



Neira, Caldas, Junio 16 de 2026

Doctor
JHON JAIRO CASTAÑO FLOREZ
Alcalde Municipal
Señores
CONCEJO MUNICIPAL
SECRETARIA DE PLANEACION

ASUNTO: Remisión de concepto sobre la Revisión General del PBOT; constancia de aprobación, observaciones formuladas y ajustes realizados.

El Consejo Territorial de Planeación del municipio de Neira, en ejercicio de las facultades conferidas por la Constitución Política de Colombia, la Ley 152 de 1994, la Ley 388 de 1997 y demás normas relacionadas con la participación democrática y la planificación territorial, emite el presente concepto respecto al proceso de revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT del municipio de Neira, Caldas.

El presente documento surge del análisis, revisión y deliberación adelantados por los integrantes del Consejo Territorial de Planeación sobre los diferentes documentos técnicos, normativos, cartográficos y sociales que integran el expediente territorial del PBOT del Municipio de Neira, entendiendo que el ordenamiento territorial constituye una de las decisiones más trascendentales para el presente y futuro del municipio.

El Consejo Territorial de Planeación reconoce que el PBOT no es simplemente un documento técnico o normativo, sino una herramienta estratégica que define la manera como el municipio organiza su territorio, protege el ambiente, orienta el crecimiento urbano y rural, incorpora la gestión del riesgo, regula los usos del suelo y construye condiciones para mejorar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.



El municipio de Neira enfrenta actualmente importantes transformaciones territoriales derivadas de procesos de crecimiento urbano, expansión de vivienda campestre, expansión de vivienda urbana, nuevas dinámicas productivas, fortalecimiento de corredores regionales, integración metropolitana, presión sobre áreas rurales y ambientales, así como nuevos desafíos asociados al cambio climático y la gestión del riesgo de desastres. Estas circunstancias hacen plenamente necesaria la actualización del instrumento territorial vigente.

En este sentido, el Consejo Territorial de Planeación considera que la revisión general del PBOT responde a una necesidad legítima, necesaria y técnicamente justificada, particularmente si se tiene en cuenta que el instrumento anterior fue formulado bajo condiciones territoriales, ambientales, sociales y normativas muy distintas a las actuales.

2. SOBRE EL PROCESO DE REVISIÓN DEL PBOT

El Consejo Territorial de Planeación reconoce que el proceso de revisión general del PBOT de Neira se desarrolló bajo un enfoque integral, incorporando componentes ambientales, sociales, urbanos, suburbanos, de expansión urbana, económicos, rurales, institucionales y metropolitanos que permiten proyectar un modelo territorial moderno, sostenible y articulado con las nuevas dinámicas regionales.

El Consejo considera importante resaltar que esta revisión no se limitó únicamente a actualizar normas urbanísticas o realizar ajustes cartográficos, sino que incorporó elementos estratégicos relacionados con:

- Gestión del riesgo de desastres;
- Cambio climático;
- Ordenamiento alrededor del agua;
- Protección ambiental;
- Estructura ecológica principal;
- Integración metropolitana;



- Competitividad territorial;
- Conectividad regional;
- Espacio público;
- Movilidad;
- Fortalecimiento rural;
- Expansión Urbana y Suburbana
- Y sostenibilidad territorial.

El Consejo Territorial de Planeación reconoce además que el proceso surtió previamente la concertación ambiental ante Corpocaldas, conforme a lo establecido en la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, garantizando la incorporación de las determinantes ambientales de superior jerarquía dentro del ordenamiento territorial municipal.

De igual manera, el Consejo destaca que el PBOT también fue objeto de concertación metropolitana con el Área Metropolitana Centro Sur, particularmente en temas relacionados con:

- Integración regional;
- Movilidad;
- Conectividad;
- Expansión urbana;
- Expansión Suburbana
- Corredores Viales Suburbanos
- Relaciones funcionales;
- Competitividad territorial;
- Y articulación supramunicipal.

El Consejo considera especialmente importante este proceso de concertación metropolitana, entendiendo que Neira ya no puede planificarse como un territorio aislado, sino como parte de una estructura regional y metropolitana mucho más



amplia, conectada funcionalmente con Manizales, Villamaría, Palestina y el resto de los municipios del centro-sur de Caldas.

3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CONSTRUCCIÓN COLECTIVA DEL TERRITORIO

Uno de los aspectos más valiosos identificados por el Consejo Territorial de Planeación corresponde al amplio proceso de participación ciudadana desarrollado durante las fases de diagnóstico y formulación del PBOT.

El Consejo reconoce que el proceso incorporó:

- Talleres urbanos y rurales;
- Mesas de trabajo;
- Escenarios de diálogo comunitario;
- Ejercicios de cartografía social;
- Encuentros institucionales;
- Espacios de capacitación;
- Y metodologías participativas orientadas a fortalecer la construcción colectiva del territorio.

El Consejo Territorial de Planeación considera especialmente importante que durante el proceso hayan participado comunidades rurales, líderes sociales, comerciantes, asociaciones, veedurías, instituciones educativas, actores productivos y ciudadanía en general, permitiendo integrar tanto el conocimiento técnico como los saberes comunitarios.

De igual manera, el Consejo deja constancia de que durante la revisión del nuevo PBOT fueron consideradas, tenidas en cuenta y desarrolladas todas las observaciones e inquietudes formuladas durante el Cabildo Abierto desarrollado previamente por el Honorable Concejo Municipal en el año 2023.



El Consejo reconoce que todas las preocupaciones expresadas por la ciudadanía en dicho escenario fueron posteriormente incorporadas dentro de los ajustes técnicos, normativos y territoriales realizados durante la consolidación final del instrumento.

En este sentido, el Consejo Territorial de Planeación considera que el presente PBOT fue fortalecido mucho más allá de los requerimientos inicialmente planteados durante el Cabildo Abierto, especialmente en temas relacionados con:

- Gestión del riesgo;
- Protección ambiental;
- Movilidad;
- Ruralidad;
- Integración regional;
- Vivienda campestre;
- Zonas de Expansión Urbana
- Áreas Suburbanas
- Corredores Viales Suburbanos
- Estructura ecológica;
- Y regulación territorial

Así mismo, el Consejo deja constancia de que, para la emisión del presente concepto, se realizaron ocho (8) reuniones de revisión, análisis y deliberación técnica por parte de los integrantes del Consejo Territorial de Planeación

4. ORDENAMIENTO ALREDEDOR DEL AGUA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

El Consejo Territorial de Planeación considera especialmente valioso que el nuevo PBOT incorpore el enfoque de ordenamiento alrededor del agua como uno de los principios orientadores del modelo territorial propuesto.



El agua constituye el principal elemento estructurante del territorio y, en consecuencia, las decisiones relacionadas con ocupación del suelo, expansión urbana, desarrollo rural y crecimiento territorial deben garantizar prioritariamente la protección de las fuentes hídricas, microcuencas, áreas de recarga, nacimientos y ecosistemas estratégicos.

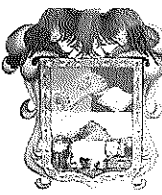
El Consejo reconoce que el PBOT incorpora importantes herramientas relacionadas con:

- Protección de la estructura ecológica principal;
- Conservación hídrica;
- Delimitación de áreas ambientales;
- Protección de rondas hídricas;
- Y fortalecimiento de áreas estratégicas de conservación.

El Consejo Territorial de Planeación considera especialmente importante la incorporación del orden de prevalencia de las determinantes ambientales dentro del modelo territorial, entendiendo que las decisiones de ocupación del territorio deben respetar prioritariamente las restricciones ambientales, la protección de ecosistemas estratégicos y la sostenibilidad territorial y normas de superior jerarquía

En este sentido, el Consejo considera acertada la incorporación de determinantes ambientales relacionadas con:

- Áreas protegidas;
- Corredores ecológicos;
- Áreas de importancia hídrica;
- Zonas forestales protectoras;
- Y áreas de especial importancia ambiental.



5. GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES Y CAMBIO CLIMÁTICO

El Consejo Territorial de Planeación considera que uno de los avances más importantes del nuevo PBOT corresponde a la incorporación de la gestión del riesgo de desastres como eje transversal del ordenamiento territorial.

El municipio de Neira presenta condiciones geomorfológicas, climáticas e hidrológicas complejas que hacen indispensable incorporar medidas orientadas a prevenir procesos de ocupación en zonas de amenaza, disminuir vulnerabilidades y fortalecer la resiliencia territorial.

El Consejo reconoce que el nuevo PBOT incorpora estudios y herramientas relacionadas con:

- Movimientos en masa;
- Inundaciones;
- Avenidas torrenciales;
- Condiciones de amenaza;
- Y gestión preventiva del riesgo.

Así mismo, el Consejo considera especialmente importante que el instrumento incorpore medidas relacionadas con adaptación al cambio climático, protección ambiental y sostenibilidad territorial.

El cambio climático ya no constituye una amenaza futura sino una realidad que afecta directamente el territorio municipal mediante:

- Alteraciones en los regímenes de lluvia;
- Incremento de eventos extremos;
- Afectación hídrica;
- Procesos erosivos;
- Y transformación de ecosistemas.



En este sentido, el Consejo considera acertado que el nuevo PBOT incorpore criterios de resiliencia, sostenibilidad y adaptación climática dentro de las decisiones territoriales futuras.

6. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

El Consejo Territorial de Planeación considera que el modelo de ocupación propuesto constituye uno de los componentes más importantes del nuevo PBOT, en tanto define la visión de largo plazo sobre la manera como el municipio crecerá y se organizará territorialmente.

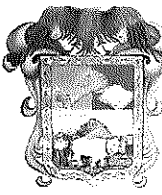
El Consejo reconoce que el modelo territorial busca:

- Fortalecer la relación urbano-rural;
- Proteger áreas ambientales;
- Consolidar centralidades;
- Mejorar la conectividad;
- Fortalecer corredores estratégicos;
- Y ordenar adecuadamente los procesos de expansión y ocupación.

El Consejo considera especialmente importante que el PBOT busque evitar procesos descontrolados de expansión urbana, suburbanización y fragmentación rural que puedan generar impactos negativos sobre el ambiente, la movilidad y la sostenibilidad territorial.

Así mismo, el Consejo reconoce que el modelo territorial propuesto fortalece:

- El espacio público;
- Los equipamientos colectivos;
- La movilidad;
- Los servicios públicos;
- Y la integración funcional del municipio.



7. KILÓMETRO 41 Y SU PAPEL EN EL DESARROLLO METROPOLITANO, REGIONAL Y MUNICIPAL

El Consejo Territorial de Planeación considera que uno de los temas estratégicos más importantes incorporados en el nuevo PBOT corresponde al reconocimiento del Kilómetro 41 como nodo fundamental para el desarrollo territorial de Neira y de toda la región centro-sur de Caldas.

El Consejo reconoce que este sector posee un enorme potencial relacionado con:

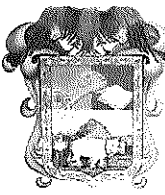
- Logística;
- Conectividad;
- Servicios;
- Actividades económicas;
- Integración regional;
- Y fortalecimiento metropolitano.

El Consejo considera acertado que el PBOT incorpore lineamientos orientados a ordenar adecuadamente este territorio, evitando procesos descontrolados de ocupación y promoviendo un desarrollo articulado con criterios ambientales, funcionales y metropolitanos.

Así mismo, el Consejo reconoce que el fortalecimiento del Kilómetro 41 puede convertirse en una oportunidad importante para:

- Generación de empleo;
- Competitividad regional;
- Fortalecimiento económico;
- Y articulación territorial con el área metropolitana centro sur.

8. UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL – UPR



El Consejo Territorial de Planeación considera especialmente importante la incorporación de las Unidades de Planificación Rural – UPR como herramientas de ordenamiento orientadas a fortalecer la organización del territorio rural.

El Consejo reconoce que las UPR permiten:

- Ordenar ocupaciones rurales;
- Regular usos del suelo;
- Fortalecer la planificación rural;
- Mejorar la prestación de servicios;
- Orientar equipamientos;
- Y disminuir conflictos territoriales.

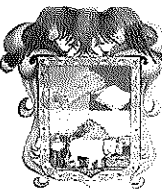
Así mismo, el Consejo considera acertado que el PBOT reconozca la necesidad de fortalecer la ruralidad, proteger la productividad agropecuaria y evitar procesos descontrolados de fragmentación y suburbanización del suelo rural.

9. RECOMENDACIONES DEL CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN

El Consejo Territorial de Planeación recomienda:

- Fortalecer permanentemente los procesos de participación ciudadana;
- Consolidar los expedientes municipales
- Fortalecer el seguimiento y monitoreo del PBOT;
- Promover educación ambiental;
- Fortalecer la gobernanza territorial;
- Y gestionar progresivamente los proyectos estratégicos definidos dentro del programa de ejecución.

Así mismo, el Consejo considera importante fortalecer:



- Procesos de gestión del riesgo;
- Protección hídrica;
- Planificación rural; suburbana y de expansión urbana
- Y articulación metropolitana.

10. CONCEPTO FINAL

El Consejo Territorial de Planeación del municipio de Neira considera que la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial constituye un instrumento moderno, técnicamente sólido, ambientalmente responsable y territorialmente pertinente, construido mediante procesos de participación ciudadana, concertación institucional y construcción colectiva del territorio.

En consecuencia, el Consejo Territorial de Planeación del municipio de Neira emite:

EL PRESENTE CONCEPTO SE EMITE FAVORABLE, HABIENDOSE VERIFICADO LA EXISTENCIA DE QUORUM DELIBERATORIO CONFORME AL REGLAMENTO INTERNO Y LA NORMATIVA SIMPLE DE LOS CONSEJEROS PRESENTES

EN SESION REGISTRADA EN EL ACTA NRO. 011 DE JUNIO DE 2026, CUMPLIENDO CON LOS REQUISITOS DE VALIDEZ Y LEGALIDAD ESTABLECIDOS EN LA LEY 152 Y DEMAS DISPOSICIONES APLICABLES

Recomendando continuar con el proceso de discusión democrática y adopción ante el Honorable Concejo Municipal.

CONCEPTO SOBRE LA REVISIÓN GENERAL DEL PBOT



NOMBRE DEL CONSEJERO	SECTOR REPRESENTADO	CONCEPTO FAVORABLE / NO FAVORABLE	FIRMA
Paula Fernanda Agudelo Calderón	Sector Social – Representante profesionales	FAVORABLE	Paula-fda AgudeloC
Luz Mery Loaiza Ríos	Sector Educativo y Cultural	FAVORABLE	Luz Mery R
Manuela Cuartas Aristizábal	Sector Ecológico	FAVORABLE	Manuela Cuartas A
María Cielo Román	Sector Económico – Comercio	FAVORABLE	María Cielo R
Luis Gonzaga Rincón Grajales	Sector Entidades Territoriales	FAVORABLE	Luis Gonzaga R
José Rodrigo López Aguirre	Sector Económico – Comercio	FAVORABLE	José Rodrigo A
Iván Bernardo Pérez González	Sector Social	FAVORABLE	Iván Bernardo P
Angela Cristina Castaño García	Sector Ecológico	FAVORABLE	Angela Cristina G
Rosemberg Salazar Cárdenas	Sector Comunitario – Representante JAC	Abstención de voto	



NOTA: El consejero **ROSEMBERG SALAZAR CARDENAS**, en uso de su derecho, manifestó abstenerse de emitir concepto respecto a la actualización del plan básico de ordenamiento territorial, no dejando constancia de las razones que lo llevaron a no dar su concepto.

CONSTANCIA FINAL

El presente concepto fue discutido y analizado por los integrantes del Consejo Territorial de Planeación del municipio de Neira durante ocho (8) sesiones de revisión técnica, deliberación y análisis territorial, realizadas en el marco del proceso de estudio de la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT del municipio de Neira, Caldas.

El Consejo Territorial de Planeación deja constancia de que el presente documento con sus respectivos anexos recoge las consideraciones y observaciones técnicas, territoriales, ambientales y sociales derivadas del análisis de los Estudios Territoriales, así como de los procesos de participación ciudadana, concertación institucional y construcción colectiva desarrollados durante la revisión del PBOT.

Neira - Caldas, Junio dieciséis (16) de dos mil veintiséis (2026)