Pácora, Caldas,
Julio 03 del 2025

DOCTOR:
CARLOS ANDERSON GARCÍA GUERRERO
Secretario de Planeación de Caldas
Gobernación de Caldas
Manizales, Caldas

Asunto: Presentación de propuesta de distribución de recursos para la elaboración del Plan Parcial del Área de Expansión Urbana en el municipio de Pácora, Caldas.

Respetado Secretario,

Reciba un cordial saludo por parte del gobierno de Pácora y, en especial, de esta Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico. En el marco de los propósitos estratégicos del desarrollo municipal y en concordancia con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, me permito presentar ante usted la propuesta económica para la estructuración del Plan Parcial de Desarrollo del área de expansión urbana localizada en el sector nororiental del municipio.

Esta área, con una extensión aproximada de 7,95 hectáreas, se encuentra clasificada como suelo de expansión urbana según el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT, adoptado mediante Acuerdo Municipal No. 016 de 2021, y se encuentra delimitada en los Mapas GFM-01 (Clasificación del Territorio Municipal) y UFM-07 (Perímetro Urbano).

Si bien el suelo en cuestión es de propiedad privada en su mayoría de extensión, el Municipio, en su calidad de autoridad urbanística conforme a la Ley 388 de 1997, asume el liderazgo de este proceso, en ejercicio de su función pública de ordenar el territorio en atención al interés general y con el gran propósito de mover la economía y la disponibilidad de espacios comerciales y urbanos atractivos que promuevan el crecimiento poblacional y económico del norte de Caldas. En este contexto, la formulación del plan parcial se constituye en una herramienta fundamental para establecer condiciones normativas, técnicas y operativas que:

- Viabilicen el acceso progresivo a vivienda digna, incluyendo oferta de interés social y prioritario de requerirse compra de predios.
- Organicen el uso y ocupación del suelo de manera planificada y sostenible;
- Y permitan la aplicación efectiva del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios urbanísticos, previsto en el artículo 39 de la Ley 388 de 1997.

Desde esta perspectiva, la participación de la Gobernación de Caldas se enmarca en su rol como entidad articuladora del desarrollo territorial regional, de acuerdo con lo establecido en la Ley 152 de 1994, la Ley 1454 de 2011, y los lineamientos de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial contenida en el CONPES 3819 de 2014, que reconoce a los departamentos como actores clave en la planeación y coordinación intermunicipal.

Adicionalmente, y en atención a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad establecidos en la Constitución Política y desarrollados por la Ley 1454 de 2011 y la Ley 152 de 1994, el Departamento tiene la responsabilidad de apoyar técnica,

Powered by CamScanner

financiera e institucionalmente a los municipios en el fortalecimiento de su desarrollo territorial. Este compromiso se materializa especialmente en municipios de categorías 5 y 6, como Pácora, donde los recursos y capacidades técnicas pueden resultar limitados para asumir de forma autónoma la formulación de instrumentos complejos como los planes parciales. En esa línea, el Plan de Desarrollo Departamental de Caldas 2024–2027 incorpora dentro de sus ejes estratégicos la consolidación de nodos territoriales, la planificación urbana-regional, el acceso a vivienda digna y la promoción de proyectos estratégicos de impacto subregional, todos objetivos a los que este plan parcial contribuye directamente. Por tanto, el respaldo de la Gobernación no solo es deseable, sino necesario y coherente con sus competencias legales y compromisos programáticos, convirtiéndose en un acto de corresponsabilidad institucional orientado al bienestar colectivo, la equidad territorial y el desarrollo ordenado del norte de Caldas.

El apoyo de la administración departamental no solo resulta viable jurídicamente, sino estratégico para avanzar en propósitos compartidos de desarrollo, tales como:

- El fortalecimiento de nodos urbanos intermedios en la subregión norte del departamento;
- La contención del crecimiento urbano informal, mediante planificación anticipada;
- La disponibilidad de suelo habilitado para equipamientos de competencia departamental en educación, salud, cultura y seguridad;
- Y el incentivo a la inversión privada formal, con impactos positivos sobre la economía y el empleo local y regional.

Bajo este enfoque, presentamos una propuesta de distribución de recursos entre la Gobernación de Caldas y el Municipio de Pácora, que contempla las etapas, productos y actividades necesarias para cumplir con la normativa vigente y avanzar en la adopción efectiva del instrumento urbanístico, conforme al Artículo 2.2.4.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual define las siguientes fases para la elaboración de planes parciales:

1. E1 = Etapa de formulación y revisión
2. E2 = Etapa de concertación y consulta
3. E3 = Etapa de adopción

A continuación, se relaciona la distribución financiera sugerida:

Tabla 1: Distribución de Etapas, Productos, Actividades y Costos del Plan Parcial – Municipio de Pácora

ETAPA	PRODUCTO	ACTIVIDADES VINCULADAS (SEGÚN DECRETO 1077/2015)	COSTO TOTAL (COP)	GOBERNACIÓN (76.92%)	ALCALDÍA (23.08%)
E0	**Establecimiento del plan de trabajo**	- Elaboración del plan de trabajo y cronograma inicial	$0	$0	$0
E1	**P.1. Solicitud de determinantes territoriales**	- Solicitud oficial ante Planeación Municipal- Recolección de	$20.000.000	$ 0	$20.000.000

Powered by CamScanner

		información predial y legal- Plano georreferenciado y certificaciones- Trámite con prestadores de servicios públicos y autoridad ambiental			
E1	**P.2. Solicitud de determinantes ambientales** *(Art. 2.2.4.1.1.6)*	*(Incluida en otros costos – sin valor separado)*	$0	$0	$0
E1	**P.3. Diagnóstico integral del área** *(Art. 2.2.4.1.1.2 y 2.2.4.1.1.4)*	- Análisis del EOT y normativa aplicable- Evaluación catastral, ambiental, vial, equipamientos- Levantamiento topográfico- Estudios de amenaza y riesgo- Caracterización socioeconómica	$90.000.000	$69.230.769	$20.769.231
E1	**P.4. Modelo de ocupación y usos** *(Art. 2.2.4.1.1.2 b y c)*	- Definición de sistemas estructurantes- Zonificación- Normativa específica- Cesiones y cargas	$70.000.000	$53.846.153	$16.153.847
E1	**P.5. Instrumentos de gestión y financiación** *(Art. 2.2.4.1.1.2 d)*	- Unidades de Actuación Urbanística- Modelación financiera- Reparto de cargas y beneficios	$40.000.000	$30.769.231	$9.230.769
E1 / E3	**P.6. Documento técnico de soporte + Proyecto de Decreto** *(Art. 2.2.4.1.1.7)*	- Consolidación de insumos- Proyecto técnico y jurídico- Cartografía normativa	$20.000.000	$15.384.615	$4.615.385
E2	**P.7. Acompañamiento a concertación y**	- Publicidad- Respuestas ciudadanas-	$20.000.000	$15.384.615	$4.615.385

Powered by CamScanner

	citación *(Art. 2.2.4.1.1.8)*	Asistencia en concertación con CORPOCALDAS- Ajustes técnicos menores			
TOTAL	–	–	**$260.000.000**	**$200.000.000**	**$60.000.000**

Esta distribución tiene como propósito garantizar una cofinanciación equitativa entre el orden departamental y municipal, permitiendo a su vez viabilizar técnicamente el instrumento con el apoyo de una consultoría especializada.

Es importante anotar que esta propuesta se encuentra sujeta a ajustes y modificaciones conforme a sus observaciones técnicas y presupuestales, buscando siempre garantizar la pertinencia, viabilidad y sostenibilidad de la inversión pública.

Agradecemos de antemano su revisión y quedamos atentos a las recomendaciones que desde la Secretaría de Planeación Departamental se consideren pertinentes para avanzar en la consolidación de este importante proceso para el desarrollo urbano de Pácora.

Cordialmente,

JUAN CAMILO ISAZA GONZÁLEZ
Alcalde Municipal
Gobierno de Pácora

Powered by CamScanner