INFORME DE EJECUCIÓN DEL CONVENIO No. 28072025-1305 del 2025 y Modificatorio No. 2, ENTRE EL MUNICIPIO DE PÁCORA Y GOBERNACIÓN DE CALDAS.

Informe de Ejecución No. 2

Fecha de Presentación: AGOSTO 2026

1 Presentación del informe

El presente informe se elabora en el marco del Convenio Interadministrativo No. 28072025-1305 y su Modificatorio No. 2, suscrito entre la Gobernación de Caldas y el Municipio de Pácora, cuyo propósito es aunar esfuerzos técnicos, financieros y administrativos para la formulación del Plan Parcial de Desarrollo en el suelo de expansión urbana localizado en el sector nororiental del municipio de Pácora, Caldas. En desarrollo de dicho convenio, el Municipio adelantó el Contrato de Consultoría No. 101-2025, suscrito con la firma FUCAR S.A.S., cuyo objeto corresponde a la elaboración del referido instrumento de planificación urbana.

Mediante el Informe de Ejecución No. 1, presentado en el mes de abril de 2026, el Municipio de Pácora reportó a la Gobernación de Caldas el avance correspondiente a los dos primeros productos de la Etapa 1 – Formulación del Plan Parcial, esto es, el Producto 1 (Plan de Trabajo, Cronograma de Actividades y Levantamiento Topográfico) y el Producto 2 (Diagnóstico de los sistemas estructurantes y cartografía que acompaña el diagnóstico), con un avance acumulado del cuarenta y cinco por ciento (45%) del valor contractual.

En ese contexto, el presente documento tiene por finalidad informar a la Gobernación de Caldas sobre el estado actual de avance del convenio, específicamente en lo relacionado con la ejecución del Producto 3 y del Producto 4 de la Etapa 1 – Formulación del Plan Parcial, conforme al cuadro de productos definido contractualmente. Para ello, se toma como soporte el Informe de Actividades No. 03 presentado por el contratista, correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de marzo de 2026 y el 14 de mayo de 2026, junto con los productos técnicos entregados: el Documento Técnico de Formulación y Estrategia de Financiación y Gestión del Plan Parcial Nororiental, la Cartografía de Formulación que acompaña el planteamiento urbanístico y demás sistemas estructurantes, y el Documento con la Memoria Justificativa y el Proyecto de Decreto.

De conformidad con la forma de pago pactada, la entrega y validación conjunta de los Productos 3 y 4 soporta la procedencia del tercer pago, correspondiente al cuarenta por ciento (40%) del valor del contrato. En consecuencia, con corte al presente informe, el avance físico y financiero acumulado del contrato derivado asciende al ochenta y cinco por ciento (85%) de su valor total, quedando pendiente únicamente el Producto 5, asociado a la Etapa 2 – Acompañamiento durante la etapa de concertación, consulta y adopción del Plan Parcial.

2 Objeto del convenio interadministrativo

El Convenio Interadministrativo No. 28072025-1305 tiene por objeto aunar esfuerzos técnicos, financieros y administrativos para la formulación del Plan Parcial de Desarrollo en el suelo de expansión urbana localizado en el sector nororiental del municipio de Pácora, Caldas. En ese sentido, el convenio constituye el instrumento mediante el cual la Gobernación de Caldas y el Municipio de Pácora articulan capacidades institucionales y recursos para avanzar en la estructuración de un instrumento de planificación urbana que permita orientar de manera ordenada el desarrollo futuro de dicha área de expansión.

De acuerdo con lo anterior, el convenio no se limita a una concurrencia financiera, sino que comprende también el acompañamiento técnico y administrativo necesario para asegurar la formulación integral del Plan Parcial, conforme a los requerimientos normativos y a las necesidades de ordenamiento territorial del municipio. En desarrollo de este objeto, el Municipio de Pácora asumió la ejecución del convenio y materializó su cumplimiento a través de la suscripción del Contrato de Consultoría No. 101-2025 con la firma FUCAR S.A.S., cuyo objeto corresponde a la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo para el área de expansión urbana ubicada en el sector nororiental del municipio.

3 Antecedentes y justificación del convenio

En el marco del Convenio Interadministrativo No. 28072025-1305, suscrito entre la Gobernación de Caldas y el Municipio de Pácora, se definió la necesidad de avanzar en la formulación del Plan Parcial de Desarrollo para el suelo de expansión urbana localizado en el sector nororiental del municipio, como una actuación orientada a fortalecer la planificación territorial y a generar las condiciones técnicas, administrativas y financieras requeridas para la estructuración de dicho instrumento. El convenio estableció, además, que el municipio asumiría la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento de su objeto, así como la presentación de los informes requeridos para dar cuenta del avance de las obligaciones asumidas.

En desarrollo de ese propósito, el Municipio de Pácora adelantó el respectivo proceso contractual y celebró el Contrato de Consultoría No. 101-2025 con la firma FUCAR S.A.S., cuyo objeto es contratar los servicios de consultoría para elaborar el Plan Parcial de Desarrollo para el área de expansión urbana localizado en el sector nororiental del municipio de Pácora, Caldas. El contrato fue suscrito por un valor de $259.724.640 COP, IVA incluido, con un plazo de seis (6) meses contados a partir de la firma del acta de inicio, quedando su supervisión a cargo de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico del municipio.

El proceso de selección surtió las etapas previas correspondientes, incluyendo la elaboración de estudios previos, la publicación de los documentos del proceso en el SECOP, la apertura del proceso mediante la Resolución No. 487 del 12 de diciembre de 2025 y la adjudicación a FUCAR S.A.S. mediante la Resolución Administrativa No. 519 del 26 de diciembre de 2025, al verificarse el cumplimiento de las exigencias jurídicas, financieras y técnicas previstas para la contratación.

Suscrita el acta de inicio, la ejecución del contrato comenzó el 5 de enero de 2026, estructurándose su desarrollo por etapas y productos. En ese marco, el contratista presentó el Informe de Ejecución No. 1 (periodo del 5 al 26 de enero de 2026), soporte del Producto 1; el Informe de Ejecución No. 2 (periodo del 27 de enero al 03 de marzo de 2026), soporte del Producto 2; y el Informe de Ejecución No. 3 – Acta Parcial 03 (periodo del 03 de marzo al 14 de mayo de 2026), que soporta la entrega conjunta de los Productos 3 y 4. Este último documento, junto con los productos técnicos anexos, constituye la base para el reporte de avance que se presenta a la Gobernación de Caldas mediante el presente informe.

4 Información general del convenio

Con el fin de presentar de manera clara y sintética los principales elementos del Convenio Interadministrativo No. 28072025-1305, a continuación se relaciona la información general del instrumento, incluyendo su identificación, las entidades intervinientes, el objeto, la distribución de aportes, la forma de ejecución y los aspectos básicos de seguimiento y control.

ÍTEM	INFORMACIÓN
Número del convenio	28072025-1305
Tipo de instrumento	Convenio interadministrativo
Entidad aportante	Departamento de Caldas – Secretaría de Planeación
Entidad ejecutora	Municipio de Pácora, Caldas
Representante del Departamento	Carlos Anderson García Guerrero, Secretario de Despacho de la Secretaría de Planeación
Representante del Municipio	Juan Camilo Isaza González, Alcalde Municipal de Pácora
Objeto	Aunar esfuerzos técnicos, financieros y administrativos para la formulación del Plan Parcial de Desarrollo en el suelo de expansión urbana localizado en el sector nororiental del municipio de Pácora
Valor total del convenio	$260.000.000 COP
Aporte del Departamento de Caldas	$200.000.000 COP
Aporte del Municipio de Pácora	$60.000.000 COP
Forma de pago del aporte departamental	Un solo pago, previo cumplimiento de los requisitos de legalización y perfeccionamiento
Ejecutor del convenio	Municipio de Pácora
Supervisión por parte del Departamento	Profesional designado por el ordenador del gasto de la Secretaría de Planeación del Departamento de Caldas
Plazo inicial	Desde la suscripción del acta de inicio y hasta el 15 de diciembre de 2025
Prórroga 1	Desde la suscripción del acta de inicio y hasta el 16 de abril de 2026
Prórroga 2	Desde la suscripción del acta de inicio y hasta el 15 de Diciembre de 2026
Garantía	Amparo de cumplimiento por el 20% del valor del convenio, con vigencia del convenio y cuatro (4) meses más

5 Contrato derivado del convenio

Con el propósito de identificar los elementos esenciales del contrato derivado mediante el cual se materializa la ejecución técnica del convenio, a continuación se presenta la información general del Contrato de Consultoría No. 101-2025, suscrito por el Municipio de Pácora para la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo del área de expansión urbana localizada en el sector nororiental del municipio.

ÍTEM	INFORMACIÓN
Número del contrato	101-2025

Tipo de contrato	Consultoría
Contratante	Municipio de Pácora, Caldas
Contratista	FUCAR S.A.S.
NIT del contratista	901.135.570-5
Representante legal del contratista	Samfir González Grajales
Objeto	Contratar los servicios de consultoría para elaborar el Plan Parcial de Desarrollo para el área de expansión urbana localizado en el sector nororiental del municipio de Pácora, Caldas
Valor del contrato	$259.724.640 COP, IVA incluido
Certificado de disponibilidad presupuestal	CDP No. 20251004
Fecha del CDP	08 de octubre de 2025
Valor del CDP	$260.000.000 COP
Plazo inicial de ejecución	Seis (6) meses contados a partir de la firma del acta de inicio
Prorroga 1	Ampliación del plazo de ejecución contractual en TRES (03) MESES hasta el 04 de octubre del 2026.
Fecha de inicio	05 de enero de 2026
Fecha de terminación	30 de Octubre de 2026
Supervisión	Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico del Municipio de Pácora
Garantías	Cumplimiento, pago de salarios y prestaciones sociales y calidad del servicio – Seguros del Estado S.A., póliza No. 55-46-101033304 y póliza No. 55-46-101033304 (prorroga)
Forma de pago	Pagos parciales contra entrega de productos contractuales
Primer pago	20% contra entrega del Producto 1
Segundo pago	25% contra entrega del Producto 2
Tercer pago	40% contra entrega de los Productos 3 y 4
Cuarto pago	10% contra entrega del Producto 5 y concertación con CORPOCALDAS
Pago final	5% restante al finalizar la ejecución del contrato, con actualización de garantías y adopción del decreto municipal

5.1 Alcance contractual y productos para entregar

A continuación se presenta el alcance general de la consultoría, estructurado por etapas y productos, con indicación del estado de ejecución de cada uno con corte al presente informe.

ETAPA	PRODUCTO	ALCANCE / ENTREGABLES	ESTADO
Etapa 1. Formulación del Plan Parcial	Producto 1	Plan de Trabajo, Cronograma de Actividades y Levantamiento Topográfico	100% ejecutado

Etapa 1. Formulación del Plan Parcial	Producto 2	Diagnóstico de los sistemas estructurantes y Cartografía que acompaña el diagnóstico	100% ejecutado
Etapa 1. Formulación del Plan Parcial	Producto 3	Documento Técnico de Formulación que contiene el planteamiento urbanístico y demás sistemas estructurantes, Estrategia de Financiación y Gestión, y Cartografía de formulación	100% ejecutado
Etapa 1. Formulación del Plan Parcial	Producto 4	Documento con la Memoria Justificativa y Proyecto de Decreto	100% ejecutado
Etapa 2. Acompañamiento durante la etapa de concertación, consulta y adopción del Plan Parcial	Producto 5	Soportes del proceso de acompañamiento en la etapa de concertación de asuntos ambientales con CORPOCALDAS, evidencias de la asesoría en la etapa de citación a vecinos y expedición de concepto de viabilidad, y documentos del Plan Parcial ajustados	Pendiente por ejecutar

Con la entrega de los Productos 3 y 4 se completa el conjunto de entregables previstos para la Etapa 1 – Formulación del Plan Parcial, quedando el instrumento técnicamente formulado y con el proyecto de acto administrativo estructurado. En consecuencia, la ejecución restante del contrato se concentra en la Etapa 2, asociada al acompañamiento durante la concertación ambiental con CORPOCALDAS, la citación a propietarios y vecinos y la adopción del Plan Parcial mediante decreto municipal.

6 Estado general de avance del contrato derivado

A continuación se resume el avance general del Contrato de Consultoría No. 101-2025 con corte al presente informe, tomando como base el Informe de Ejecución No. 3 – Acta Parcial 03 presentado por el contratista y la estructura de productos y pagos definida contractualmente.

ASPECTO	ESTADO ACTUAL
Plazo contractual	Del 05 de enero de 2026 al 04 de julio de 2026
Periodo reportado en el presente informe	Del 03 de marzo de 2026 al 14 de mayo de 2026
Productos ejecutados	Productos 1, 2, 3 y 4
Productos pendientes	Producto 5
Avance del periodo reportado	40% del valor del contrato
Avance general acumulado del contrato	85%
Soporte financiero del avance	Los Productos 1 y 2 soportan el primer y segundo pago (20% y 25%) y los Productos 3 y 4 soportan el tercer pago (40%)

De acuerdo con los soportes revisados, el contrato inició su ejecución el 05 de enero de 2026 y se encuentra estructurado por etapas y productos, permitiendo un seguimiento progresivo de la formulación del Plan Parcial. En los Informes de Ejecución No. 1 y No. 2 se dejó constancia de la ejecución de los Productos 1 y 2, soportes

del primer y segundo pago, equivalentes al veinte por ciento (20%) y al veinticinco por ciento (25%) del valor contractual, respectivamente.

Posteriormente, mediante el Informe de Ejecución No. 3 – Acta Parcial 03, el contratista acreditó la ejecución del Producto 3, referido al Documento Técnico de Formulación que contiene el planteamiento urbanístico y demás sistemas estructurantes, la Estrategia de Financiación y Gestión y la cartografía de formulación; y del Producto 4, correspondiente al Documento con la Memoria Justificativa y el Proyecto de Decreto. Ambos productos figuran como 100% ejecutados en la tabla de control de ejecución del informe del contratista y soportan de manera conjunta el tercer pago, equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor contractual.

En términos de avance acumulado, el informe del contratista señala que, con corte al periodo comprendido entre el 03 de marzo de 2026 y el 14 de mayo de 2026, el proyecto presenta un avance del 40% correspondiente al periodo reportado, conforme a lo programado en el cronograma de actividades, alcanzando un avance acumulado del ochenta y cinco por ciento (85%) del contrato. Ese porcentaje resulta consistente con la estructura financiera del contrato, en la medida en que los cuatro primeros hitos contractuales corresponden al 20%, 25% y 40% del valor total, respectivamente.

En consecuencia, a la fecha del presente informe se evidencia un avance satisfactorio en la ejecución del contrato derivado, con cumplimiento total de los cuatro productos que integran la Etapa 1 – Formulación del Plan Parcial, mientras que el Producto 5 permanece pendiente de desarrollo, en tanto se encuentra asociado a actuaciones administrativas y ambientales posteriores a la formulación, particularmente la concertación con CORPOCALDAS y el trámite de adopción del instrumento.

7 Avance del Producto 3

El Producto 3 corresponde al Documento Técnico de Formulación que contiene el planteamiento urbanístico y demás sistemas estructurantes, la Estrategia de Financiación y Gestión y la Cartografía de formulación que acompaña el planteamiento urbanístico, en el marco de la Etapa 1 – Formulación del Plan Parcial. De acuerdo con el Informe de Ejecución No. 3 – Acta Parcial 03, este producto fue desarrollado durante el periodo comprendido entre el 03 de marzo de 2026 y el 14 de mayo de 2026.

En cuanto al documento técnico de formulación, el contratista estructuró la propuesta de ordenamiento del área de expansión a partir de la información contenida en el documento de diagnóstico previamente validado, definiendo el planteamiento urbanístico y los lineamientos de ocupación del territorio en coherencia con el Esquema de Ordenamiento Territorial – Acuerdo Municipal 016 de 2021 y con la normatividad aplicable. La formulación se desarrolló mediante la definición y articulación de los componentes estructurantes del Plan Parcial, comprendiendo el componente urbanístico, el componente ambiental con incorporación de la gestión del riesgo, el componente vial y de movilidad, y el componente de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado sanitario, planta de tratamiento de aguas residuales, drenaje urbano y energía eléctrica).

Como resultado del planteamiento urbanístico, el documento establece un área bruta de planificación de 81.536,78 m², un área neta de 54.232,45 m², equivalente al 66,51%, y un área útil de 37.954,37 m², equivalente al 46,55% del total del área de planificación. El ámbito se organiza en nueve (9) piezas de gestión, conformadas por cuatro (4) Unidades de Actuación Urbanística (UAU) y cinco (5) Unidades de Gestión Urbanística (UGU), delimitadas a partir de la conformación predial con el fin de conformar piezas urbanas equilibradas y autosostenibles que faciliten el posterior licenciamiento urbanístico.

En materia de aprovechamientos, el instrumento define un máximo de mil (1.000) unidades residenciales, 100.000 m² destinados a vivienda y 4.000 m² destinados a comercio y servicios, distribuidos entre las unidades de actuación y de gestión. Asimismo, se determinaron las obligaciones urbanísticas de cesión conforme al EOT, correspondientes al 17% del área neta para espacio público (9.219,52 m²) y al 8% del área neta para equipamientos colectivos (4.338,60 m²), verificándose desde el planteamiento urbanístico el cumplimiento autónomo de dichas obligaciones por cada unidad.

Respecto de la Estrategia de Financiación y Gestión, el contratista estructuró el componente económico y financiero del Plan Parcial, identificando las cargas urbanísticas generales asociadas a los sistemas estructurantes, por un valor total de $11.881.713.681, discriminado en el sistema de servicios públicos domiciliarios por $6.390.012.516 —que incluye acueducto, alcantarillado residual, PTAR, drenaje urbano y energía eléctrica— y el sistema de movilidad por $5.491.701.165, correspondiente a los tres tramos viales propuestos. Sobre esa base se desarrolló el método de reparto de cargas y beneficios mediante el sistema de puntos, a partir de los usos principales definidos (vivienda VIS y comercio y servicios), determinando la participación porcentual de cada unidad en la distribución de cargas y garantizando el equilibrio entre aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.

La estrategia de gestión y financiación se orientó a permitir el desarrollo independiente de cada unidad de actuación o de gestión, estableciendo que las cargas urbanísticas serán asumidas de manera proporcional a los aprovechamientos definidos y que, en caso de presentarse desequilibrios, se implementarán mecanismos de compensación entre unidades al momento del licenciamiento. De igual forma, el documento identifica la necesidad de concurrencia del Municipio de Pácora en las inversiones requeridas para el desarrollo del componente de servicios públicos domiciliarios, aspecto que deberá ser considerado por la Administración Municipal en la programación de sus instrumentos de planeación e inversión. Complementariamente, se desarrollaron ejercicios de prefactibilidad mediante análisis residual estático para cada unidad, los cuales permiten evaluar el peso de las cargas urbanísticas sobre los aprovechamientos planteados, sin constituir un cálculo de plusvalía ni la definición de esquemas de negocio inmobiliario.

En relación con la cartografía de formulación, el contratista elaboró los planos de soporte a partir de la integración, ajuste y especialización de la información desarrollada en la fase de diagnóstico, mediante herramientas SIG y software CAD, bajo el sistema de referencia MAGNA–SIRGAS. La cartografía comprende la delimitación del área de planificación, la conformación predial, el levantamiento topográfico, la ortofotografía base, la delimitación de las unidades de actuación y de gestión, y la representación de los sistemas estructurantes existentes y propuestos en los componentes urbanístico, ambiental —incluida la gestión del riesgo—, de movilidad y de servicios públicos, garantizando su correspondencia con el Documento Técnico de Formulación.

Durante el desarrollo del producto se adelantaron espacios de articulación técnica e institucional. El 12 de marzo de 2026 se realizó mesa técnica con la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico, la empresa prestadora de servicios públicos y el equipo consultor, en la cual se revisó el borrador de factibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado, las alternativas de conexión y las necesidades de ampliación de redes. El 20 de marzo de 2026 se llevó a cabo mesa técnica con la Corporación Autónoma Regional de Caldas – CORPOCALDAS, en la que se socializaron los avances del Plan Parcial en fase de formulación y se establecieron compromisos asociados a la radicación de la solicitud de determinantes ambientales y a la programación de una visita de campo conjunta para la validación del trazado de cauces naturales y la delimitación de las fajas forestales protectoras. Finalmente, el 11 de mayo de 2026 se desarrolló reunión técnica con la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico para la presentación del Documento Técnico de

Formulación, ocasión en la que la entidad efectuó la revisión general del documento y formuló observaciones y recomendaciones orientadas a su ajuste y fortalecimiento.

Con base en los soportes revisados, el Producto 3 figura como 100% ejecutado, de conformidad con la tabla de control de ejecución contenida en el Informe de Ejecución No. 3 – Acta Parcial 03.

8 Avance del Producto 4

El Producto 4 corresponde al Documento con la Memoria Justificativa y el Proyecto de Decreto del Plan Parcial Nororiental, con el cual se cierra la Etapa 1 – Formulación del Plan Parcial. Este producto fue desarrollado durante el mismo periodo reportado, esto es, entre el 03 de marzo de 2026 y el 14 de mayo de 2026.

La Memoria Justificativa desarrolla los antecedentes jurídicos, normativos, urbanos y territoriales que fundamentan la formulación del instrumento, así como las razones de oportunidad para la planificación del área objeto del Plan Parcial. En su primer capítulo, el documento aborda los antecedentes jurídicos, el ámbito de aplicación y la viabilidad jurídica del instrumento, partiendo de las disposiciones constitucionales aplicables a la planificación urbana y de la función asignada a los municipios en el artículo 311 de la Constitución Política, para luego desarrollar el marco legal propio de los planes parciales contenido en la Ley 388 de 1997 —en particular sus artículos 3, 19 y 27— y en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, artículos 2.2.4.1.1. y siguientes, relativos a los contenidos mínimos y al procedimiento de formulación y adopción.

En el ámbito municipal, la Memoria Justificativa se soporta en el Acuerdo Municipal 016 de 2021, por el cual se adopta la revisión de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial y se deroga el Acuerdo Municipal 014 de 2001, cuyo artículo 22 clasifica el suelo de expansión urbana del municipio, con un área de 7,95 hectáreas localizada de manera contigua al suelo urbano hacia el norte y delimitada por las coordenadas del artículo 24, y cuyo artículo 128 vincula expresamente el plan parcial como instrumento de planificación complementaria. Sobre esa base, el documento concluye la viabilidad jurídica del instrumento, en tanto el suelo de expansión urbana solo puede desarrollarse mediante plan parcial.

El segundo capítulo de la Memoria Justificativa expone los antecedentes urbanos y las razones de oportunidad, destacando el carácter estratégico del área de planificación para el cumplimiento del modelo de ocupación del territorio previsto en el EOT, el respeto por la estructura ecológica principal del entorno, la incorporación de dinámicas inmobiliarias mixtas entre usos residenciales, comerciales y de servicios, y la conformación de suelos para espacio público y equipamiento colectivo que aporten al equilibrio del entorno inmediato y a la satisfacción de las necesidades de la comunidad a asentar y de las zonas circundantes.

Por su parte, el Proyecto de Decreto contiene el acto administrativo mediante el cual se adoptaría el Plan Parcial para el suelo de expansión urbana del municipio de Pácora. Sus considerandos desarrollan la evaluación del instrumento desde la normativa nacional hasta la local, incorporan los objetivos del Plan Parcial como apuesta para la expansión ordenada del municipio y la generación de vivienda digna, y describen el proceso de formulación y adopción, incluyendo las etapas de concertación ambiental y de citación a propietarios y vecinos, en cumplimiento de la Ley 388 de 1997 y del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

El cuerpo normativo del Proyecto de Decreto se estructuró mediante títulos, capítulos y disposiciones reglamentarias orientadas a regular los diferentes componentes del Plan Parcial, incluyendo la estructura predial, los sistemas estructurantes, las unidades de actuación y gestión urbanística, las áreas de cesión, los tratamientos urbanísticos, las áreas de actividad, los usos del suelo y la norma urbanística aplicable.

Igualmente, el proyecto incorpora las disposiciones relacionadas con el efecto plusvalía, las cargas generales, los aprovechamientos urbanísticos, el reparto equitativo de cargas y beneficios y la estrategia de gestión y financiación, garantizando su articulación con el Documento Técnico de Formulación y con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio.

Cabe precisar que, conforme al análisis contenido en el documento técnico, y en aplicación del Decreto 075 de 2013 compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el municipio de Pácora no se encuentra obligado a destinar suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), al contar con una población inferior a un millón de habitantes y no existir disposición en tal sentido en el Acuerdo Municipal 016 de 2021, razón por la cual el instrumento deja expresas las razones por las que no se contempla dicha obligación. Asimismo, el Plan Parcial prevé una vigencia de quince (15) años contados a partir de la adopción del decreto municipal, con el fin de armonizar sus tiempos de ejecución con la vigencia del EOT.

Con base en los soportes revisados, el Producto 4 figura como 100% ejecutado. En consecuencia, su entrega, junto con la del Producto 3, acredita el cumplimiento de los productos previstos para la Etapa 1 y respalda técnica y administrativamente la procedencia del tercer pago asociado a estos hitos de la consultoría.

9 Consolidado de avance físico y financiero

Con el propósito de consolidar el estado actual de ejecución del Contrato de Consultoría No. 101-2025, a continuación se presenta el resumen del avance físico y financiero soportado con base en los Informes de Ejecución No. 1, No. 2 y No. 3 presentados por el contratista, así como en la forma de pago definida en el clausulado contractual.

CONCEPTO	ESTADO / VALOR
Valor total del contrato	$259.724.640
Avance físico acumulado con corte al Informe No. 3	85%
Productos ejecutados al 100%	Producto 1, Producto 2, Producto 3 y Producto 4
Productos pendientes	Producto 5
Soporte financiero de los Productos 1 y 2	45% del contrato – $116.876.088
Soporte financiero de los Productos 3 y 4	40% del contrato – $103.889.856
Avance financiero acumulado soportado	85% del contrato – $220.765.944
Valor pendiente por soportar en el Producto 5 y el cierre contractual	15% del contrato – $38.958.696

El valor total del contrato asciende a DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS ($259.724.640), y su forma de pago establece un primer desembolso del 20% contra entrega del Producto 1, un segundo desembolso del 25% contra entrega del Producto 2, un tercer desembolso del 40% contra entrega de los Productos 3 y 4, un cuarto desembolso del 10% contra entrega del Producto 5 y concertación con CORPOCALDAS, y un 5% final al cierre de la ejecución contractual, previa actualización de garantías y adopción del decreto municipal.

De acuerdo con los informes de ejecución aportados, los Productos 1 y 2 se reportaron como 100% ejecutados y soportaron el reconocimiento del primer y segundo pago, equivalentes al 45% del valor contractual ($116.876.088). A su vez, los Productos 3 y 4 figuran igualmente como 100% ejecutados y soportan de manera conjunta el tercer pago, equivalente al 40% del contrato ($103.889.856). En consecuencia, el avance financiero acumulado soportado documentalmente a la fecha corresponde al 85% del valor total del contrato, esto es, $220.765.944.

El saldo pendiente por soportar asciende a $38.958.696, equivalente al 15% del valor contractual, distribuido en el cuarto pago del 10% ($25.972.464), asociado a la entrega del Producto 5 y a la concertación con CORPOCALDAS, y en el 5% final ($12.986.232), condicionado a la finalización de la ejecución contractual, la actualización de las garantías y la adopción del decreto municipal. Este comportamiento resulta consistente con el avance físico del 85% reportado por el contratista, en el cual se indica que el proyecto avanza conforme a lo programado en el cronograma de actividades.

En síntesis, el contrato presenta a la fecha una ejecución satisfactoria, con cumplimiento total de los cuatro productos previstos en la Etapa 1 – Formulación del Plan Parcial, y con el instrumento técnicamente formulado y listo para surtir las etapas de concertación ambiental, consulta y adopción que integran la Etapa 2.

10 Acciones de seguimiento institucional y supervisión

En desarrollo del Convenio Interadministrativo No. 28072025-1305 y del Contrato de Consultoría No. 101-2025, el seguimiento institucional y la supervisión se han orientado a verificar el cumplimiento técnico, administrativo y documental de las actividades ejecutadas por el contratista, así como la correspondencia entre los productos entregados y los hitos contractuales definidos para la formulación del Plan Parcial. El contrato estableció expresamente que el control de la ejecución y del cumplimiento de las obligaciones del contratista estaría a cargo del Municipio de Pácora, a través de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico.

Durante el periodo reportado, dicho seguimiento se materializó mediante la revisión técnica de los documentos entregados, la verificación de su correspondencia con las obligaciones contractuales y la validación previa a la procedencia del pago parcial asociado a los Productos 3 y 4. En el Informe de Ejecución No. 3 – Acta Parcial 03 se indicó expresamente que dichos productos constituyen el soporte técnico y administrativo para la verificación del cumplimiento y la procedencia del tercer pago, previa validación por parte de la supervisión designada.

Como parte de las acciones concretas de seguimiento, la Administración Municipal participó en los espacios de articulación técnica adelantados durante el periodo: la mesa técnica del 12 de marzo de 2026 con la empresa prestadora de servicios públicos, orientada a la revisión del borrador de factibilidad de acueducto y alcantarillado; la mesa técnica del 20 de marzo de 2026 con CORPOCALDAS, en la que se definieron compromisos para la radicación de la solicitud de determinantes ambientales y la programación de una visita de campo conjunta; y la reunión técnica del 11 de mayo de 2026, en la que la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico revisó el Documento Técnico de Formulación y formuló observaciones y recomendaciones para su ajuste.

Adicionalmente, los informes dan cuenta de un control periódico sobre el avance de la ejecución, registrando un avance del 20% con corte al primer informe, del 45% con corte al segundo y del 85% con corte al tercero, todos ellos en concordancia con el cronograma del contrato. Lo anterior permite evidenciar que la supervisión no se ha limitado a la recepción formal de documentos, sino que ha comprendido el seguimiento al cumplimiento

progresivo de los productos, la revisión de soportes, la participación en las mesas técnicas y la validación del avance contractual reportado por el consultor.

En síntesis, las acciones de seguimiento institucional y supervisión adelantadas hasta la fecha permiten concluir que el contrato ha contado con acompañamiento técnico permanente por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico, lo que ha permitido soportar la ejecución satisfactoria de los cuatro primeros productos de la consultoría.

11 Actuaciones pendientes y ruta de cierre del instrumento

Culminada la Etapa 1, la ejecución restante del contrato derivado se concentra en el Producto 5, correspondiente a la Etapa 2 – Acompañamiento durante la etapa de concertación, consulta y adopción del Plan Parcial. Este producto comprende los soportes del proceso de acompañamiento en la concertación de asuntos ambientales con CORPOCALDAS, las evidencias de la asesoría brindada a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico en la etapa de citación a propietarios y vecinos y en la expedición del concepto de viabilidad, y los documentos del Plan Parcial debidamente ajustados.

En ese sentido, las actuaciones inmediatas identificadas para el cierre del instrumento comprenden la radicación ante CORPOCALDAS de la solicitud de concertación de los asuntos ambientales del Plan Parcial, con la totalidad de los documentos técnicos y cartográficos formulados; la atención de los requerimientos, observaciones y ajustes que se deriven de dicho trámite; el desarrollo de la etapa de información pública y citación a propietarios y vecinos prevista en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015; y, finalmente, la adopción del Plan Parcial mediante decreto del Alcalde Municipal.

Teniendo en cuenta que el cumplimiento de estas actuaciones depende parcialmente de los tiempos de respuesta de la autoridad ambiental, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico adelantará el seguimiento correspondiente y realizará las gestiones administrativas y contractuales a que haya lugar para garantizar la culminación del objeto convenido dentro de los plazos aplicables.

12 Conclusiones

1) En desarrollo del Convenio Interadministrativo No. 28072025-1305, el Municipio de Pácora continuó la ejecución del Contrato de Consultoría No. 101-2025, cuyo objeto es la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo para el área de expansión urbana localizada en el sector nororiental del municipio, instrumento técnico mediante el cual se materializa el objeto convenido entre la Gobernación de Caldas y el Municipio.
2) Con base en los soportes documentales revisados, a la fecha del presente informe se evidencia el cumplimiento total de los cuatro productos que integran la Etapa 1 – Formulación del Plan Parcial, incorporándose en este reporte el Producto 3, correspondiente al Documento Técnico de Formulación, la Estrategia de Financiación y Gestión y la cartografía de formulación, y el Producto 4, relativo al Documento con la Memoria Justificativa y el Proyecto de Decreto, ambos desarrollados durante el periodo comprendido entre el 03 de marzo y el 14 de mayo de 2026.
3) El avance alcanzado permite establecer que el contrato presenta, con corte al tercer informe de ejecución del contratista, un avance general acumulado del ochenta y cinco por ciento (85%), porcentaje coherente con la estructura de pagos definida contractualmente, en la cual los Productos 1 y 2 soportan el primer y segundo pago (20% y 25%) y los Productos 3 y 4 soportan de manera conjunta el tercer pago del cuarenta por ciento (40%) del valor total del contrato, equivalente a $103.889.856.

4) Los documentos revisados permiten concluir que el Plan Parcial se encuentra técnicamente formulado, contando con planteamiento urbanístico, definición de los sistemas estructurantes, delimitación de cuatro (4) unidades de actuación urbanística y cinco (5) unidades de gestión urbanística, determinación de aprovechamientos y obligaciones de cesión, estructuración de las cargas generales y del método de reparto de cargas y beneficios, cartografía de formulación bajo el sistema MAGNA–SIRGAS, memoria justificativa y proyecto de decreto de adopción.
5) Asimismo, se evidencia que el contrato ha contado con seguimiento institucional y supervisión por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico del Municipio de Pácora, mediante la revisión de productos, la participación en las mesas técnicas del 12 y 20 de marzo y del 11 de mayo de 2026, la validación de soportes y el control del avance reportado por el consultor, incluida la articulación con CORPOCALDAS y con la empresa prestadora de servicios públicos.
6) En consecuencia, puede concluirse que el convenio presenta un avance satisfactorio, toda vez que se completó la totalidad de la fase de formulación del instrumento, permaneciendo pendiente únicamente el Producto 5, correspondiente al acompañamiento durante la concertación ambiental con CORPOCALDAS, la citación a propietarios y vecinos y la adopción del Plan Parcial mediante decreto municipal, actuaciones que serán objeto de reporte en el siguiente informe de ejecución.

13 Anexos

Para efectos de soporte técnico, administrativo y documental del presente informe, se relacionan a continuación los anexos que respaldan el avance reportado en el marco del Convenio Interadministrativo No. 28072025-1305 y del Contrato de Consultoría No. 101-2025, especialmente en lo correspondiente a la ejecución de los Productos 3 y 4 de la Etapa 1 – Formulación del Plan Parcial.

Relación de anexos:

- Anexo 1. Informe de Actividades No. 3, correspondiente al periodo comprendido entre el 03 de marzo de 2026 y el 14 de mayo de 2026.
- Anexo 2. Evidencias Producto 3 (Contiene: Documento Técnico de Formulación y Estrategia de Financiación y Gestión del Plan Parcial Nororiental, Cartografía de Formulación que acompaña el planteamiento urbanístico y demás sistemas estructurantes.)
- Anexo 3. Evidencias Producto 4 (Contiene: Documento con la Memoria Justificativa y Proyecto de Decreto del Plan Parcial Nororiental.)

Parágrafo: Los anexos anteriormente relacionados hacen parte integral del presente informe y constituyen el soporte documental del avance técnico, administrativo y contractual reportado a la fecha.

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