



## ACUERDO METROPOLITANO N° 11 DE 30 DE OCTUBRE DE 2025

### " POR EL CUAL SE APRUEBA LA CONCERTACIÓN DE LOS ASPECTOS METROPOLITANOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEIRA, CALDAS "

#### LA JUNTA METROPOLITANA

En uso de sus facultades y atribuciones legales, y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el artículo 20 de la ley 1625 de 2013, artículo 14 del Acuerdo Metropolitano 001 del 07 de octubre de 2024 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LOS ESTATUTOS DEL ÁREA METROPOLITANA CENTRO SUR DE CALDAS" y,

#### CONSIDERANDO

Que la Ley 388 de 1997, en sus artículos 1 al 3, establece que el ordenamiento territorial constituye una función pública orientada al desarrollo armónico del territorio, la protección del medio ambiente, el uso equitativo y racional del suelo, y la mejora de la calidad de vida de la población. Esta ley define los principios rectores del ordenamiento territorial, como la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Que el artículo 5 de la misma ley define el ordenamiento del territorio municipal como un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio.

Que los municipios y distritos están en la obligación legal de elaborar un Plan de Ordenamiento Territorial como instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio, el cual debe contener un conjunto de objetivos, directrices, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que permitan orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización de suelo.

El numeral 5 del artículo 10 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 32 de la Ley 2294 de 2023, establece las determinantes del orden metropolitano que deben ser incorporadas en el ordenamiento territorial como normas de superior jerarquía y, por lo tanto, deben ser tenidas en cuenta por los municipios y distritos en la formulación y adopción de sus planes de ordenamiento territorial.

En concordancia con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, se establece que las normas urbanísticas estructurales, las cuales constituyen elementos fundamentales dentro de los planes de ordenamiento territorial (POT), tienen un carácter vinculante y de largo plazo. Estas normas solo pueden ser objeto de modificación a través de un proceso formal de revisión general del plan de ordenamiento territorial, garantizando así su estabilidad y coherencia con el desarrollo urbano y territorial proyectado.

En línea con lo anterior, el artículo 2.2.2.1.2.3.2 del Decreto reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1232 de 2020, establece los documentos que el municipio debe presentar tanto para la revisión derivada del vencimiento de las vigencias de corto, mediano plazo y largo plazo.

El artículo 24 de la Ley 388 de 1997, señala la obligación de surtir el trámite de concertación interinstitucional del proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial previo a ser presentado ante el concejo municipal para su aprobación, ante la autoridad ambiental correspondiente para que concierten los asuntos exclusivamente ambientales, pero, además, indica en el numeral 2 que:





*"Durante el mismo término previsto en el numeral anterior se surtirá la instancia de concertación con la Junta Metropolitana para el caso de planes de ordenamiento de municipios que formen parte de áreas metropolitanas, instancia que vigilará su armonía con los planes y directrices metropolitanas, en asuntos de su competencia".*

Que el artículo 20 de la Ley 1625 de 2013, en su numeral 6 del literal a) en materia de planificación del desarrollo armónico, integral y sustentable del territorio, señala como una de las atribuciones de la Junta Metropolitana "Aprobar la concertación de los aspectos referidos a Hechos Metropolitanos, Plan Integral de Desarrollo Metropolitano y las Normas Obligatoriamente Generales, contenidos en los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Integrales de Desarrollo Urbano y Macroproyectos de Interés Social Nacional".

Para llevar a cabo la instancia de concertación interinstitucional, el numeral 1 del artículo 24 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 26 de la Ley 2079 de 2021, dispone un término de cuarenta y cinco (45) días para su realización.

Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido, mediante oficio fechado el 9 de septiembre de 2025, el alcalde John Jairo Castaño Flórez radicó ante el Área Metropolitana los documentos requeridos para iniciar el trámite de concertación de los asuntos metropolitanos contemplados en el proyecto de revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Neira, Caldas.

Tras la verificación de la documentación y cartografía entregada por el municipio, el Área Metropolitana, mediante comunicado del 17 de septiembre de 2025, solicitó a la Alcaldía de Neira adelantar la gestión correspondiente para formalizar la solicitud de determinantes metropolitanas. Esta solicitud tiene como propósito garantizar el cumplimiento de las etapas reglamentarias exigidas para la revisión del PBOT y prevenir observaciones durante el proceso de control de legalidad del acuerdo municipal que adopte dicho instrumento.

En respuesta a esta solicitud, y con el objetivo de avanzar en el proceso de concertación ante la Junta Metropolitana, mediante oficio del 14 de octubre de 2025, se radicó ante el Área Metropolitana la solicitud formal de determinantes metropolitanas, en los siguientes aspectos:

*"(...)*

- *Directrices sobre el uso y ocupación del suelo con incidencia metropolitana.*
- *Parámetros de articulación en materia de movilidad, transporte, conectividad e infraestructura.*
- *Criterios sobre la protección del sistema hídrico y la estructura ecológica principal de escala regional.*
- *Lineamientos para el tratamiento de zonas suburbanas, corredores intermunicipales y áreas de expansión.*
- *Disposiciones sobre integración funcional de servicios públicos domiciliarios y equipamientos metropolitanos.*
- *Enlace de instrumentos metropolitanos en materia de gestión del riesgo, cambio climático, vivienda y hábitat. (...)"*

Mediante radicado Nro. OF-AMCSC-053-2025 del 15 de octubre de 2025, el Área Metropolitana emitió respuesta a la solicitud, manifestando lo siguiente:

*"(...) A la fecha, el Área Metropolitana no cuenta aún con un marco estratégico y/o instrumento de planificación territorial base que permita emitir pronunciamientos sobre directrices o determinantes metropolitanas en materia de ordenamiento para la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Neira; como se indicó previamente, este proceso se encuentra actualmente en fase de estructuración.*





# ÁREA METROPOLITANA

MANIZALES • NEIRA • PALESTINA • VILLAMARÍA

No obstante, resulta prioritario que, desde la Secretaría de Planeación Municipal, en la actual revisión del PBOT, se tengan en cuenta los elementos de relación metropolitana, conforme a lo establecido en la normativa vigente, particularmente en los siguientes aspectos:

- Infraestructura vial de escala metropolitana.
- Servicios públicos de escala metropolitana.
- Equipamientos colectivos de escala metropolitana.
- Espacios públicos de escala metropolitana.
- Relaciones metropolitanas en torno al modelo de ocupación municipal.(...)"

Esta respuesta se fundamenta en el hecho de que el Área Metropolitana se encuentra actualmente en la fase de estructuración de los enfoques, procedimientos y mecanismos que orientarán la formulación, implementación y seguimiento del marco estratégico territorial, en el contexto de su proceso de consolidación administrativa, operativa y funcional.

El 21 de octubre del presente año, se llevó a cabo el Consejo Metropolitano de Planeación, con el objetivo de socializar los asuntos metropolitanos relacionados con el PBOT del municipio de Neira, Caldas. En dicha sesión, funcionarios de la administración municipal presentaron un resumen ejecutivo que incorporaba los elementos de relación metropolitana solicitados por el Área Metropolitana.

Posteriormente, en sesión extraordinaria de la Junta Metropolitana celebrada el 24 de octubre de 2025, se aprobó por unanimidad remitir el PBOT de Neira al Consejo Metropolitano de Planeación, como organismo asesor y consultivo, para su revisión y la emisión del concepto técnico sobre el cumplimiento de las determinantes metropolitanas requeridas.

Una vez realizada la revisión exhaustiva del PBOT por parte del Consejo Metropolitano de Planeación, se emitió el siguiente pronunciamiento:

*"(...)El Consejo Metropolitano de Planeación valora especialmente la incorporación de criterios de planificación supramunicipal en la definición de usos del suelo, la localización de equipamientos, la gestión del riesgo y la articulación funcional entre centralidades urbanas y rurales. El PBOT reconoce la necesidad de coordinar decisiones de ordenamiento en los bordes intermunicipales, y propone mecanismos de gobernanza territorial que fortalecen la capacidad institucional y comunitaria para la implementación del plan.*

*En virtud de lo anterior, y considerando que el PBOT de Neira cumple con los requisitos técnicos, normativos y funcionales exigidos por la legislación vigente, y que contiene los lineamientos metropolitanos que articula la planificación regional y metropolitana, el **Consejo Metropolitano de Planeación emite concepto técnico favorable** al proceso de concertación de los asuntos metropolitanos del plan, reconociendo su pertinencia, solidez metodológica y contribución al desarrollo armónico del Área Metropolitana Centro Sur de Caldas.(...)*

Que en mérito de lo anterior expuesto,

## ACUERDA

**ARTÍCULO 1°. APROBAR** la concertación de los aspectos metropolitanos incorporados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Neira, Caldas, conforme al concepto emitido por el Consejo Metropolitano de Planeación, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.





## ÁREA METROPOLITANA

MANIZALES • NEIRA • PALESTINA • VILLAMARÍA

**PARÁGRAFO 1º.** De conformidad con el parágrafo 1º del artículo 2.2.2.1.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1232 de 2020, en caso de que el municipio o el Concejo Municipal incorporen modificaciones a los asuntos metropolitanos previamente concertados, deberán someter dichas modificaciones a un nuevo proceso de concertación interinstitucional, fundamentado en estudios técnicos.

**ARTÍCULO 2º.** El representante legal del Municipio de Neira, remitirá al Área Metropolitana Centro Sur de Caldas, dentro de los ocho (8) días siguientes a la sanción del respectivo acto administrativo, por medio del cual se adopte el proyecto de revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Neira, Caldas, copia física y magnética del mismo, así como de todos los documentos definitivos de soporte (técnicos y cartográficos) para efecto del seguimiento y demás aspectos de su competencia.

**ARTÍCULO 3º. PUBLICACIÓN Y VIGENCIA.** El presente Acuerdo Metropolitano rige a partir de la fecha de su publicación.

**COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Manizales Caldas, a los Treinta (30) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).

  
**JORGE EDUARDO ROJAS GIRALDO**  
Presidente Junta Metropolitana

  
**JUAN MARTÍN DUSSÁN LÓPEZ**  
Secretario Junta Metropolitana



# ÁREA METROPOLITANA

MANIZALES • NEIRA • PALESTINA • VILLAMARÍA

Manizales, Caldas 30 de octubre de 2025.

Doctor

**JORGE EDUARDO ROJAS GIRALDO**

Presidente Junta Metropolitana

E.S.D

Comedidamente me permito remitirle, para su respectiva sanción el Acuerdo Metropolitano N° 11 del 30 de octubre de 2025, correspondiente al **PROYECTO DE ACUERDO METROPOLITANO N° 11 del 29 de octubre de 2025, " POR EL CUAL SE APRUEBA LA CONCERTACIÓN DE LOS ASPECTOS METROPOLITANOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEIRA, CALDAS "**.

Con su atención,



**JUAN MARTÍN DUSSÁN LÓPEZ**

Secretario junta metropolitana

RECIBÍ



**JORGE EDUARDO ROJAS GIRALDO**

Presidente Junta Metropolitana





# ÁREA METROPOLITANA

MANIZALES • NEIRA • PALESTINA • VILLAMARÍA

Manizales, 30 de octubre de 2025.

A despacho se encuentra el Proyecto de Acuerdo N° 11 del 29 de octubre de 2025, que correspondió al Acuerdo Metropolitano N° 11 del 30 de octubre de 2025 " **POR EL CUAL SE APRUEBA LA CONCERTACIÓN DE LOS ASPECTOS METROPOLITANOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NEIRA, CALDAS** ".

El suscrito Presidente de la Junta Metropolitana del Área Metropolitana Centro Sur de Caldas, lo encuentra correcto y en consecuencia procede a ser:

**SANCIONADO**

Remítase con destino a la Gaceta Metropolitana y en consecuencia,

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JORGE EDUARDO ROJAS GIRALDO**  
Presidente Junta Metropolitana  
Área Metropolitana Centro Sur de Caldas