insumos para costear el proyecto y tener criterios técnicos y financieros para la estructuración general del mismo.

GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO

CONTRATISTA

10 INFORME DETALLADO ACTIVIDADES TECNICA

Manizales 25 de febrero del 2026

Asunto: Revisión y análisis de la resolución de Licencia de Urbanismo

Análisis urbanístico y cabida – Predio Granjas (Villamaría)

Con base en el análisis del plano urbanístico y la normativa aplicable, se concluye que el predio de 24.550 m² (2,455 ha) tiene capacidad suficiente para estructurar un proyecto multifamiliar en propiedad horizontal (conjunto cerrado), siempre y cuando el planteamiento arquitectónico consolide de manera coherente la licencia por etapas (Etapa 1) y la cabida integral del proyecto (Etapa 1 + Etapa 2), con el fin de garantizar viabilidad técnica, normativa y financiera.

La Etapa 1, ya delimitada y licenciada (área aproximada 4.293,75 m²), representa el componente de arranque del proyecto, donde se incorporan de manera explícita áreas de cesión y la franja destinada a entrega al municipio de Villamaría, lo cual confirma que el proyecto ya cuenta con un marco habilitante real para iniciar su desarrollo. Sin embargo, desde el punto de vista de estructuración de negocio y sostenibilidad financiera, resulta indispensable que el análisis no se limite a la Etapa 1, sino que se consolide el predio completo en una cabida integral, dado que los indicadores de densidad, áreas vendibles, urbanismo y equipamientos se vuelven financieramente representativos únicamente al proyectar el conjunto como un todo.

En términos normativos, el proyecto debe incorporar de forma estricta las cesiones obligatorias equivalentes al 25% del área neta urbanizable, distribuidas entre zona verde (18%) y equipamiento comunal (7%), asegurando además que al menos el 50% de estas cesiones se concentren en un solo globo, con condiciones claras de accesibilidad y continuidad urbana. Este aspecto no es solo un requisito formal: impacta directamente el diseño del urbanismo, la configuración del espacio público, la percepción de valor del proyecto y la aceptación institucional en etapas posteriores de trámite y gestión.

Adicionalmente, los aislamientos mínimos (3,00 m a linderos; 6,00 m entre edificaciones con fachadas abiertas; antejardín 3,00 m) y el índice de ocupación de 0,7 obligan a que la implantación de torres, las circulaciones y las zonas comunes se planteen de manera eficiente, evitando una cabida "forzada" que luego genere conflictos en diseño definitivo o en la cuantificación de áreas vendibles y costos de urbanismo. De igual forma, el requisito de equipamiento comunal privado mínimo del 7% del área privada construida debe ser incorporado desde la cabida, porque afecta la relación entre área vendible vs. área no vendible y, por tanto, la rentabilidad del proyecto.

Respecto a la capacidad del predio, el parámetro determinante es la densidad máxima de 250 viviendas/ha, que en este caso permite un tope aproximado de 613 viviendas para el lote completo. Bajo el escenario propuesto de torres entre 11 y 12 pisos con 8 apartamentos por piso, se evidencia que un esquema de 6 torres se mantiene dentro de un rango normativamente viable (528 a 576 unidades), mientras que un esquema de 7 torres tiende a superar el máximo permitido si no se ajustan variables como alturas o número de unidades por nivel. Por lo tanto, para evitar reprocesos y riesgos normativos, el enfoque recomendado es consolidar una cabida "cerrada" a norma desde el inicio: o se adopta 6 torres como escenario base, o se plantea 7 torres bajo un esquema compensado (por ejemplo, con una o más torres de menor altura o menor número de unidades por piso).

Finalmente, la norma establece un estándar claro para parqueaderos públicos de 1 por cada 5 viviendas, con 2% para movilidad reducida, lo cual deriva en un requerimiento del orden de 120 a 123 parqueaderos públicos según se tome el total de 613 viviendas o el neto comercializable (596). Este dato debe quedar incluido desde la planeación general del urbanismo y su localización debe ser compatible con los accesos, circulaciones y zonas de cesión, evitando que se convierta en un "ajuste de última hora" que comprometa la implantación.

En síntesis, el proyecto tiene un marco normativo y licenciado favorable para avanzar, y se esta trabajando con base en ello para consolidar una cabida integral Etapa 1 + Etapa 2, soportada en parámetros verificables (densidad, cesiones, aislamientos, equipamiento y parqueaderos). Esta cabida integral se convierte en la base técnica para: definir áreas vendibles reales, cuantificar urbanismo y costos, estructurar el modelo financiero y presentar el proyecto a potenciales aliados estratégicos (promotores/constructores) con un escenario sólido, defendible y ejecutable. De esta manera, el proyecto no se gestiona como un conjunto de etapas aisladas, sino como una unidad urbanística completa, coherente con la licencia y con la viabilidad financiera esperada.

PARÁMETROS NORMATIVOS ACUERDO 046 DE 2014

Tipo de proyecto: Conjunto cerrado (propiedad horizontal), multifamiliar
Objetivo: es amarrar normativa + licencia Etapa 1 y estructurar cabida integral Etapa 1 + Etapa 2 para viabilidad financiera.

Área total predio: 24.550 m² (2,455 ha)

CUADRO DE AREAS		
ETAPA 1	**4293,75**	**M2**
Área de equipamiento	400,75	M2
Área de espacio publico	1.030,50	M2
ETAPA FUTURO DESARROLLO	18.825,00	M2
ÁREA TOTAL PREDIO	**24.550,00**	**M2**

ÁREAS DE CESION		
	NORMA MINIMO	UTILIZADO
ZONAS VERDES	18%	18%
EQUIPAMIENTO	7%	7%

1. Plano urbanístico y estado de licencia:

El plano urbanístico cuenta con la licencia ya inicial por etapas donde se define una Etapa 1 con delimitación de áreas de 4293,75 m² donde se encuentra un porcentaje de áreas de sesiones y la franja de terreno que se entregara a la alcaldía del municipio de Villamaría.

2. Parámetros normativos aplicables (multifamiliar / PH)

2.1. Cesiones públicas obligatorias

La norma establece que las **cesiones públicas obligatorias** son el **25% del área neta urbanizable**, distribuidas así:

- **18% zona verde:** la cual equivale a un área de 4419 m²
- **7% equipamiento comunal**: la cual equivale a un área de 1718,5 m²

Además, el 50% de la cesión debe concentrarse en un solo globo con condiciones de accesibilidad y continuidad con el espacio público.

2.2. Aislamientos y antejardín

- **Aislamiento contra predios vecinos:** 3,00 m
- **Multifamiliar:**
  - Contra predios vecinos: 3,00 m (no se requiere si no hay ventanas, según la nota)
  - Entre edificaciones con fachadas abiertas dentro del conjunto: 6,00 m
  - **Antejardín mínimo:** 3,00 m

2.3. Densidad y ocupación (multifamiliar)

- **Densidad máxima multifamiliar:** 250 viviendas por hectárea del área bruta del lote
- **Índice de ocupación (multifamiliar):** 0,7

2.4. Equipamiento comunal privado (PH)

Todo proyecto en propiedad horizontal debe prever mínimo **7% del área privada construida de vivienda** como **equipamiento comunal privado** (no cuentan circulaciones, cuartos técnicos, ni zonas verdes sin equipamiento).

3. Cabida en unidades (aptos) – capacidad normativa del lote

Área lote: 24.550 m² = 2,455 ha

Densidad máx. multifamiliar: 250 viv/ha

3.1. Tope máximo de viviendas permitido por norma (área bruta)

2,455 ha × 250 viv/ha = **613,75 → máximo normativo ≈ 613 viviendas**.

3.2. Escenario de diseño propuesto (6–7 torres)

Supuesto del programa: 8 aptos/piso; torres de 11–12 pisos.

- **Torre 11 pisos:** 11×8 = 88 aptos

- **Torre 12 pisos:** 12×8 = 96 aptos

Rangos por número de torres:

- **6 torres:** 528 a 576 aptos (cumple densidad)
- **7 torres:** 616 a 672 aptos (**se pasa** del máximo 613 si todas quedan a 11–12 pisos y 8 aptos/piso)

- **6 torres** es un rango "limpio" para cumplir densidad.
- **7 torres** solo es viable ajustando variables (menos pisos en algunas torres)

3.3. Franja de 17 viviendas para el municipio

Si el total normativo del proyecto se ajusta a **613 viviendas**, y se entregan **17** al municipio de Villamaría, quedan:

613 – 17 = 596 viviendas residenciales comercializables.

4. Parqueaderos:

La norma acuerdo 046 de 2014 define **parqueaderos públicos** así:

- **1 parqueadero público por cada 5 unidades de vivienda**
- **2% de esos parqueaderos** deben ser para **movilidad reducida**

Cálculo con la cabida:

- Para **613 viviendas**: 613/5 = 122,6 → **123 parqueaderos públicos**
  - 2% accesibles: 123×0,02 = 2,46 → **3 accesibles**
- Para **596 viviendas**: 596/5 = 119,2 → **120 parqueaderos públicos**
  - 2% accesibles: 120×0,02 = 2,4 → **3 accesibles**

5. Comparativo "Etapa 1" vs "Proyecto completo Etapa 1 + Etapa 2"

5.1. Etapa 1 (licencia inicial por etapas)

- En términos de gestión, la Etapa 1 funciona como "arranque" para:
  - validar implantación,
  - iniciar urbanismo interno,
  - y soportar el primer corte de viabilidad.

5.2. Cabida integral (Etapa 1 + Etapa 2)

La intención estratégica para viabilidad) es **tomar el lote completo (24.550 m²)** y estructurar:

- densidad máxima (≈ 613 viviendas),
- esquema de 6 torres (o 7 ajustadas),
- equipamientos PH (≥7% del área privada construida),
- cesiones públicas (25% del área neta urbanizable),
- y parqueaderos públicos (1/5 unidades).

Atentamente,

JOHN JAIRO GOMEZ ARIAS

Subgerente de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales

INFICALDAS

Proyectó: Gladys Pineda - Profesional Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales

Laura Lorena Lopez Ramirez – Arq. de apoyo a la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 30.284.862

PINEDA AGUDELO
APELLIDOS

GLADYS STELLA
NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 07-MAY-1963

MANIZALES
(CALDAS)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.59
ESTATURA

O-
G.S. RH

F
SEXO

08-JUN-1981 MANIZALES
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA

A-0900100-43159279-F-0030284862-20070612 04168 07163A 02 217821601

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario 141143010053

(415)7707212489984(8020) 000014114301005 3

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
3 0 2 8 4 8 6 2	1	Impuestos y Aduanas de Manizales	1 0

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de Identificación	
Persona natural o sucesión ilíquida 2	Cédula de Ciudadanía 1 3	30284862	

Lugar de expedición	28. País	29. Departamento	30. Ciudad/Municipio
COLOMBIA	1 6 9	Caldas 1 7	Manizales 0 0 1

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres
PINEDA	AGUDELO	GLADYS	STELLA

35. Razón social

36. Nombre comercial

37. Sigla

UBICACIÓN

38. País	39. Departamento	40. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Caldas 1 7	Manizales 0 0 1

41. Dirección principal: CR 25 65 110 LC 1 ED METROPOLITAN LOFT

42. Correo electrónico: glaste1@hotmail.com

43. Código postal	44. Teléfono 1	45. Teléfono 2
	3 1 0 8 2 5 6 8 8 3	

CLASIFICACIÓN

Actividad económica				Ocupación	
Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades			
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código 1	2	51. Código	52. Número establecimientos
4 2 9 0	2 0 1 8 0 1 0 1	4 9 2 3	2 0 1 8 0 1 0 1	4 1 1 1	4 2 2 0	2 1 4 2	

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
53. Código	5	2	2	4	2	4	8	5	2																	

05- Impto. renta y compl. régimen ordinar
22- Obligado a cumplir deberes formales a
42- Obligado a llevar contabilidad
48 - Impuesto sobre las ventas - IVA
52 - Facturador electrónico

Usuarios aduaneros																				Exportadores					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
54. Código																							57. Modo			
																							58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos SI [ ] NO [X] 60. No. de Folios: 0

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso, Parágrafo del artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1625 del 2016. De igual manera al formalizar el trámite el usuario fue informado y acepta la política de tratamiento de datos ley 1581 de 2012.

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre PINEDA AGUDELO GLADYS STELLA

985. Cargo CONTRIBUYENTE

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

Protección

Fondo de Pensiones Obligatorias Protección

NIT 900.379.921

Hace constar que:

El(La) Señor(a) **PINEDA AGUDELO GLADYS STELLA** identificado(a) con **CC** número **30.284.862** recibió una Devolución de Saldos de **VEJEZ**, por valor de **$ 127.398.194** generada el **21 de diciembre de 2022**.

Esta constancia se expide a petición del interesado(a) el día 23 de enero de 2026.

Cordialmente,



Cesar Mauricio Aubad Echeverry
Equipo Soporte para Clientes

***Importante:** Esta constancia solo hace referencia a los productos mencionados anteriormente.

*Si desea verificar la veracidad de esta información comuníquese con nosotros:
Asesor Virtual Pronto en nuestro Portal Web www.proteccion.com y App o comunicarse con la Línea de Servicio en:
Bogotá **(601) 482 33 64** – Medellín **(604) 510 90 99** – Cali **(602) 386 00 80** -
Barranquilla **(605) 319 79 99** – Cartagena **(605) 642 49 99** – WhatsApp **+57 310 220 5575**
o llámanos desde tu computador desde cualquier lugar del mundo ingresando a
https://customers.wolkvox.com/clicktocall/proteccion/

Certificación
Bancaria

Jueves, 05 de marzo de 2026

A quien le interese

Bancolombia S.A. se permite informar que SOFIA CAMERO PINEDA identificado(a) con CC 1002652199, a la fecha de expedición de esta certificación, tiene con el Banco los siguientes productos:

Producto	No. Producto	Fecha Apertura aaaa-mm-dd	Estado	Saldo
Cuenta de ahorros	51921290504	2021-05-07	Activo	*****

*Importante: Esta constancia solo hace referencia a los productos mencionados anteriormente.
*Si desea verificar la veracidad de esta información, puede comunicarse con la Sucursal Telefónica Bancolombia a los siguientes números: Medellín - Local: (57-4) 510 90 00 - Bogotá - Local: (57-1) 343 00 00 - Barranquilla - Local: (57-5) 361 88 88 - Cali - Local: (57-2) 554 05 05 Resto del país: 01800 09 12345.Sucursales telefónicas en el exterior: España(34) 900 995 717 - Estados Unidos(1) 1 866 379 97 14.

Catalina Cortés Uribe.
Gerente Servicios Contact Center & BPO.

Bancolombia

VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia
BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

Bancolombia nunca solicitará sus datos personales o de sus productos bancarios mediante vínculos de correo electrónico. En caso de recibir alguno, repórtelo de inmediato a correosospechoso@bancolombia.com.co

Manizales, 29 de enero de 2026

Señores

INFICALDAS

ASUNTO: Cesión de Derechos Económicos del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales número INFI-069-2026.

CONTRATO NRO:	INFI-069-2026
CONTRATANTE:	INFICALDAS
CONTRATISTA:	GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO
OBJETO:	SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS DE APOYO TECNICO Y ACOMPAÑAMIENTO A INFICALDAS EN EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ANALISIS Y GESTION INTERNA RELACIONADAS CON LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS ORIENTADOS A LA GENERACION DE VIVIENDA, A EJECUTARSE EN EL PREDIO DENOMINADO "GRANJAS DE VILLAMARIA", PROPIEDAD DE INFICALDAS.

GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO actuando en nombre propio identificada con cédula de Ciudadanía número 30.284.862 de Manizales, por medio del presente escrito, manifiesto: Que realizo la CESION TOTAL DE LOS DERECHOS ECONOMICOS (100%) que le corresponde a Gladys Stella Pineda Agudelo, cédula 30.284.862 derivados del contrato de prestación de servicios profesionales Número INFI-069-2026; a la señora SOFIA CAMERO PINEDA con cédula de ciudadanía número 1002652199 de Manizales.

Se firma en Manizales a los 30días del mes de Enero del año 2026.

Formulario: INFICALDAS COMUNICACIONES OFICIALES RECIBIDAS
Radicado: 01-02-20260203000000041
Fecha: 03/02/2026 10:16:54 a. m.
Usuario: msaguirref
Persona / Contacto: GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO
Entidad: CONSTRUCTORA CONSULTORÍA E INTERVENTORIA
Numero de Oficio: N/A
Dependencia: SUBGERENCIA DE PROYECTOS ESTRATEGICOS, INVERSIONES PATRIMONIALES E INFRAESTRUCTURA
Número de folios: 4
INFICALDAS:
Fecha generación: 03/02/2026 10:20:30 a. m.



01-02-20260203000000041

BIBLIOTECA PUBLICA DEL ESTADO
CIUDAD BOLIVAR

CONSTRUCTORA
CONSULTORÍA E INTERVENTORÍA

GLADYS STELLA PINEDA

Lo anterior con el fin de que todos los pagos productos de la ejecución del contrato de la referencia sean consignados a la cuenta bancaria número 51921290504 a nombre de la señora SOFIA CAMERO PINEDA

Se adjunta cuenta bancaria.

Atentamente

GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO
C.C. 30.284.862 de Manizales
CEDENTE

SOFIA CAMERO PINEDA
C.C. 1.002.652.199
CESIONARIO

INFICALDAS COMUNICACIONES OFICIALES
RECIBIDAS
Radicado: 01-02-20260203000000041
Fecha: 03/02/2026 10:16:54 a. m.
Usuario: msaguirref
Persona / Contacto: GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO
Entidad: CONSTRUCTORA CONSULTORÍA E INTERVENTORIA
Numero de Oficio: N/A
Dependencia: SUBGERENCIA DE PROYECTOS ESTRATEGICOS, INVERSIONES PATRIMONIALES E INFRAESTRUCTURA
Número de folios: 4
– NULL --

TODA ESTA PLANA ESTÁ EN BLANCO

22266

NOTARÍA QUINTA DEL CÍRCULO DE MANIZALES

NOTARIA QUINTA

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Manizales, 2026-02-02 08:30:22

Ante la Notaría Quinta del Círculo de Manizales (Caldas), compareció:

PINEDA AGUDELO GLADYS STELLA

quien se identificó con C.C. 30284862

10ck6d



y manifestó que es cierto el contenido de este documento y que la firma es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. CESION DE DERECHOS ECONOMICOS DE CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS N. INFI-069-2026

X

FIRMA

JAIRO VILLEGAS ARANGO

NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE MANIZALES

QUINTA MANIZALES - CALDAS JAIRO VILLEGAS ARANGO Notario

Certificación
Bancaria

Jueves, 29 de enero de 2026

A quien le interese

Bancolombia S.A. se permite informar que SOFIA CAMERO PINEDA identificado(a) con CC 1002652199, a la fecha de expedición de esta certificación, tiene con el Banco los siguientes productos:

Producto	No. Producto	Fecha Apertura aaaa-mm-dd	Estado	Saldo
Cuenta de ahorros	51921290504	2021-05-07	Activo	*****

*Importante: Esta constancia solo hace referencia a los productos mencionados anteriormente.
*Si desea verificar la veracidad de esta información, puede comunicarse con la Sucursal Telefónica Bancolombia a los siguientes números: Medellín - Local: (57-4) 510 90 00 - Bogotá - Local: (57-1) 343 00 00 - Barranquilla - Local: (57-5) 361 88 88 - Cali - Local: (57-2) 554 05 05 Resto del país: 01800 09 12345.Sucursales telefónicas en el exterior: España(34) 900 995 717 - Estados Unidos(1) 1 866 379 97 14.

Catalina Cortés Uribe.
Gerente Servicios Contact Center & BPO.

Bancolombia

Bancolombia nunca solicitará sus datos personales o de sus productos bancarios mediante vínculos de correo electrónico. En caso de recibir alguno, repórtelo de inmediato a correosospechoso@bancolombia.com.co

Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Caldas

Gobierno de CALDAS

INFICALDAS - COMUNICACIONES OFICIALES ENVIADAS
Radicado: 02-02-2026021200000084
Fecha: 12/02/2026 03:34:06 p. m.
Usuario: msaguirref
Persona / Contacto: GLADYS STELA PINEDA AGUDELO
Entidad: CONTRATISTA
Número de folios: 3
Dependencia: GERENCIA GENERAL

Oficio No. 1000.5.1-025

Manizales, 11 de febrero de 2026

Señora
GLADYS STELLA PINEDA AGUDELO
Cédula de ciudadanía 30.284.862 de Manizales
Contratista

Asunto: Acuse de recibido de la cesión de derechos económicos derivados del contrato de prestación de servicios profesionales número INFI-069-2026.

Cordial saludo,

Atendiendo a la notificación de la cesión de derechos económicos derivados del contrato de prestación de servicios profesionales número **INFI-069-2026**, bajo radicado 01-02-20260203000000041 del 3 de febrero de 2026, es importante hacer las siguientes precisiones:

- El artículo 40 de la ley 80 de 1993 prevé:

  "Artículo 40. Del contenido del contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley correspondan a su esencia y naturaleza".

  Por lo anterior, y en el entendido que la ley 80 de 1993 no consagra la figura de la cesión de derechos económicos que puedan derivarse de un contrato estatal, su regulación la debemos tomar de lo dispuesto por el derecho privado, por remisión directa del estatuto contractual.

- Que según el artículo 1960 del código civil "*la cesión no produce efecto contra el deudor ni contra terceros mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por este*", razón por la cual, se pone de presente que la presente cesión produce efectos a partir del 3 de febrero de 2026, fecha en la cual la entidad tuvo conocimiento del negocio jurídico en comento.

- Que, de igual forma, frente al tema de cesión de derechos económicos, el CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA, SUBSECCION C, Consejero ponente: ENRIQUE GIL BOTERO, Bogotá, D.C., veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2.012), Radicación número: 25000- 23-26-000-1994-09759-01(20817) manifestó lo siguiente

  "(...) En la cesión de crédito derivado de un contrato, el contratista cedente sigue siendo contratista del Estado, y sólo el derecho al pago es el que se traslada a otra persona, que sin duda es un tercero en la relación negocial (...). La cesión de un crédito contractual no modifica la relación contractual, sino al titular del derecho al pago (...). La cesión de crédito sólo trasfiere al cesionario el derecho al pago de un crédito, y no se asumen cargas u obligaciones derivadas de la relación contractual de donde proviene la deuda (...)".

Por lo anterior, se recuerda al contratista que además del cumplimiento del objeto contractual y de las especificaciones técnicas planteadas para el cumplimiento integral del mismo, como contratista, tiene a cargo las obligaciones específicas contenidas en la CLÁUSULA SEGUNDA del Contrato **INFI-069-2026**, y que se enuncian a continuación:

Formulario: INFICALDAS - COMUNICACIONES OFICIALES ENVIADAS
Radicado: 02-02-2026021200000084
Fecha: 12/02/2026 03:34:06 p. m.
Usuario: msaguirref
Persona / Contacto: GLADYS STELA PINEDA AGUDELO
Entidad: CONTRATISTA
Número de folios: 3
Dependencia: GERENCIA GENERAL
Fecha generación: 12/02/2026 03:36:16 p. m.



1. *Apoyar técnicamente la recopilación y organización de información disponible del mercado inmobiliario del área de influencia de Villamaría, relacionada con oferta, demanda, precios de referencia y dinámicas de comercialización, con base en fuentes definidas o validadas por INFICALDAS, como insumo para los análisis internos que adelante la entidad sobre los productos de vivienda definidos en el PUG.*
2. *Apoyar la actualización y sistematización de insumos técnicos para la estimación interna de costos directos e indirectos del proyecto en sus diferentes etapas (...), con base en la información, parámetros y lineamientos previamente definidos por INFICALDAS y el PUG aprobado, para uso exclusivo en los análisis internos de la entidad.*
3. *Apoyar técnicamente la operación, diligenciamiento y ajuste de herramientas operativas de análisis financiero, en formatos y metodologías definidos por INFICALDAS, que permitan la simulación de escenarios del proyecto (...), como insumo para la verificación interna de la entidad.*
4. *Apoyar el procesamiento de información financiera del proyecto para la estimación de indicadores como TIR, VPN y período de recuperación, bajo escenarios definidos por INFICALDAS, sin que ello implique la emisión de conceptos sobre viabilidad, estructuración o conveniencia del proyecto, ni la adopción de decisiones por parte del contratista.*
5. *Apoyar la elaboración de cuadros comparativos y descripciones técnicas de diferentes alternativas de organización o desarrollo del negocio inmobiliario, previamente identificadas y delimitadas por INFICALDAS, aportando información técnica de carácter descriptivo sobre sus posibles implicaciones financieras, como insumo para la evaluación interna de la entidad.*
6. *Apoyar la recopilación y organización de información general de mercado sobre posibles fuentes de financiación del proyecto, incluyendo condiciones financieras de referencia, costos financieros estimados y niveles generales de apalancamiento, como insumo para los análisis y decisiones que correspondan exclusivamente a INFICALDAS.*
7. *Apoyar la recopilación y descripción general de alternativas de esquemas fiduciarios utilizados en proyectos inmobiliarios similares, señalando de manera referencial sus características, roles y responsabilidades, sin que ello implique el diseño, estructuración o recomendación de un esquema fiduciario específico para el proyecto.*
8. *Apoyar la compilación, organización y sistematización de los insumos técnicos, análisis e información financiera generada durante la ejecución del contrato, para su incorporación en los documentos internos que elabore INFICALDAS.*
9. *Brindar acompañamiento técnico a la Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales en espacios de socialización interna o externa del proyecto cuando así lo requiera INFICALDAS, limitándose a la explicación técnica de la información trabajada, sin asumir representación, vocería institucional ni emitir conceptos en nombre de la entidad.*

***Nota**: El presente contrato corresponde a una prestación de servicios profesionales de apoyo y acompañamiento técnico especializado. En desarrollo del mismo, el contratista aportará insumos técnicos, análisis parciales, estimaciones, herramientas de apoyo y acompañamiento metodológico, conforme a los lineamientos, orientaciones y decisiones adoptadas por INFICALDAS.*

Las actividades ejecutadas no implican la elaboración integral de estudios, diagnósticos, evaluaciones de viabilidad, estructuraciones financieras definitivas, ni la emisión de conceptos técnicos o recomendaciones finales de carácter vinculante. En consecuencia, la definición del modelo de negocio, la determinación de la viabilidad del proyecto, la adopción de decisiones estratégicas y la responsabilidad por los resultados del proyecto corresponden exclusivamente a INFICALDAS.

- Que, ante el incumplimiento de alguna de las obligaciones y compromisos derivados de la suscripción del contrato referido, la Entidad procederá con las disposiciones previstas en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011, y hará efectivas las sanciones previstas en la cláusula 7,8 y 9 del contrato de prestación de servicios número **INFI-069-2026**.

- De igual forma, debe tenerse en cuenta que los pagos solo se harán efectivos previa aprobación del supervisor del cumplimiento del objeto y las obligaciones contractuales, y dado que la cesión de derechos conlleva el endoso de la factura, en el entendido que el desembolso de los recursos se hace a favor del tercero, para el trámite de la cada una de las cuentas de cobro deberá adjuntar copia de la factura endosada a favor del cesionario, debidamente autenticada.

- Finalmente, INFICALDAS deja expresa constancia de que la cesión de los derechos económicos derivados del contrato de prestación de servicios profesionales **INFI-069-2026,** constituye un acuerdo de carácter estrictamente privado celebrado bajo la exclusiva responsabilidad del cedente y del cesionario, razón por la cual la Entidad no asume ni asumirá responsabilidad alguna frente a la veracidad, legalidad, alcance, efectos ni consecuencias jurídicas, fiscales, tributarias, parafiscales, laborales, de seguridad social o de cualquier otra naturaleza que se deriven directa o indirectamente de dicha cesión, incluyendo eventuales conductas de evasión, omisión o incumplimiento de obligaciones.

En consecuencia, el presente acuse de recibido por parte de INFICALDAS no implica aprobación, validación, autorización, reconocimiento de derechos distintos a los contractualmente pactados ni aceptación de responsabilidades frente a terceros, presumiéndose en todo caso que la cesión se realiza de buena fe y conforme al principio de autonomía de la voluntad privada.

Cordialmente,

AMPARO SÁNCHEZ LONDOÑO
Gerente General
INFICALDAS

JHON JAIRO GÓMEZ ARIAS
Subgerente de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales.
Supervisor del contrato de prestación de servicios profesionales número INFI-069-2026

Proyectó: Laura Vanessa Murillo Lozada- Abogada Contratista- Apoyo Oficina Asesora Jurídica
Revisó y aprobó: Diana Carolina Zuluaga Varón- Jefe de la Oficina Asesora Jurídica