

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN SOBRE EL SUELO DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT

BOGOTÁ D.C., Noviembre de 2023

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

Contenido

1.	INTRODUCCIÓN Y OBJETO	3
2.	MARCO DE REFERENCIA.....	5
3.	ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN EL ANÁLISIS DEL POT AL MOMENTO DE FORMULAR E IMPLEMENTAR EL POSPR.....	8
	▫ ¿Cuáles son los tipos de POT existentes?.....	9
	▫ ¿Cuáles son los componentes de los POT?.....	9
i)	Contenidos principales que estructuran el POT	9
ii)	Documentos que hacen parte integral del POT.....	11
	▫ ¿Cuál es el proceso de aprobación y vigencia de los POT?.....	14
	▫ ¿Cuáles son los actores que intervienen en la formulación y aprobación del POT?	17
	▫ ¿Qué son las Unidades de Planeación Rural (UPR) y qué implicaciones tienen frente al OSPR?	17
	▫ ¿Cuál es la diferencia entre clasificación del territorio, categorías del suelo rural y reglamentación de uso del suelo definidas en los POT y cuál es su importancia en el OSPR?	18
4.	PASO A PASO PARA LA INCORPORACIÓN DE LOS POT EN EL PROCESO DE FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL POSPR.....	25
4.1.	Fase de formulación del POSPR	26
4.2.	Fase de implementación del POSPR.....	35
5.	SITUACIONES RELACIONADAS CON EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL IDENTIFICADAS EN LA EXPERIENCIA DE LA ANT	37
	▫ Divergencia entre el área total municipal establecida en el POT y el área municipal definida por IGAC.....	38
	▫ Imprecisión en el proceso de clasificación del suelo municipal	39
	▫ Inconsistencia entre los aspectos estipulados en los articulados del mismo acuerdo municipal.....	40
	▫ Documentos Técnicos de Soporte sin que medie un acuerdo municipal que adopte el POT.....	41
	▫ Acuerdos o Decretos de adopción sin firma del alcalde municipal.....	42
	▫ Desactualización de los POT o en proceso de revisión y ajuste que no han sido adoptados oficialmente, pero cuyos proyectos de acuerdo establecen cambios sustanciales en la clasificación del suelo rural	42
6.	FUENTES:	45

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

1. Introducción y objeto del presente lineamiento

Desde la expedición de la Ley 388 de 1997, la competencia para establecer regulaciones sobre el suelo de los municipios recae en las autoridades locales. Esta ley define el ordenamiento del territorio como una función pública en cabeza de los municipios y distritos que se materializa mediante el establecimiento planificado y concertado de políticas -junto con las normas urbanísticas- consignadas en los Planes de Ordenamiento Territorial, en adelante POT, denominados Planes Básicos o Esquemas de Ordenamiento Territorial o PBOT POT y EOT, respectivamente¹; es decir, el conjunto de directrices, reglas o mandatos dirigidos a orientar el desarrollo del ente territorial a través de la regulación del uso, transformación y ocupación de su espacio físico².

Es así como, estos planes o esquemas se convierten en el instrumento de planeación y gestión más importante que poseen los municipios y distritos, para orientar su desarrollo físico y racionalizar las intervenciones que se realizan en su suelo, bajo un criterio de aprovechamiento sostenible. Además de ser un instrumento técnico, constituyen un acuerdo político municipal, que tiene por objeto la construcción, a largo plazo, de un modelo de territorio concertado con la ciudadanía e instituciones locales, acorde con sus intereses y necesidades sociales y económicas.

Por lo anterior, cualquier intervención propia o externa que incida en los municipios y distritos, debe hacer un análisis de sus POT, entendidos como el marco legal que rige el uso, ocupación y manejo del suelo de cada territorio, así como su proyecto de desarrollo, definido autónomamente.

Ahora bien, lo anterior, en el marco de las competencias de la Agencia Nacional de Tierras, en adelante ANT, tiene implicaciones en al menos tres aspectos: i) la importancia del acceso y seguridad jurídica sobre las tierras rurales, como estrategia para el desarrollo territorial; ii) el reconocimiento de la acción urbanística de clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión, como marco legal base para definir la actuación dentro de cada municipio y distrito; y iii) la identificación y caracterización de áreas rurales del municipio que, por su categorización, determinen condicionantes o restricciones al Ordenamiento Social de la Propiedad Rural, en adelante OSPR.

¹ Ley 388 de 1997. Artículo 8° Acción Urbanística: La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo

² Ibidem. Artículo 5

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

El artículo 3° del Decreto 2363 de 2015 por el cual se crea la ANT, fija como objeto principal de la entidad ejecutar la política de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural (en adelante OSPR) formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. Por lo cual, establece, en primera instancia, como unidad única de actuación y competencia de la ANT, el suelo rural de los municipios del territorio nacional.

Lo anterior, se debe interpretar de manera armónica con el artículo 287 de la Constitución Política de 1991, que reconoce la autonomía territorial y con su artículo 313 numeral 7, que otorga a los Concejos Municipales las funciones de *"Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda"*. En consecuencia, sólo la administración municipal es la competente para determinar el uso, la existencia y localización del suelo rural sobre el cual actuará la ANT en cada territorio.

Así las cosas, la misionalidad de la Agencia, no podrá ejecutarse por fuera del ordenamiento territorial municipal y sus disposiciones legales, que reglamentan la clasificación y categorización del suelo rural. Por consiguiente, la formulación e implementación de los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural (en adelante POSPR) deberá propender por la lectura, análisis y articulación con estos instrumentos de planeación territorial municipal de manera temprana, si se busca una intervención armoniosa y efectiva.

Es por lo anterior que, uno de los documentos obligados de consulta para la formulación e implementación de los POSPR, es el instrumento de ordenamiento territorial, municipal o distrital, en tanto que su conocimiento permite comprender el modelo de desarrollo rural sobre el cual se espera incidir, y a su vez, constituye el marco legal básico para determinar el esquema de actuación de la ANT, bajo el modelo de atención por oferta.

En tal sentido, el presente documento técnico pretende orientar a todas las dependencias, equipos técnicos nacionales y territoriales, operadores o socios estratégicos de la ANT, en el análisis e incorporación de la reglamentación del suelo definida en los instrumentos de ordenamiento territorial dentro sus actuaciones, en el marco del modelo de actuación por oferta, con el fin de definir con claridad el suelo rural, su categorización y los usos de suelo que son objeto de intervención por parte de la entidad, de acuerdo con sus competencias. Así como ser insumo de trabajo para el análisis territorial que deberán adelantar.

Su aplicación, tiene incidencia en los diferentes hitos de la ruta para la formulación e implementación de los POSPR, especialmente en tres momentos: i) durante la formulación del POSPR, ii) antes de iniciar la etapa operativa de campo, para que el operador verifique si el POT ha sufrido algún cambio, y iii) para analizar los predios levantados durante la etapa operativa de campo (informe técnico jurídico) en los que se identifique una ruta de atención de la ANT.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

En conclusión, **el objeto del presente documento** es orientar el análisis que se debe realizar a los planes de ordenamiento territorial con el propósito de que los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural tengan en cuenta -obligatoriamente- la reglamentación del suelo definida en dichos instrumentos de ordenamiento territorial con el fin de que se pueda establecer con claridad la delimitación del suelo rural, su categorización y la asignación de usos, que inexorablemente definen la actuación de la ANT en los territorios.

2. Marco de referencia

2.1. Marco legal

En materia de ordenamiento territorial, la Ley 388 de 1997 es la norma rectora. En ella se definen las disposiciones y marcos de referencia que determinan el ordenamiento territorial municipal, se estipula todo lo relativo a la estructura, contenidos, normativa urbana y rural, así como, las vigencias de los planes de ordenamiento territorial en sus tres denominaciones: POT, PBOT y EOT. Desde la perspectiva de las competencias de la ANT, es importante profundizar en los artículos que detallan los componentes de los planes de ordenamiento territorial, a saber: artículos 9 al 14, 16 y 17; así como conocer la jerarquía interna que precisa esta ley en relación con la normativa urbanística, definida en el artículo 15

Es importante señalar que, aunque la Ley 388 de 1997 presenta disposiciones tanto para el componente urbano como para el componente rural, es el primero el que tiene un desarrollo más detallado. Es por ello que, posteriormente, se expide el Decreto 3600 de 2007, el cual reglamenta los determinantes de ordenamiento del suelo rural y precisa actuaciones urbanísticas específicas para este tipo de suelo. Lo anterior, implicó un aporte importante en la comprensión de las particularidades del territorio rural, por cuanto no sólo ofrece una clasificación más detallada de este suelo, sino que adicionalmente define criterios y competencias para determinar las densidades máximas de parcelación en áreas suburbanas y centros poblados.

A su vez, la Ley 1454 de 2011, en el artículo 29, establece como competencia del municipio, no solo la formulación y adopción de los POT, sino la reglamentación de manera específica de los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales.

Con el objetivo de compilar y racionalizar las normas de carácter reglamentario que rigen el sector de vivienda, ciudad y territorio, así como, contar con un instrumento jurídico único, se expide el Decreto 1077 de 2015 que

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

complementa lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sobre el cual se sustenta el desarrollo técnico del POT. En dicho decreto, se compilan todas las normas reglamentarias de la Ley 388 de 1997, estableciendo desde los componentes y contenidos que conforman los POT, hasta los procedimientos para su reglamentación.

Por último, se encuentra la Ley 2079 de 2021, la cual complementa el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país.

Finalmente, la sentencia C 795 de 2000 estableció al estudiar la exequibilidad del artículo 7 de la Ley 388 de 1997, que:

“La función de ordenamiento del territorio comprende una serie de acciones, decisiones y regulaciones, que definen de manera democrática, participativa, racional y planificada, el uso y desarrollo de un determinado espacio físico territorial con arreglo a parámetros y orientaciones de orden demográfico, urbanístico, rural, ecológico, biofísico, sociológico, económico y cultural. Se trata, ni más ni menos, de definir uno de los aspectos más trascendentales de la vida comunitaria como es su dimensión y proyección espacial. Pocas materias como esta involucra un mayor número de relaciones y articulaciones entre los miembros de la sociedad y su entorno cultural y natural; también, por esta misma razón, son innumerables y delicadas las tensiones que subyacen a su regulación y los extremos que deben ponderarse y resolverse justa y equilibradamente”

2.2. Definiciones generales

- **Plan de Ordenamiento Territorial:** “el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo”(artículo 9 de la Ley 388 de 1997).
- **Clasificación del suelo:** competencia que tienen los municipios y distritos de establecer a través del POT su suelo urbano, rural y de expansión urbana (artículo 30 de la Ley 388 de 1997).
- **Suelo urbano:** es aquella área de terreno que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado que posibilitan su urbanización y edificación, estas áreas se encuentran en territorio distrital o municipal y son determinadas por el plan de ordenamiento territorial (art. 31 Ley 388 de 1997).

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

- **Suelo rural:** constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas (art. 33 Ley 388 de 1997).
- **Suelo de expansión urbana:** constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social (art. 32 Ley 388 de 1997).
- **Suelo suburbano:** constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios (art 34 Ley 388 de 1997).
- **Suelo de protección:** constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse (art. 35 Ley 388 de 1997).
- **Categorías del suelo rural:** el Decreto 3600 de 2007, compilado en el Decreto 1077 de 2015, establece como categorías del suelo rural, la de protección y la de desarrollo restringido. Hacen parte de la categoría de protección, las áreas de conservación y protección ambiental; las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales; las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural; las áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios; y las áreas de amenaza y riesgo. Por su parte, hacen parte de la categoría de desarrollo restringido, los suelos suburbanos, los centros poblados rurales, las áreas destinadas a vivienda campestre y las áreas previstas para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.
- **Uso del suelo:** es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido (art. 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015).

- Planes parciales: son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento (art. 19 Ley 388 de 1997). Su importancia en relación con el OSPR es que, para áreas incluidas en suelo de expansión urbana, éste es el instrumento mediante el cual se habilita esta porción del suelo rural reservada para desarrollo urbanístico y por lo tanto se incorpora dentro del perímetro urbano, debiendo ser excluido de la intervención misional de la Agencia Nacional de Tierras.
- Normas urbanísticas: la Ley 388 de 1997 en su artículo 15, define las normas urbanísticas, como aquellas que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo. Estas normas se encuentran jerarquizadas de acuerdo con criterios de prevalencia, y se establecen los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación. En este sentido, se encuentran las normas urbanísticas estructurales, generales y complementarias.
- Asentamientos humanos rurales: es un núcleo de población conformado por viviendas agrupadas en suelo rural, localizado en un área delimitada, que comparte infraestructura y dinámicas sociales y económicas (art 1 Decreto 1232 de 2020).
- Vivienda rural dispersa: es la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales, ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre (art 1 Decreto 1232 de 2020).

3. Aspectos a tener en cuenta en el análisis del POT al momento de formular e implementar el POSPR

La revisión y análisis del POT, de cara a la formulación e implementación de los POSPR, requiere de la comprensión amplia de los contenidos y reglamentación dispuesta por estos instrumentos para cada uno de los territorios objeto de intervención. Siendo así que, el presente documento propone la realización de algunas preguntas orientadoras iniciales, que buscan situar a los equipos técnicos respecto a la naturaleza de los instrumentos de planeación territorial que deberán consultar y propender por una revisión y análisis integral de los mismos, que faciliten la actuación de la ANT en los territorios.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

- **¿Cuáles son los tipos de POT existentes?**

Acorde con la definición legal, según el total de población municipal, los planes de ordenamiento territorial se denominan, según la cantidad de habitantes del municipio, así:

POT	Plan de Ordenamiento Territorial	Más 100.000 habitantes
PBOT	Planes Básicos de Ordenamiento Territorial	Entre 30.000 y 100.000 habitantes
EOT	Esquemas de Ordenamiento Territorial	Inferior a 30.000 habitantes

La principal diferencia entre ellos radica en el detalle de disposiciones urbanísticas acordes al nivel de complejidad territorial que tienen lugar en cada caso, pero con la salvedad de que cuando se hace referencia a Planes de Ordenamiento Territorial puede referirse indistintamente a cualquiera de los anteriores.

- **¿Cuáles son los componentes de los POT?**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial deben contemplar tres componentes:

1. El **componente general**, el cual debe estar constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
2. El **componente urbano**, el cual debe estar constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.
3. El **componente rural**, el cual debe estar constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

i) Contenidos principales que estructuran el POT

Desde la perspectiva del POSPR cada uno de los componentes de los POT, contiene información relevante para el ejercicio de la ANT, tal como se muestra a continuación:

- a) **Componente general** define, entre otras, la localización, el área y la clasificación del territorio municipal, es decir, la distribución del municipio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro de cada uno de los anteriores. Para los POSPR, éste es el primer insumo para identificar el área de competencia de la ANT al consultar la clasificación del

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

suelo dentro del POT.

Dependiendo del desarrollo de cada POT, la delimitación de cada clase de suelo puede estar descrita en el articulado, contener la delimitación de los perímetros de manera detallada con coordenadas planas o geográficas o bien, todas las anteriores incluyendo cartografía temática de soporte.

TENGA EN CUENTA: todo POT, independiente de la categoría, debe determinar la clasificación del territorio para ser aprobado. El componente general del POT es un tema de consulta obligada por los equipos técnicos nacionales y territoriales durante la formulación e implementación del POSPR, para ello siempre debe revisarse el acuerdo municipal y el mapa de clasificación del suelo presentado en los planos generales.

- b) **Componente urbano,** se establece el uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, teniendo en cuenta la visión que el municipio tiene y las expectativas de crecimiento de la población urbana. Para el POSPR su análisis es crucial para establecer las áreas en donde la ANT no debe ejecutar ningún proceso misional de ordenamiento, por cuanto son de competencia de otras autoridades.

Para ello, es preciso que los equipos técnicos territoriales y de las áreas misionales identifiquen descriptiva y espacialmente el suelo urbano reglamentado por el POT, prestando especial atención a las áreas de expansión urbana proyectadas, así como la posible incorporación de centros poblados o cabeceras corregimentales dentro de esta categoría.

TENGA EN CUENTA: en cuanto a las zonas de expansión, el artículo 32 de la Ley 388 de 1997 indica que esta clasificación del suelo responde a las previsiones de crecimiento de la ciudad. En cuanto a la competencia de la ANT en estas zonas la Oficina Jurídica de la ANT, señaló que las zonas de expansión que no cuentan con planes parciales debidamente adoptados conservan un carácter rural, por lo que son susceptibles de ser intervenidas por la Agencia Nacional de Tierras como ejecutora de la política de ordenamiento social de la propiedad³.

Por ello, el estudio del POT previo a la formulación e implementación del POSPR exige la consulta detallada

³ Concepto Oficina Jurídica Agencia Nacional de Tierras 20201030088843 - Concepto Oficina Jurídica Agencia Nacional de Tierras 20211030173143

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

de la totalidad de actos administrativos que el municipio haya aprobado en relación con este tema y la cartografía asociada, para reconstruir el perímetro del área urbana y tener claridades sobre los predios que quedaran excluidos del análisis.

- c) **Componente rural**, define la descripción física y normativa de lo que constituye el suelo rural del municipio, y en principio, el área objeto de atención de la ANT. Dependiendo del desarrollo de cada POT, puede contener las coordenadas o planos temáticos que detallan el perímetro rural y la distribución político-administrativa y reglamentación de usos definida para este territorio.

Esta última, abarca la delimitación de áreas de conservación y protección ambiental, la localización y dimensionamiento de las áreas de producción agropecuaria y las zonas determinadas como suburbanas.

TENGA EN CUENTA: debido a que una gran cantidad de POT se encuentran aún sin actualización y que la norma que reglamenta de manera específica las determinantes de ordenamiento del suelo rural se expidió con posterioridad a la adopción de dichos POT, para algunos no es muy clara la reglamentación de esta clase de suelo y por ello es importante realizar una lectura integral de los diferentes documentos técnicos de soporte, de tal manera que se pueda establecer esta información de manera precisa.

ii) Documentos que hacen parte integral del POT

Además de los componentes que estructuran el POT, es importante recordar que este instrumento de planeación se compone de varios documentos que siempre deben ser consultados y leídos de manera integral, como son: i) el acuerdo por medio del cual se adopta el POT suscrito por el Concejo Municipal, o el decreto de adopción firmado por el alcalde municipal cuando no hay pronunciamiento por parte del Concejo Municipal; la cartografía; ii) el Documento Técnico de Soporte (DTS) que contiene entre otros, los componentes general, urbano y rural; y iii) el documento resumen del POT, el cual se elabora como estrategia de socialización a las comunidades.

Con relación a los planos o cartografía temática de soporte, es importante tener en cuenta que, conforme con la estructura del DTS, estos presentan información de diagnóstico y propuestas de ordenamiento del suelo en el futuro que debió ser reglamentada por el acuerdo municipal. En el marco de los POSPR, cada uno de estos, cumple funciones diferentes dentro del proceso de formulación e implementación. Así, el primer tipo (mapas de diagnóstico), es una fuente de consulta que permite caracterizar el territorio rural sobre algunas temáticas al momento de formulación del POT (ejemplo: el modelo del territorio rural); por otra parte, el segundo tipo (mapas de reglamentación), constituyen determinantes legales que orientan la actuación de la ANT, por lo que

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

se hace obligatoria su gestión y cruce con la información predial, para determinar por ejemplo la clasificación del territorio, la categorización del suelo rural y la zonificación de usos propuestos.

A continuación, se presenta un listado de los planos mínimos de formulación que se deben elaborar para aprobar un Plan de Ordenamiento Territorial para los componentes general y rural de acuerdo con la legislación vigente, y que en consecuencia deben ser tenidos en cuenta por equipos técnicos territoriales como insumos de consulta para el análisis de este instrumento en cada municipio, así:

Tabla 1. Inventario de planos / mapas generales mínimos de formulación que deben contener los POT

COMPONENTE	TEMAS
General	Modelo de ocupación del territorio
	Clasificación del suelo
	Suelo de protección
	Áreas de conservación y protección ambiental
	Patrimonio material
	Incorporación de la gestión del riesgo
	Sistemas estructurantes del territorio (Espacio público. Infraestructura vial y de transporte, Equipamientos, Servicios públicos domiciliarios y de las TIC)
Rural	Reglamentación del suelo rural.
	Áreas de conservación y protección ambiental
	Categorías del suelo rural
	Centros poblados
	Incorporación de la gestión del riesgo

Fuente: Elaboración propia, a partir del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 824 de 2021

Es indispensable que, dentro de la gestión de información secundaria provista en la ruta para la formulación del POSPR, siempre se soliciten la totalidad de estos documentos. Lo anterior, con el objeto de conocer de manera integral las diferentes disposiciones que se han definido para el territorio rural, así como estrategia para subsanar posibles vacíos de información que pueden presentarse al consultar sólo el acto administrativo.

TENGA EN CUENTA: al momento de usar esta información para la caracterización territorial que exige el POSPR, los equipos técnicos deben valorar el estado de la última actualización de estas fuentes de acuerdo con la vigencia del POT. Para el diagnóstico siempre debe propenderse por indagar otras fuentes y privilegiar aquella información que ofrezca mayor actualización y mejor nivel de detalle que facilite el análisis de la realidad predial. En caso de no existir otras referencias, estos planos constituyen una fuente válida para la caracterización.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

No obstante, es importante señalar que, el acuerdo municipal que adoptó el concejo municipal o el decreto que firmo el alcalde municipal cuando no se pronuncia el concejo, el instrumento que reglamenta el POT y, en consecuencia, es un documento de superior jerarquía. Razón por la cual, la lectura y análisis de los documentos de carácter técnico deberán realizarse de manera armoniosa y en virtud de ampliar las disposiciones presentadas en el articulado del acto administrativo⁴.

TENGA EN CUENTA: siempre debe consultarse el acuerdo adoptado y sancionado por el concejo municipal o el decreto firmado por el alcalde municipal en los casos en los que no se haya pronunciado el concejo, ya que pueden existir versiones preliminares proyectadas pero que finalmente sufrieron cambios sustanciales en los debates al interior de esta corporación o en la aprobación por parte del alcalde municipal. Además, debe indagarse con la administración municipal que no se hayan expedido planes parciales, acuerdos de modificación o revisión excepcional de los planes, de acuerdo con el término de las vigencias por componentes.

Según las orientaciones normativas del Decreto 1077 de 2015, este documento debe reposar en el expediente municipal a cargo de las secretarías de planeación municipal; sin embargo, de manifestarse la no existencia de la información por parte de esta oficina, es importante indagar en los archivos internos de la secretaría del concejo municipal cuando los POT hayan sido adoptados mediante acuerdo, ya que es ahí donde este instrumento debió haber sido objeto de debate y aprobación final, para que fuese adoptado por el alcalde de la época.

Adicionalmente, la Ley 388 de 1997 en el artículo 112 ordenó que se constituyera un expediente urbano, el cual conforma un sistema de información municipal que contiene los diagnósticos, políticas, formulación de planes, programas y proyectos, para la evaluación, seguimiento y ejecución en materia de ordenamiento territorial (ver ilustración 1).

Ilustración 1. Componentes expediente municipal de ordenamiento territorial

⁴ Al respecto, revisar el Artículo 190 del Decreto-Ley 019 de 2012 donde se señala la manera en que se puede proceder para corregir las inconsistencias entre los documentos POT y su cartografía oficial para resolver inconsistencias

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024



Figura 2. Componentes del Expediente Municipal.
Fuente: Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial.

Dependiendo de las particularidades de cada municipio, las administraciones municipales deben conformar este expediente como herramienta para seguimiento y soporte de la toma de decisiones, lo que facilitaría el proceso de gestión y consulta de la información para la formulación e implementación del POSPR, razón por la cual, se recomienda a los equipos territoriales siempre indagar por la existencia de esta herramienta dentro de las secretarías de planeación municipal, y por medio de oficio para mantener la trazabilidad.

- **¿Cuál es el proceso de aprobación y vigencia de los POT?**

El análisis del POT requiere siempre conocer el estado de aprobación o vigencia de implementación en que se encuentra este instrumento, en la medida que permite inferir el nivel de actualización de la información técnica de soporte, así como los posibles cambios que pudo haber surtido cada POT y pudiesen afectar la formulación e implementación del POSPR que adelanta la ANT.

Según el artículo 28 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 120 de Ley 2106 de 2019, los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus contenidos internos, teniendo en cuenta que, en todos los casos, la norma ha dispuesto que:

- ✓ El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como el correspondiente a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales y

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

distritales⁵.

- ✓ Los contenidos de los componentes urbanos y rurales de mediano plazo tendrán una vigencia correspondiente al término de dos períodos constitucionales de las administraciones municipales.
- ✓ Los contenidos urbanos y rurales de corto plazo y los programas de ejecución regirán durante un período constitucional completo de la administración municipal y distrital, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

TENGA EN CUENTA: el POT debe ser el que se encuentra vigente, es decir, que no haya sido derogado por un nuevo instrumento entendido como Acuerdo Municipal con nota de ejecutoria. Dicho instrumento debe ser en el que se verifique la sanción (firma) del presidente del concejo y su secretario, o del alcalde cuando es aprobado por decreto. En ambos casos, debe incluir sus anexos y haber surtido el proceso de aprobación que indica la Ley 388 de 1997⁶. Por tanto, cuando existan modificaciones excepcionales o planes parciales, rumores de creación de nuevos instrumentos de ordenamiento, borradores, entre otros, que no cumplan con la condición anterior, NO son objeto de consulta.

De encontrarse en la intervención territorial un POT que ha cumplido con la vigencia de largo plazo, se deberá verificar si existe algún proceso de revisión estructural en proceso, siendo determinante establecer de manera clara el estado actual del trámite y posibles ajustes que dentro de la clasificación del suelo puedan afectar la implementación del POSPR.

TENGA EN CUENTA: la mayoría de los planes de ordenamiento territorial de primera generación han cumplido su vigencia, razón por la cual gran parte de los municipios del país se encuentran adelantando actualmente el proceso de revisión y ajuste de los componentes de largo plazo de estos instrumentos. Teniendo en cuenta la incidencia de la reglamentación adoptada sobre la actuación de la ANT, es importante que el alistamiento de la etapa operativa de campo siempre contemple la revisión del estado de actualización del POT en cada uno de los municipios que se intervienen. En caso de que dicho proceso se encuentre en trámite de concertación con la CAR o de aprobación en el concejo municipal, se recomienda esperar la culminación del proceso de adopción previo a la intervención para el OSPR, con el objeto de tener un marco reglamentario cierto, pero de manera simultánea hacer seguimiento al avance del proceso.

⁵ Períodos administrativos locales completos, cada uno de cuatro años, para un total de 12 años mínimo

⁶ El proceso de aprobación del POT, incluye la concertación interinstitucional con la Corporación Autónoma Regional (CAR), concepto del Consejo Territorial de Planeación, la etapa de la participación democrática y la aprobación por el Concejo Municipal, en los tiempos establecidos en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley 388/97

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

Si existe un proyecto de acuerdo o un documento técnico con la formulación de un POT que no ha surtido el proceso de aprobación y adopción, no puede ser considerada la propuesta de nueva reglamentación hasta que no se formalice el acto administrativo. Lo anterior, por cuanto según lo estipulado en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 el plan adoptado continúa vigente hasta tanto no se haya adoptado un nuevo plan.

En cualquier caso, es importante verificar la existencia de revisiones y modificaciones excepcionales al POT, planes parciales u otros instrumentos de ordenamiento que hayan sido aprobados durante y posterior a la vigencia del plan de ordenamiento, tales como:

- i. Modificación excepcional a las normas urbanísticas. Se podrá adelantar la modificación de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General, Urbano y Rural del POT. La modificación excepcional de normas urbanísticas podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del alcalde municipal o distrital, siempre que se demuestren y soporten en estudios técnicos los motivos que dan lugar a su modificación (art 2.2.2.1.2.3.4 Decreto 1232 de 2020).
- ii. Revisión extraordinaria del POT por excepcional interés público, fuerza mayor o caso fortuito. Se podrá iniciar en cualquier momento por el alcalde municipal o distrital cuando se presenten circunstancias tales como: declaratoria de desastre o calamidad pública por la ocurrencia súbita de desastres de origen natural o antrópico; resultados de estudios técnicos de amenazas o riesgos no mitigables u condiciones de restricción no contempladas originalmente en el POT.

Para efectos de la revisión documental que se requiere para la formulación del POSPR y su posterior implementación, es importante mencionar que las evidencias de estos procesos se encuentran en las oficinas de planeación de cada municipio; de no ubicarse en estos despachos podrán ser requeridas al archivo del concejo municipal o a la Corporación Autónoma Regional (CAR) competente, acompañando la resolución de concertación.

De identificar un caso en el que, posterior a la exhaustiva búsqueda del soporte válido del Acuerdo / Decreto, Municipal no se encuentra dicho documento o se identifica que éste no ha sido ratificado (nunca se realizó la firma), es necesario que los equipos territoriales soliciten a la administración municipal la emisión de un oficio que certifique este hecho, y de ser posible, promuevan que la Alcaldía adelante las acciones

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

pertinentes para ratificar este documento. Paralelo a la gestión de este trámite, el equipo técnico territorial podrá adelantar algunos análisis generales con los documentos técnicos de soporte del POT.

TENGA EN CUENTA: las implicaciones que tienen los planes parciales para el Ordenamiento Social de la Propiedad Rural, parten del diagnóstico territorial que los equipos deberán realizar al momento de formulación del POSPR, este deberá incluir el análisis de planes parciales que se hayan formulado y aprobado en suelo de expansión urbana como complementación a las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial. En este sentido, debe consultarse con la oficina de planeación del municipio para verificar específicamente los planes parciales, la delimitación y características de estos, durante la identificación del suelo de expansión urbana y su incorporación al perímetro urbano.

- [¿Cuáles son los actores que intervienen en la formulación y aprobación del POT?](#)

Para efectos de articulación institucional para la gestión de información y determinación de procesos en trámite al respecto del POT, es importante recordar que en cualquier proceso de formulación, aprobación y adopción los actores con incidencia son:

- ✓ La Administración Municipal, representada principalmente en la Secretaría de Planeación como formuladora del POT y proponente del proyecto de acuerdo de adopción.
 - ✓ El Concejo Municipal, como órgano que debate, aprueba o rechaza el acuerdo municipal.
 - ✓ La Corporación Autónoma Regional (CAR) o autoridad ambiental que corresponda, quien realiza revisión y concertación oficial de la incorporación de los determinantes ambientales.
 - ✓ El Consejo Territorial de Planeación, así como convocatorias públicas y audiencias con las Juntas de Administración Local (JAL), para garantizar la participación de todos los actores privados y comunitarios del municipio.
- [¿Qué son las Unidades de Planeación Rural \(UPR\) y qué implicaciones tienen frente al Ordenamiento Social de la Propiedad Rural?](#)

El Decreto 3600 de 2007 (compilado en el Decreto 1077 de 2015), mediante el cual se reglamentan las determinantes de ordenamiento del suelo rural del POT, propone la implementación de la Unidad de Planeación Rural (UPR) como un instrumento de planeación de escala intermedia, que desarrolla y complementa condiciones de ordenamiento de las áreas específicas del suelo rural. Según el decreto señalado, estas se construyen a partir del análisis y articulación de algunos aspectos territoriales, tales como:

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

división veredal, red vial, estructura ecológica, entre otros.

Si bien, actualmente no todos los POT cuentan con esta figura de planeación debido a su desactualización normativa, se recomienda a los equipos técnicos nacionales y territoriales verificar siempre la existencia de estas unidades, toda vez que constituyen un elemento para tener en cuenta en la formulación e implementación de los POSPR debido a que:

- i) Elaboran una zonificación del territorio rural para fines de planeación e implementación de políticas de ordenamiento, que deberían ser el punto de partida para la definición de las Unidades de Intervención Territorial (UIT) que se establecen en el POSPR, con el objeto de articular acciones y aunar esfuerzos que propendan por el desarrollo progresivo de estos territorios.
- ii) Definen normas sobre el uso y manejo de cada una de estas UPR, en donde dependiendo del uso destinado, podrán incluir también, tratamientos y condicionantes específicos para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación en suelo rural. Situaciones que, desde la perspectiva de OSPR, no pueden perderse de vista, ya que aspectos como directrices sobre densidades e índices máximos de ocupación o condicionamientos al aprovechamiento, son determinantes para el proceso de adjudicación de baldíos en áreas de vivienda campesina o centros poblados rurales.

- **¿Cuál es la diferencia entre clasificación del territorio, categorías del suelo rural y reglamentación de uso del suelo definidas en los POT y cuál es su importancia en el Ordenamiento Social de la Propiedad Rural?**

Dentro del análisis que los equipos técnicos realizan a los POT, es importante comprender la diferencia de estos conceptos, con el fin de no remitirse a ellos de manera indiscriminada y percibir sus implicaciones e importancia específica en la elaboración de los POSPR y su posterior implementación.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

Para cumplir este propósito, es preciso comprender que el alcance de la función pública del ordenamiento territorial se ejerce mediante actuaciones urbanísticas, las cuales son principalmente normas que se aplican al suelo de cada municipio regulando el uso, la ocupación y aprovechamiento que se deberá realizar sobre estos⁷. Sin embargo, dichas normas están jerarquizadas según criterios de prevalencia y si bien, todas establecen disposiciones legales para tener en cuenta dentro del OSPR, su lectura analítica debe realizarse siempre bajo esta lógica descendente:



Ilustración 2. Jerarquía de las actuaciones urbanísticas en suelo rural dispuestas en el POT

Fuente: elaboración propia a partir de la Ley 388 de 1997. Septiembre 2023

Es así como cuando se habla de la clasificación del territorio, en términos del artículo 30 de la Ley 388 de 1997, se hace referencia a la competencia que tienen los municipios y distritos de establecer vía POT su suelo urbano, rural y de expansión urbana. Esta clasificación, es la norma urbanística de mayor jerarquía, es decir, como una que prevalece sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contravirtiendo lo que en ella se establece. Esta jerarquía normativa hace que la clasificación del suelo sea crucial tanto para el POT como para el POSPR, en donde tal como se ha señalado previamente, toda área clasificada como suelo urbano y de expansión urbana con plan parcial aprobado, constituyen un criterio excluyente para la actuación de la ANT, siendo necesaria la identificación de los predios que hacen parte de estas zonas para que no sean objeto de intervención.

⁷ Ampliar concepto en Ley 388 de 1997 artículo 8 y 15

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

TENGA EN CUENTA: la Ley 388 de 1997 en su artículo 31, establece que las áreas del suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. Este artículo habilitó a los municipios para clasificar centros poblados de corregimientos, como suelo urbano, lo cual causa que los predios localizados en ellos sean sustraídos del OSPR.

Además de la clasificación del territorio, se establecen las categorías de suelo rural. Conforme a la actualización que tenga el POT, este contenido puede tener un mayor desarrollo al incorporar las determinantes del suelo rural reglamentadas por el Decreto 3600 de 2007 (Compilado en el Decreto 1077 de 2015), las cuales establecen dos categorías del suelo rural, correspondientes a la categoría de protección en suelo rural y la categoría de desarrollo restringido en suelo rural, que asumen reglamentaciones específicas debido a sus particularidades en uso y ocupación.

Dentro de la categoría de suelo de protección se encuentran las siguientes áreas:

- ✓ **Áreas de conservación y protección ambiental**, que incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal.
- ✓ **Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales**, que incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales.
- ✓ **Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural**, que incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados bienes de interés cultural.
- ✓ **Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios**, en las que se localizarán las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios.
- ✓ **Áreas de amenaza y riesgo**, que incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

Dentro de la categoría de desarrollo restringido se encuentran los siguientes suelos:

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

- ✓ **Área de vivienda campestre:** según el artículo 1 del Decreto 097 de 2006, se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural. En términos generales, son zonas destinadas a usos residenciales de tipo recreativo o descanso que normalmente presentan cerramientos o constituyen condominios en el suelo rural.
- ✓ **Centros poblados rurales:** si bien el DANE ha definido el Centro Poblado como "(...) una concentración de mínimo veinte (20) viviendas contiguas, vecinas o adosadas entre sí, ubicada en el área rural de un municipio o de un Corregimiento Departamental. (...)"⁸. El Decreto 097 de 2006 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, ofrece una definición más detallada, al considerar que los centros poblados rurales son núcleos de población definidos como asentamientos humanos agrupados "en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes."⁹

Su relevancia en cuanto al ordenamiento territorial radica en que las normas vigentes, Ley 388 de 1997 y Decreto 3600 de 2007, establecen que, para efectos urbanísticos, el componente rural de los POT debe incluir "La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social." Razón por la cual, en principio es éste el único instrumento que identifica legal y físicamente los centros poblados rurales de manera oficial.

- ✓ **Suelo suburbano:** son las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, según el artículo 34 Ley 388 de 1997. De acuerdo con la ampliación que el Decreto 3600 de 2007 establece en el Capítulo III, se entienden por suelo suburbano aquellas zonas destinadas principalmente a: corredores viales suburbanos, desarrollos comerciales o de servicios y usos industriales en suelo rural.

⁸ Información DANE. Censo General 2005. Nivel Nacional. www.dane.gov.co. Debe tenerse en cuenta que para efectos estadísticos los centros poblados y área rural dispersa de los municipios se contabilizaron como población rural de los municipios

⁹ Numeral 1 del artículo 1 del Decreto 097 de 2006

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

- ✓ **Equipamientos sociales:** área prevista para la localización de los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

Ilustración 3. Categorías del Suelo Rural - Decreto 3600 de 2007



Presentación de Ordenamiento Rural, Decreto 3600 de 2007¹⁰.

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

La importancia de la revisión y análisis de estas categorías para radica en que tales zonas poseen disposiciones normativas sobre el suelo rural, que, si bien son objeto de atención de la ANT independiente de sus características¹¹, condicionan la actuación de la ANT, en el marco del OSPR, según los criterios de ordenamiento territorial que han definido cada municipio o distrito.

De manera particular, se hace referencia a la reglamentación de intensidad y densidad expresadas en las “unidades mínimas de actuación” y los “umbrales máximos de suburbanización” que pueden estar vinculados a la delimitación de estas áreas al interior del suelo rural. El reconocimiento de la autonomía del municipio y

¹⁰ Tomado de: <http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/Ordenamiento%20Rural%20POT.pdf>

¹¹ Oficina Jurídica Agencia Nacional de Tierras Memorando No 20191030121243

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

distrito para establecer estas actuaciones urbanísticas, deben ser consideradas por la ANT y sus socios estratégicos, como determinante al momento de ejecutar la política de OSPR¹².

En tal sentido, la implementación de procesos misionales tales como la titulación de baldíos a persona natural por debajo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) se deben tener en cuenta, además de la configuración de los supuestos excepcionales contemplados en el Acuerdo 014 de 1996 y en el artículo 26 del Decreto-Ley 902 de 2017, el cumplimiento de las normas estructurales del ordenamiento territorial, que apuntan a garantizar la intervención y ocupación racional del suelo rural y su desarrollo sostenible.

TENGA EN CUENTA: el Decreto 3600 de 2007 y sus modificaciones, son posteriores al momento de formulación de los POT de primera generación (Ley 388 de 1997), razón por la cual dichas categorías no fueron identificadas de manera explícita en los POT. En consecuencia, es necesario que los equipos técnicos verifiquen la existencia o no de reglamentación de densidades de parcelación al interior del acuerdo municipal o Documento Técnico de Soporte, toda vez que, pueden existir otros lineamientos para estas áreas que son de importancia para la ANT.

Finalmente, cuando se habla de “**zonificación de uso del suelo**” en el POT, se hace referencia a la destinación asignada al suelo por el plan, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo según criterios de vocación agrológica, modelo de desarrollo o restricción legal.

Según esta clasificación, los usos pueden ser: principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Clasificación que siempre deberá tenerse en cuenta en el análisis previo a la intervención en campo, toda vez que, el ordenamiento territorial local puede haber definido condicionamientos al uso que deberán ser tenidos en cuenta por la ANT en procesos tales como adjudicación de baldíos, subsidio integral en cualquiera de sus modalidades¹³ y Fondo Nacional Agrario.

De manera particular, es importante identificar y caracterizar las zonas clasificadas como protección al interior del suelo rural del municipio, en la medida que constituyen al igual que las figuras de protección ambiental nacional, una restricción a la actuación de la Agencia bajo ciertos procesos misionales. Es así como, según lo señala la oficina jurídica “la ANT debe abstenerse de realizar adjudicaciones con arrego a la causal establecida

¹² Oficina Jurídica Agencia Nacional de Tierras Memorando No 20191030121243. Página 14

¹³ SIT: Subsidio Integral de Tierras; SIDRA: Subsidio Integral Directo de Reforma Agraria; SIRA: Subsidio Integral de Reforma Agraria.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

en el artículo 1 numeral 3° del Acuerdo 014 de 1995, cuando se trate de un predio ubicado en áreas de protección para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales¹⁴

TENGA EN CUENTA: es diferente la “zonificación de uso del suelo rural” (también llamada norma de uso) al uso que se solicita como parte de la caracterización del territorio que se realiza para la formulación del POSPR. Ambos, pueden encontrarse al interior de los Documentos Técnicos de Soporte (DTS) de los POT, pero el primero tiene un carácter de planeación y hace parte de las disposiciones futuras que proyecta se implementen en el municipio a partir de la aprobación del POT, mientras que el segundo, expresa la realidad actual de cómo se está usando el suelo rural del municipio (diagnóstico), y puede o no coincidir con la disposición proyectada.

La lectura de esta matriz se considera un insumo pertinente, para interrelacionar el POT con los procesos de atención por oferta de la ANT en el marco de los POSPR, incluyendo o descartando escalonadamente las posibles rutas de atención que podrían ser aplicables, según las categorías del suelo rural definidas por los POT, a saber: procesos de asignación o reconocimiento de derechos, formalización de la propiedad privada, o donde se haga necesario el inicio de procedimientos agrarios especiales como el de recuperación de baldío indebidamente ocupado o deslinde de tierras de la nación, e incluso donde solo es viable la suscripción de contratos de uso.

Así las cosas, los procesos marcados con X para las distintas rutas jurídicas (sentido horizontal), contrastadas con las categorías y subcategorías del suelo rural (sentido vertical), permiten no solo la preparación de los escenarios, recursos humanos y presupuestales para la implementación de los POSPR, sino también, la articulación del OSPR a los POT como la principal hoja de ruta del desarrollo territorial.

Los cuadros en blanco corresponden a aquellos procesos misionales de la ANT, que en principio son incompatibles con determinadas categorías del suelo rural, y donde, por ende, no es viable la intervención de la ANT al menos para el OSPR, pero sí para el levantamiento de la información física y jurídica de los predios, ya que esta labor comprende toda el área rural de los municipios focalizados y programados.

¹⁴ Oficina Jurídica Agencia Nacional de Tierras Memorando No 20191030121243. Página 14

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

CATEGORIAS DEL SUELO RURAL - DECRETO 3600 DE 2007		TITULACIÓN DE BALDÍO	TITULACIÓN DE BALDÍO EDP	APERTURA DE FMI	REVOCATORIA TITULACIÓN DE BALDÍOS	FORMALIZACIÓN	ASIGNACIÓN DE DERECHOS DE USO	PROCESOS AGRARIOS ESPECIALES	PREDIOS FISCALES PATRIMONIALES	APLICACIÓN CAUSAL DE LIMITACIÓN AL DERECHO DE DOMINIO	
SUELO	PROTECCION	Conservación y protección del medio ambiente y RN			X	X		X	X	X	
		Producción Agrícola, ganadera, Explotación de RN (clases agrológicas I, II, III)	X		X	X	X		X	X	X
		Patrimonio Cultural	X		X	X	X		X	X	X
		Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios	X		X	X	X		X	X	X
		Amenazas y riesgos			X	X			X	X	X
SUELO	DESARROLLO RESTRINGIDO	Suburbano (Mezcla de actividades urbanas y Rurales) (vivienda, comercio, servicios, industria)	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Áreas de Vivienda Campestre (Identificación y delimitación de áreas, definición de normas de parcelación)	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Centros Poblados Rurales (Normas establecidas en el capítulo IV del Decreto 3600 de 2007)	X	X	X	X	X		X	X	X
		Equipamientos (Salud, educación, bienestar social, cultural, deporte)		X	X	X	X	X	X	X	X
SUELO	RURAL	Destinado al desarrollo de actividades Agropecuarias, forestales, mineras	X		X	X	X	X	X	X	

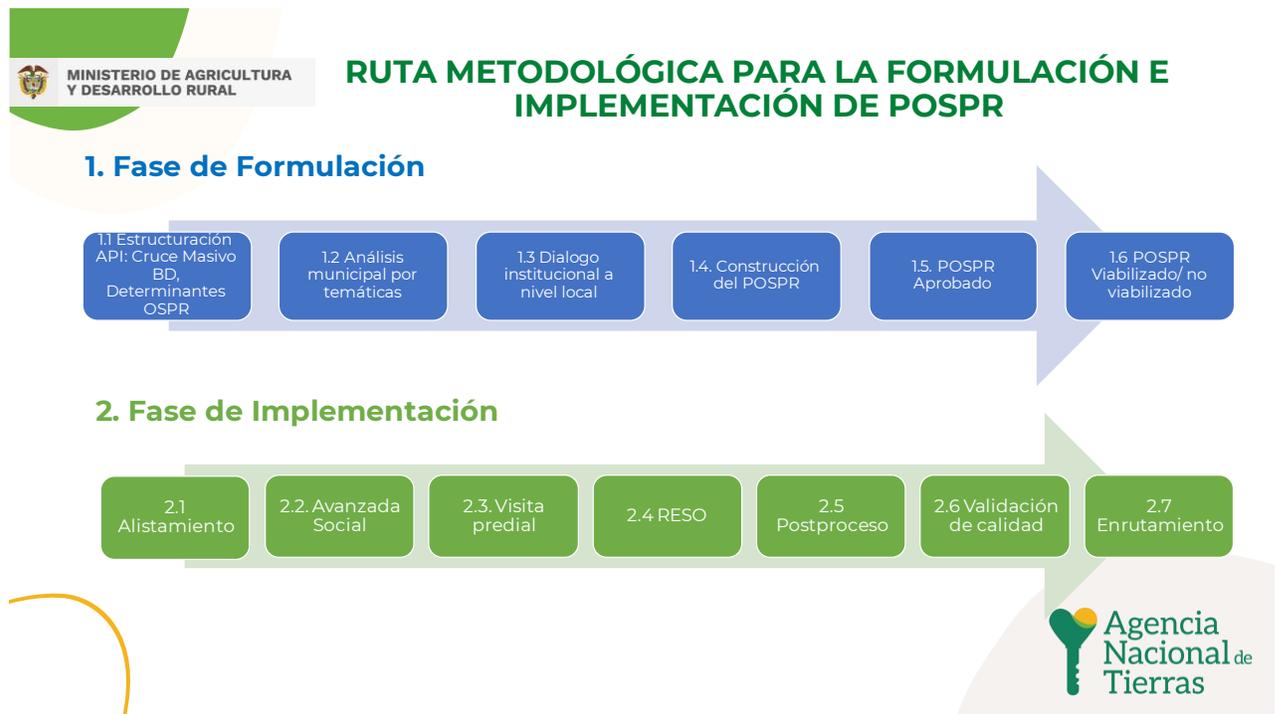
Fuente: Elaboración propia. Septiembre de 2023.

4. Paso a paso para la incorporación de los POT en el proceso de formulación e implementación del POSPR

Complementario a las orientaciones generales, es claro que, la articulación de los anteriores lineamientos a la ruta metodológica para la formulación e implementación del POSPR, implica a su vez la realización de una serie de pasos que aporten en los diferentes momentos que posee el Plan.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

Ilustración 4. Ruta metodológica para la formulación e implementación de los POSPR



Fuente: Elaboración propia, a partir de presentación de los procedimientos POSPR-P-002 Formulación de POSPR, y POSPR-P-004 Implementación POSPR. Septiembre de 2023.

Acorde con la estructura de planificación del OSPR (Ver ilustración 4), se propone la descripción detallada de acciones, fuentes y responsables que se consideran claves para la incorporación de la reglamentación del suelo definida en los POT al interior de los POSPR, así:

4.1. Fase de formulación del POSPR

Uno de los componentes temáticos del POSPR es la caracterización y análisis de las regulaciones establecidas por el POT de cada municipio, particularmente: la extensión, la división político-administrativa, los elementos ambientales, identificando áreas de protección y conservación ambiental y zonas que presentan riesgo para la localización de asentamientos humanos, la clasificación del suelo, la categorización y zonificación de uso del suelo rural, identificación de centros poblados rurales y urbanos al interior de los municipios y regulación

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

de índices máximos y mínimos de subdivisión del suelo rural.

Estos análisis son claves para la formulación del POSPR y deberán ser abordados al momento de su construcción. En conformidad, la presente guía propone las siguientes acciones a realizar en cada uno de los componentes así:

Etapa 1.1: Estructurar la base de datos del Análisis Predial Integral (Cruce masivo de BD y determinantes del OSPR)

Actividades

- Proyectar desde la Subdirección de Planeación Operativa, a través de sus equipos territoriales o de las Unidades de Gestión Territorial (UGT), un oficio de solicitud de todos los documentos que componen el POT vigente para el municipio, documentos técnicos de soporte y anexo cartográfico de acuerdo con el listado presentado en esta guía. En todo caso, las solicitudes a las alcaldías serán emitidas por el subdirector(a) de Planeación Operativa.
- Recepción, acopio y organización de la información de los POT que dispongan las entidades administrativas locales o regionales, en los servidores internos de la ANT a nivel nacional dispuestos para tal fin, a través del equipo de acopio de información.
- Remisión de la información del POT al equipo formulador (técnico, relator) y al especialista POT, quienes realizan la verificación de la calidad de la información existente, de tal manera que sea suficiente para el desarrollo de las actividades definidas en la ruta, a saber: estado de los archivos, vigencia, formato de la cartografía, completitud de los documentos requeridos que para este fin se han señalado anteriormente.

De establecer que no está en conformidad, se realiza inventario de vacíos de información y se hace nuevamente requerimiento a través de oficio, mesa técnica o se solicita alcance a través de correo electrónico o vía telefónica a la administración municipal.

- Si se evidencian deficiencias en las bases cartográficas asociadas al POT, es decir, se encuentran en formato análogo y no digital o bien no están georreferenciados, el profesional técnico procede con la digitalización y vectorización de los anexos cartográficos.

NOTA: en caso de que **no** exista información geográfica de soporte con la clasificación del suelo o zonificación es necesario recurrir al análisis de otras fuentes o revisar la posibilidad espacializar manualmente la reglamentación señalada en el documento POT.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

En caso de requerir la segunda opción, la información producida no constituye información oficial, y tiene como objeto orientar la intervención de la ANT en el municipio. En consecuencia, al momento de la toma de decisiones, esta información debe estar respaldada por la emisión de un certificado de usos del suelo remitido por la Secretaría de Planeación.

- e) El o la profesional especialista en POT realiza la ficha de análisis POT en donde evidencia de manera preliminar, entre otras cosas las determinaciones en tanto a la clasificación del suelo, la división político-administrativa y la categorización del suelo rural.

NOTA: En este punto es fundamental determinar si el POT establece la espacialización de centros poblados o cabeceras corregimentales como mapa anexo a la distribución del suelo rural.

- f) Los anexos cartográficos digitalizados y/o vectorizados y la ficha de análisis POT son compartidos al equipo SIG, teniendo en cuenta que estos son insumos para la construcción del API municipal.

Resultado esperado

Optimización de recursos en el alistamiento y generación de insumos cartográficos, de manera que se cuente con la información pertinente y completa para la actuación de la ANT en el municipio en las demás actividades de la ruta.

Garantizar la disponibilidad de la información de los POT para los municipios priorizados y programados, para posterior consumo de los equipos técnicos territoriales.

Digitalización y vectorización de la cartografía POT e incorporación de información geográfica y alfanumérica al API.

Determinar posibles dudas y vacíos de información en donde se requieran adelantar acciones complementarias ante las entidades competentes.

Modelo de Requerimientos de información

Modelo de Acta de Recibo de Información.

Responsables de la actividad

Equipo de articulación institucional, equipo formulador (relator y catastral), Socio estratégico con el apoyo del equipo técnico de la SPO, equipo SIG.

Observaciones o recomendaciones

Se recomienda que, en caso de duda sobre la competencia de la ANT en determinados polígonos del territorio, se convoque una mesa técnica con la Secretaría de Planeación Municipal. Si las dudas persisten dejar en el POSPR de manera explícita las situaciones o inconvenientes evidenciados.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

Verificar que el POT esté adoptado por el Concejo Municipal y sancionado por el alcalde.

Recolectar la información existente relacionada con planes parciales o modificaciones excepcionales del POT.

Frente a la fuente de consulta, cuando no se encuentra en los archivos de los municipios, se puede realizar la gestión con las CAR, ya que estas deben contar con este expediente como resultado de la concertación para la aprobación y con la Gobernación.

Etapa 1.2: Realizar el análisis municipal por temáticas

Actividades

Se precisa que esta etapa puede desarrollarse de manera simultánea con la Etapa 1.3.

Consultar el acto administrativo (acuerdo o decreto municipal) por medio del cual se adopta el POT del municipio, junto con la información técnica de soporte y analizar la totalidad de las disposiciones legales que establece el POT con el fin de identificar dudas o vacíos en la reglamentación o información de soporte y poder realizar los siguientes análisis temáticos en los capítulos del POSPR:

1. **Información General del Municipio:** en este punto es necesario comparar la cartografía digitalizada del POT con los datos cartográficos de límites municipales oficiales del IGAC. A pesar de que el POT no reglamenta ni dispone la extensión del territorio de los municipios y distritos, debe indicarse la cifra señalada por el POT vigente, realizando un análisis comparativo con la extensión territorial identificada por la autoridad catastral, mencionando la diferencia de área entre una y otra fuente, y las posibles justificaciones técnicas de dicha diferencia.
2. **Definición de Áreas con Determinantes Restrictivos y Condicionantes:** se deben identificar áreas de protección y conservación ambiental, así como las zonas que presentan riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos y áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios. De su documento técnico de soporte y cartografía correspondiente, se identifica la susceptibilidad a amenazas naturales, mínimamente en lo concerniente a amenaza alta por inundación y amenaza alta por remoción en masa y avenidas torrenciales.
3. **Información del Plan de Ordenamiento Territorial**
 - **Vigencia y estado del POT**

Se debe señalar el tipo de POT (EOT/PBOT/POT) adoptado por los municipios, la vigencia y estado de actualización de este. Adicionalmente, se debe señalar el estado de la información que sustenta el POT (existencia de Acuerdo Municipal debidamente firmado, cartografía digitalizada y articulada

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

con la reglamentación definida en el Acuerdo), así como situaciones de coherencia o vacíos de información.

Índices, máximos y mínimos, de subdivisión rural definidas por el POT

Se busca conocer cuál es la reglamentación para dividir materialmente predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el POT y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicable, Decreto 1077 del 2015, modificado por el Decreto 1783 del 2021. Esto en tanto, que es información relevante para la implementación de ciertos procesos misionales de la ANT en el territorio. En este punto, se deben revisar la extensión determinada para la Unidad Agrícola Familiar o UAF, así como la excepciones para el fraccionamiento de predios rurales señaladas en la norma.

Clasificación del suelo

Se debe describir la clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana y rural, con su área respectiva. Dicha clasificación debe incluir su representación cartográfica tomada de los anexos cartográficos del POT vigente. Así mismo, en el POSPR se debe realizar un análisis del estado de adopción de planes parciales en el suelo de expansión, señalando si los adoptados fueron incorporados al perímetro urbano. Por último, se deben señalar los ajustes excepcionales que modifican o incorporan nuevas áreas al perímetro urbano en comparación con el POT adoptado inicialmente.

Categorización del suelo rural

Es necesario señalar las categorías del suelo rural establecidas en el POT vigente, identificando el suelo de protección y el suelo de desarrollo restringido, incorporando las áreas respectivas por cada categoría definida bajo los parámetros del Decreto 3600 de 2007, compilado en el Decreto 1077 de 2015.

Zonificación de usos del suelo rural

Se realiza un análisis de la incidencia de esta zonificación respecto al OSPR, señalando el impacto que puede generar esta zonificación con relación a la actuación de la ANT.

4. **División Político-Administrativa:** a pesar de que el POT no reglamenta ni dispone la división político-administrativa de los municipios y distritos, se debe indicar la señalada en el POT vigente, incorporando la representación gráfica de la misma y la distribución por área y porcentaje para cada entidad territorial identificada tanto en términos intramunicipales (corregimientos o veredas).

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

5. **Caracterización predial preliminar:** el proceso de automatización del Análisis Predial Integral - API, en el capítulo en mención permite determinar preliminarmente los predios susceptibles de restricción de actuación por la reglamentación de este instrumento, a saber: suelos clasificados como urbanos o como de protección y conservación por la zonificación de usos. No obstante, se recomienda para la determinación del universo predial rural OBJETO DE OSPR, hacer validaciones anteriores de manera manual, con la cartografía POT y el insumo cartográfico de la API. También se recomienda hacer las siguientes validaciones:
- ✓ Descartar aquellos predios que se hubieran incorporado al perímetro urbano y sobre los cuales, posterior al análisis y acuerdo con el municipio, soportado en documentación oficial que constituya el POT vigente, se especifique que NO son competencia de la ANT por encontrarse en suelo urbano o de expansión (con plan parcial) o por incorporaciones al perímetro urbano.
6. **Unidades de Información Territorial (UIT):** para los casos en donde el procesamiento y análisis de información dejen dudas sobre el tratamiento de ciertas zonas (ya sea por vacíos de información o por sus características en la clasificación de uso), y que en el API estén clasificados como “indeterminados” se recomienda en el capítulo de definición de UIT, establecer unidades específicas para áreas con predios en donde el análisis preliminar no permita definir con claridad si estos hacen parte de la clasificación urbana o rural. Estos se entenderán preliminarmente como suelo rural y en la fase de implementación se tendrá que definir su clasificación.

Fuente de consulta

- ✓ Documentos POT: Acuerdo/Decreto Municipal, documento técnico de soporte y cartografía. Expediente municipal (si existe en el municipio)

Productos en la ruta

- ✓ API
- ✓ POSPR: análisis de localización, delimitación y división política del municipio. Determinar la clasificación del suelo municipal, incluyendo los centros poblados o cabeceras corregimentales, aclarando para cada uno si corresponden a suelo urbano o rural, o sobre los cuales exista ambigüedad.
- ✓ Determinar la categorización del suelo rural, identificando las áreas declaradas como suelo de protección.

NOTA: No olvide citar la fuente

Resultado esperado

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

Conocimiento preliminar de las áreas del municipio sobre las cuales tiene competencia la ANT. Así como un análisis de la reglamentación de la clasificación del suelo municipal, junto con la categorización y uso del suelo rural que se ha determinado para el municipio.

Identificar su vigencia, posibles dudas y vacíos de información que requieran adelantar acciones complementarias ante las entidades competentes de forma temprana.

Identificar las condicionantes o restricciones que desde el ordenamiento territorial se establecen para el ordenamiento social de la propiedad rural.

Espacialización de áreas de centros poblados rurales o cabeceras corregimentales.

Mapa de clasificación del suelo del municipio a intervenir y de las categorías y zonificación del suelo rural del municipio programado.

Análisis Predial Integral: Segundo análisis con depuración de predios con certeza de competencia de la ANT.

POSPR: Incorporando el análisis realizado del cruce de información catastral y registral respecto al POT.

Responsables de la actividad

SPO – Equipos formuladores o socios estratégicos.

Observaciones o recomendaciones

Verifique que el POT esté adoptado por el concejo municipal y sancionado por el alcalde (o adoptado directamente por el alcalde en caso de no ser aprobado por el concejo municipal).

Recolecte la información existente relacionada con planes parciales en suelo de expansión urbana que determinen su incorporación al suelo urbano, actualizaciones o modificaciones excepcionales del POT.

Frente a la fuente de consulta si no se encuentra en los archivos del municipio, realice la gestión con la CAR o la Gobernación, estas deben contar con este expediente como resultado de la concertación para la aprobación. Sin embargo, se recomienda en todo caso que la oficina de planeación municipal o quien haga sus veces, certifique la validez de la información.

Etapa 1.3: Adelantar acciones de diálogo institucional y comunitario a nivel local

Actividades

El acercamiento institucional, en el marco de la formulación de los POSPR, es un proceso continuo que se efectúa en diferentes ocasiones según los requerimientos de cada territorio. En el diagrama de ruta esta se visualiza como posterior a la etapa 1.2., que es realizar el análisis municipal por temáticas, no obstante, se

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

presentan traslapes entre estas, es decir, hay actividades que pueden ejecutarse de manera paralela. En el caso de la articulación con los POT, se considera necesario la realización de por lo menos dos aproximaciones cuyos objetivos son: 1) Completar la información local necesaria; y 2) concertar la interpretación de vacíos normativos que puedan afectar la actuación de la ANT o construir de manera temprana una ruta de intervención institucional tendiente a resolver estas situaciones imperfectas.

Teniendo en cuenta lo anterior, se proponen las siguientes acciones complementarias:

1. Consecución de información técnica local pendiente.

- a) Solicitar a la oficina de planeación municipal o secretaría del concejo municipal, complementar los documentos del POT que no se hayan entregado en primera instancia durante el alistamiento a la ANT.
- b) Discutir y resolver de manera conjunta cualquier problema en la calidad o suficiencia de la información de manera que se tengan los insumos necesarios para continuar con la formulación del POSPR

NOTA: Se puede requerir la remisión a las actas y conceptos técnicos emitidos por la autoridad ambiental, consejos territoriales de planeación y juntas metropolitanas, cuando aplique.

2. Concertar la interpretación o medidas de atención ante vacíos normativos que puedan afectar la actuación de la ANT

- a) En caso de vacíos o contradicciones identificadas al interior del POT es necesario realizar un análisis al interior de la ANT teniendo en cuenta los espacios ya existentes, con el objeto de determinar una posición unificada al interior de la entidad.
- b) Socializar con la oficina de planeación municipal el análisis sobre el POT vigente y debatir las conclusiones con respecto a la definición de suelo urbano, suelo rural, suelo de expansión, y las áreas de intervención de la ANT.
- c) Señalar evidencias a propósito de áreas con ambigüedad en la definición del tipo de suelo.
- d) Validar el resultado del análisis con el alcalde y/o el secretario de planeación, y documentar mediante acta, oficio o acuerdo escrito, el cual debe contar con las firmas de los funcionarios y debe señalar por lo menos:
 - Especificación clara del suelo urbano del municipio.
 - Especificación clara de las zonas de expansión que no cuentan con planes parciales.
- e) Listado de veredas y corregimientos que comprenden la zona rural, especificando cuáles centros poblados son urbanos y cuáles son rurales. En el caso de los rurales, debe dejarse expreso que la administración municipal se abstendrá de realizar algún proceso de saneamiento de la propiedad o titulación, así como la ANT en el suelo urbano, de expansión (con plan parcial) o en los centros poblados catalogados como urbanos.

En caso de que las inconsistencias atiendan a la falta de un documento POT oficial adoptado con firma del alcalde al interior de la entidad territorial, es necesario que los equipos técnicos territoriales realicen la

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

verificación con las otras autoridades competentes (Gobernación y CAR) y de continuar esta situación, se adelanten acciones que propendan por ratificar este documento por parte de la administración.

- f) Durante los ejercicios de cartografía social municipal identificar y georreferenciar desarrollos con comportamiento urbano, industrial o recreacional que se presenten en el municipio y que no se encuentren en las fuentes secundarias.

NOTA: Documentar las características de dichos desarrollos, dado que estos datos constituyen una fuente primaria de información.

Fuente de consulta

La solicitud de estos documentos se deberá realizar a través de la alcaldía municipal, mediante la oficina de planeación, con copia a la secretaria del concejo municipal.

Productos en la ruta

Identificación de los nuevos asentamientos o desarrollos de tipo urbano que, después de la revisión de la totalidad del expediente municipal, se hayan incorporado dentro del suelo urbano del municipio, no contemplados anteriormente por desactualización de la información catastral.

Plena claridad sobre la competencia de la actuación de la ANT en el municipio, con respecto a la clasificación del suelo, previo a las actividades de cartografía veredal con enfoque predial.

Resultado esperado

Acuerdos específicos documentados con la administración municipal frente a las áreas de intervención de la ANT en el municipio. Es válido también, en casos en los que no se cuente con la versión aprobada y firmada, optar por una ratificación de las entidades territoriales competentes de manera escrita y oficial.

Responsables de la actividad

ANT o Socio Estratégico con apoyo de la SPO o de la UGT

Observaciones o recomendaciones

Tenga en cuenta que será necesario gestionar acercamiento con la Alcaldía para llegar a acuerdos sobre las áreas de intervención en donde se tenga incertidumbre, en tanto que avanzar sin una concertación de este aspecto puede constituir un error en la interpretación, excepto si la administración local se rehúsa, por lo que se enviaría oficio al alcalde municipal indicando la interpretación que la ANT le dé al Instrumento de Ordenamiento y las zonas que intervendrá, previa concertación con las subdirecciones de atención por oferta.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

4.2. Fase de implementación del POSPR

Esta etapa corresponde al momento de verificación y actualización detallada de la situación física, jurídica y social en cada uno de los predios que componen el suelo rural del municipio, razón por la cual resulta determinante retroalimentar el análisis de articulación de la información predial con el instrumento de planeación territorial a la luz de esta nueva realidad. Es por ello por lo que, en esta etapa se hace relevante realizar algunas preguntas, tales como:

- i. ¿Existe una realidad material del municipio que no ha sido tomada en cuenta al momento de la formulación del POSPR, tales como desarrollos complejos con comportamiento urbano, o modificaciones al POT que impliquen modificaciones a la competencia de la ANT por cambio en la clasificación del suelo?
- ii. ¿Cuáles son los cambios sustanciales en relación con la reglamentación del suelo y cómo afecta esto al plan de trabajo de la etapa operativa de campo y procedimiento único?
- iii. Una vez actualizada la estructura predial municipal, ¿existen situaciones confusas que dificultan determinar la competencia o actuación de la ANT en algunos predios?

Estas respuestas son claves para la implementación y la consolidación de información posterior a la identificación predial, por lo que deberán estar plenamente resueltas al momento de su construcción. De conformidad, la presente guía propone las siguientes acciones a realizar, en las etapas en las cuales se realiza verificación de la información de los POT, es decir, para la implementación en las etapas 2.1 y 2.3, en cada uno de los componentes, así:

Etapa 2.1. Alistamiento
Actividades
Previa a la intervención en campo y diseño de la estrategia de intervención, revisar la vigencia de la información del POT con que fue elaborado el POSPR. En caso de que el POT haya sido objeto de actualización posterior a la formulación y aprobación del POSPR, éste deberá ser revisado y ajustado acorde a los cambios en la reglamentación del suelo a que diera lugar.
Fuente de consulta
Documentos POT: Acuerdo / Decreto Municipal, documento técnico de soporte y cartografía. Expediente municipal (si existe en el municipio)
Localización: Oficina de Planeación del municipio.
Productos en la ruta

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

Plan de trabajo Actualización de API (Si aplica)
Resultado esperado
a) Plan de trabajo ajustado a la nueva realidad jurídica del municipio: Definición de la estrategia de intervención.
Responsables de la actividad
SPO
Observaciones o recomendaciones
n.a

Etapa 2.3: Visita predial y recolección de insumos (Método directo / indirecto)
Actividades
<p>a) Durante el levantamiento identificar los límites de los centros poblados urbanos o zonas de expansión con plan parcial, que no hayan sido completamente demarcadas con coordenadas a través del instrumento de ordenamiento del municipio. En los casos de incertidumbre, se debe proponer y trazar el límite para presentarlo a la alcaldía del municipio para que conceptúe y oficialice su decisión.</p> <p>b) Una vez realizada y espacializada la información de identificación predial, cruzar los polígonos de clasificación del suelo elaborados a partir del análisis del POT preliminar con el nuevo levantamiento predial.</p> <p>c) Identificar y marcar todos los predios colindantes con los límites urbanos que hayan sido definidos como transitorios durante el levantamiento, para verificar y tomar la decisión definitiva de la ubicación del predio.</p> <p>d) Posteriormente, realizar el cruce de la información predial con las categorías y zonificación de usos definida en el POT. Señalar e identificar las categorías del suelo rural, así como los usos asignados a cada predio como insumo para la toma de decisión de las subdirecciones misionales.</p> <p>e) En caso de indefiniciones o dudas sobre el uso permitido de ciertos predios, este análisis debe acompañarse del certificado de uso del suelo expedido por la oficina de planeación municipal.</p>
Fuente de consulta
POT vigente.
Productos en la ruta

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

<p>Levantamiento planimétrico predial con límites urbanos definidos. Base de análisis predial integral actualizada con reglamentación del POT.</p>
<p>Resultado esperado</p>
<p>Malla predial definitiva con predios con competencia de la ANT y predios identificados como casos complejos marcados.</p>
<p>Responsables de la actividad</p>
<p>SPO</p>

5. Situaciones relacionadas con el ordenamiento territorial identificadas en la experiencia de la ANT

A pesar de que existe el horizonte normativo mencionado, en el marco de la formulación de los POSPR se han identificado situaciones de naturaleza técnica y jurídica alrededor de los POT que han dificultado la articulación entre la intervención de la ANT y estos instrumentos de planeación territorial.

El presente acápite propone la relación de algunas de las situaciones encontradas en el marco de este proceso, con el objeto de ofrecer otro tipo de recursos pedagógicos ante situaciones que no están tipificadas por la ley. Adicionalmente, se plantea un segundo punto en el cual se presentan algunas inquietudes sobre situaciones que, alrededor del POT, se consideran vacíos para la interpretación o requieren una directriz específica por parte de la ANT con el propósito de orientar su incorporación en los POSPR.

La experiencia territorial ha permitido identificar situaciones imperfectas respecto a la formulación e implementación de los POT de primera generación, las cuales son coherentes con las capacidades institucionales y el desarrollo incipiente que tenía el país, principalmente en las zonas apartadas de este, en materia de planeación territorial cuando fueron adoptados. Es por ello por lo que, fruto de la sistematización de estas experiencias, el presente punto relaciona varias situaciones que podrían repetirse:

Algunas situaciones imperfectas en la formulación del POT

- Divergencia entre el área total municipal establecida en el POT y el área municipal definida por el IGAC. En consecuencia, indeterminación de la clasificación del suelo de las áreas divergentes.
- Imprecisión de la clasificación del suelo municipal. Algunos acuerdos o decretos de adopción de los POT no señalan la delimitación precisa del suelo rural, urbano y de expansión. Otros realizan la

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

clasificación del territorio de manera descriptiva señalando puntos de referencia, pero sin delimitar los perímetros a los que se refiere la Ley 388 de 1997, esto incluye la definición exacta del suelo de expansión urbana con coordenadas. En otros casos, la cartografía temática de clasificación no coincide con las coordenadas señaladas en el acuerdo o decreto de adopción, o no existe cartografía de soporte.

- c) Inconsistencia entre los aspectos reglamentados en los articulados del mismo acuerdo o decreto de adopción del POT municipal.
- d) Documentos Técnicos de Soporte sin que medie un acuerdo municipal que adopte el POT.
- e) Acuerdos o Decretos de adopción sin firma del alcalde municipal.
- f) Desactualización de los POT o en proceso de revisión y ajuste que no han sido adoptados oficialmente, pero cuyos proyectos de acuerdo establecen cambios sustanciales en la clasificación del suelo rural.

Así, aunque el POT sea el instrumento de consulta para identificar el suelo rural de un municipio, es necesario señalar que hay casos en que los POT no lo hacen, o lo hacen de manera insuficiente, en relación con la precisión técnica y jurídica que se requiere en materia de rutas para asignar o reconocer derechos de propiedad en el marco del OSPR como objeto misional de la ANT.

En ese orden de ideas, el llamado es a hacer un análisis riguroso, minucioso y holístico, con todos los instrumentos legales, técnicos y sociales, siendo siempre coherentes con las realidades urbanísticas que se pueden presentar en los suelos de expansión y rurales, definiendo y ratificando la competencia de la ANT de manera previa a cualquier tipo de intervención y analizando de manera particular la naturaleza del suelo en los centros poblados según el instrumento de ordenamiento vigente.

Tomando como referencia las situaciones “imperfectas” nombradas anteriormente, a continuación, se señalan algunas de las orientaciones que desde el equipo técnico de la SPO han sido identificadas como parte de las lecciones aprendidas de la formulación e implementación de los POSPR:

- **Divergencia entre el área total municipal establecida en el POT y el área municipal definida por IGAC**

El POT al igual que otros documentos de planeación y gestión, construyen parte de sus resultados a partir de información secundaria disponible, que, los municipios con los POT más antiguos o no actualizados, no recibieron orientación detallada sobre el manejo de las fuentes, y en la mayor parte de los casos, varios de los análisis dependieron de la interpretación del equipo formulador.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

La presentación del área total del municipio por parte de los POT es una de ellas, y según la experiencia acumulada en la formulación de los POSPR, en la mayoría de los casos no coincide con las áreas señaladas por el IGAC, presentando áreas que en ocasiones están por encima o por debajo del área total oficial. Esta inconsistencia es determinante para la formulación e implementación del POSPR, toda vez que esta situación puede constituir un vacío al momento de determinar la clasificación del suelo al que corresponda.

Al respecto, es importante aclarar que el POT no es el instrumento competente para determinar el área oficial de los municipios. Esta es una competencia nacional, que está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y este será la fuente del dato que deberán consumir los POSPR al momento de su formulación¹⁵, en relación con el área oficial.

Para determinar la clasificación del suelo que corresponde a la información inconsistente se sugiere: i) delimitar el perímetro urbano y de expansión urbana, con plan parcial, que señale el POT. Este es el primer factor de exclusión y mecanismo para determinar si dicha inconsistencia hace parte o no del suelo rural y, ii) adicionalmente, en caso de permanecer la duda, la ANT deberá oficiar esta inquietud a la autoridad de planeación municipal, Secretarías de Planeación, solicitando sea aclarada esta inconsistencia.

- **Imprecisión en el proceso de clasificación del suelo municipal**

La Ley 388 de 1997 indica que el POT debe realizar la clasificación del suelo entre urbano, expansión urbana y rural, aportando de manera específica y con coordenadas el límite entre cada uno. Normalmente se encuentra descrito en esos términos únicamente el suelo urbano y no el de expansión urbana, o únicamente el suelo urbano para la cabecera municipal, pero no para otros centros poblados o corregimientos urbanos, o simplemente se hace una descripción de dicho límite. En esos casos se hablaría de una imprecisión en tal delimitación.

Dependiendo de cuál sea el caso, con la información que se cuente en el POT del municipio, ya sea en el acuerdo, en el documento técnico de soporte o en la cartografía, se debe propender por trazar correctamente de manera cartográfica el límite urbano con el fin de establecer con claridad el área rural en donde la ANT actuará.

¹⁵ Esta puede discrepar incluso de la información geográfica interpretada desde la cartografía base provista por el IGAC, razón por la cual se recomienda que se emplee el dato registrado oficialmente en la Resolución.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

Para tal fin, se recomienda realizar los siguientes pasos:

1. Hacer una lectura de la descripción del suelo urbano con la que se cuente, e identificar elementos físicos que permitan la materialización del perímetro, tales como vías o cuerpos de agua.
2. Dibujar sobre cartografía básica u ortoimágenes, los elementos que sea posible identificar para la definición del perímetro.
3. En los casos de ambigüedad, hacer una primera comparación con la cartografía catastral IGAC, para identificar inicialmente los predios que podrían hacer parte del suelo urbano. Esto dará una aproximación al límite.
4. Hacer la solicitud a la oficina de planeación del municipio, sobre la clasificación del suelo de todos los predios que conformen la cabecera del corregimiento o centro poblado urbano, el área de expansión con plan parcial y los predios colindantes.
5. Paralelamente a la solicitud de certificados, con la información que se haya logrado representar cartográficamente, más la cartografía catastral del IGAC cuando exista, se debe verificar en el territorio, replantear puntos con equipos GPS para determinar las coordenadas y complementar el límite cartográficamente, ahora con mayor precisión.
6. Una vez se ha trazado el límite, se considerará preliminar hasta tanto no se tengan los certificados de clasificación del suelo, para constatar la información.

- **Inconsistencia entre los aspectos estipulados en los articulados del mismo acuerdo municipal.**

Históricamente, la colisión entre normas se ha resuelto a través de tres criterios: i) jerárquico, ii) cronológico, iii) especialidad. El primero señala que una norma superior prevalece frente a una inferior, el segundo que la norma más reciente prevalece ante una anterior, y el tercero, que la norma que rige un determinado asunto de manera especial prevalece ante la que la desarrolla con mayor amplitud.

Sin embargo, estos criterios no resultan suficientes cuando dentro del mismo cuerpo normativo se presentan contradicciones o antinomias normativas, las cuales no permiten identificar la intención final del creador de la norma.

A la luz del concepto de la Oficina Asesora Jurídica 20192019103009375320,¹⁶ “debe desecharse cualquier

¹⁶ Página 13.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

hipótesis de interpretación que suponga el desconocimiento de los principios, valores y derechos constitucionales (...) que derive en una restricción del goce efectivo de los derechos fundamentales de la población o a un retroceso en la concreción de los postulados constitucionales básicos (...).”

Así las cosas, la única solución viable y factible ante la inconsistencia o incongruencia entre aspectos del acuerdo o decreto municipal aprobatorio del POT, deben ser resueltos por la misma administración municipal. Estos vacíos y situaciones contradictorias respecto al suelo rural deben estar resueltas de manera previa a cualquier tipo de intervención de la ANT relacionada con el Ordenamiento Social de la Propiedad Rural.

Por ende, es obligatorio abstenerse de intervenir los polígonos que manifiesten dudas para la operación y resolverlas, planteando como solución al caso concreto la gestión de una aclaración de la situación a la administración municipal, relacionada con los polígonos a intervenir, absteniéndose de cualquier intervención institucional mientras esto se concreta y como regla subsidiaria, fijar estos polígonos como los últimos en el semáforo construido por los POSPR.

- **Documentos Técnicos de Soporte sin que medie un acuerdo municipal que adopte el POT**

No es viable acudir a documentos técnicos de soporte sin contar con un acuerdo municipal o decreto del alcalde local que adopte el POT y cumpla con todas las reglas de su expedición¹⁷.

En cuanto a las versiones del POT en las que no existe certeza si son las sancionadas o ejecutoriadas, la ratificación es una posibilidad viable¹⁸, la cual debe advertirse y tramitarse desde la etapa de formulación de los POSPR. Sin embargo, en aras de dinamizar la intervención, únicamente cuando exista ratificación, puede acudirse al documento técnico existente mientras se subsana esta inconsistencia, para las áreas en donde exista duda sobre la competencia de la ANT, que normalmente ocurre para centros poblados o posibles suelos de expansión.

¹⁷ Atendiendo al principio general del derecho que señala “Lo accesorio sigue la suerte de lo principal”, por medio de la cual se da a entender que: “No puede existir una cosa secundaria si no existe una de la cual deriva, y, por el contrario, si puede existir la cosa primaria sin la secundaria o accesorio”, se entiende que los documentos técnicos de soporte siguen la suerte del Acuerdo Municipal que les dio origen.

¹⁸ Ibidem

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

- **Acuerdos o Decretos de adopción sin firma del alcalde municipal**

Ante versiones de POT en las que no se tiene certeza si son las sancionadas y ejecutoriadas al no contar con la firma del alcalde, aun cuando hayan sido enviadas por el municipio objeto de atención, se debe solicitar al mismo municipio un documento que certifique la validez de la información señalando que los documentos corresponden al POT vigente del municipio.

- **Desactualización de los POT o en proceso de revisión y ajuste que no han sido adoptados oficialmente, pero cuyos proyectos de acuerdo establecen cambios sustanciales en la clasificación del suelo rural**

Otro de los principios generales del Derecho es el de la irretroactividad de la ley, entendida en sentido amplio como norma jurídica, contempla también las ordenanzas y acuerdos municipales. En este sentido, el POT vigente, es el que debe ser objeto de análisis por la ANT o su socio estratégico.

Sin embargo, es bien sabido que existen POT en procesos de actualización o los cuales iniciarán sus procesos de actualización ante la necesidad de hacerlo por las dinámicas propias de cada municipio, el cual necesita adaptarse a las necesidades y realidades actuales. Esto da inicio, por lo general, por iniciativa política de sus gobernantes, quienes ante el mandato de la Ley 388 de 1997, se ven en la obligación de actualizarlos toda vez que los POT de “primera generación” perdieron su vigor y tienen más de 12 años.

Ante esta realidad, para la aplicación de la política de OSPR por parte de la ANT, que como ya es sabido es competente exclusivamente en las áreas rurales, es necesario, conocer de la manera más expedita cuáles son los polígonos en los cuales posiblemente exista variación en el uso del suelo y abstenerse de intervenirlos hasta tanto: i) se conozca el contenido final del POT, donde quede claramente identificado el suelo urbano, de expansión y rural, así como las áreas catalogadas como suburbanas o de protección, en las cuales existen algunos procesos misionales objeto de atención por parte de la ANT, y ii) se realice la adopción del acuerdo o decreto municipal del nuevo POT actualizado que viabilice la intervención.

No obstante, se recomienda que, subsidiariamente, para no truncar el inicio de la fase de Implementación, se establezcan estas zonas como última unidad de intervención, con base en las siguientes reglas mínimas de exclusión, de las cuales, con criterios argumentativos, la ANT o el socio estratégico puede apartarse:

1. Polígonos que catastral o registralmente se delimiten como urbanos: calles, carreras, avenidas, etc.
2. Polígonos que paisajísticamente correspondan a usos urbanos y cuenten con la prestación o la proyección de prestación de servicios públicos domiciliarios, los cuales, las empresas de servicios

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

- públicos sólo presentan en los perímetros urbanos.
- Polígonos con características urbanas, donde no se observe la agricultura como medio de subsistencia principal o ganadería. Esto, sin perjuicio de la posibilidad de la ANT de titular predios por debajo de la UAF por las excepciones previstas en la Ley 160 de 1994 y la excepción de vida digna consagrada en el Decreto-Ley 902 de 2017.
 - Polígonos densificados o próximos a las cabeceras municipales donde existe una altísima probabilidad que sean entendidos por el nuevo instrumento de ordenamiento como urbanos.

Sin embargo, se reitera que hasta tanto no sea adoptado el acuerdo o el decreto de revisión o modificación del POT, continuará rigiendo el POT vigente y sobre lo dispuesto en dicho instrumento, la ANT realizará las acciones para el cumplimiento de su objeto misional.

6. Conclusiones y directrices concretas

- Es necesario armonizar las competencias de la ANT con las de las entidades territoriales con el propósito de que los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural tengan en cuenta - obligatoriamente- la reglamentación del suelo definida en los instrumentos de ordenamiento territorial con el fin de que se pueda establecer con claridad el suelo rural, categorización y usos que inexorablemente son y será objeto de intervención por parte de la entidad.
- El fundamento legal del ordenamiento territorial está contenido principalmente en la Leyes 388 de 1997, 1454 de 2011 y 2079 de 2021, así como en el Decreto 1077 del 2015.
- Al momento de formular e implementar los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural los servidores de la ANT deberán tener en cuenta obligatoriamente los Planes de Ordenamiento Territorial para lo cual es importante conocer sus componentes y contenidos, los documentos que hacen parte integral, su vigencia, las implicaciones que tiene la clasificación del territorio, las categorías y la reglamentación del suelo rural. Lo anterior para que el POSPR constituya una respuesta integral en términos de política pública encaminada a resolver problemas estructurales relacionados con la propiedad, posesión, ocupación y tenencia de la tierra en zonas rurales que han generado conflictos y que han impedido que la tierra se pueda aprovechar de manera ordenada, adecuada, sostenible y atendiendo los procesos sociales que la rodean.
- El Plan de Ordenamiento Territorial y el POSPR regulan el suelo y/o la tierra rural a través de dimensiones legales disímiles, pero complementarias y colaborativas. El POT regula y define la ocupación y el uso permitido del suelo sobre el cual los particulares ejercen o creen ejercer derechos,

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

mientras que el POSPR pretende definir estos derechos de uso y/o propiedad.

5. Para la fase de formulación del POSPR se debe realizar el análisis de las disposiciones normativas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial que determinan la actuación de la ANT en los municipios, como insumo fundamental para la planeación y operación del BPM en la fase de implementación, en la que se deberá verificar la continuidad de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial con el que se realizó la formulación del POSPR.
6. Con base en la experiencia de la ANT se puede llegar a las siguientes lecciones aprendidas:
 - 6.1. Cuando se encuentre una divergencia entre el área total municipal establecida en el POT y el área municipal definida por IGAC se recomienda utilizar el área del IGAC en tanto esta entidad es la competente para determinar el área oficial de los municipios.
 - 6.2. Si se presente una imprecisión en el proceso de clasificación del suelo municipal se recomienda realizar la solicitud a la oficina de planeación del municipio, sobre la clasificación del suelo de todos los predios que conformen la cabecera del corregimiento o centro poblado urbano, el área de expansión con plan parcial, y en paralelo dibujar sobre cartografía básica u ortoimágenes, los elementos que sea posible identificar para la definición del perímetro urbano, haciendo uso de la cartografía catastral IGAC, para los casos en los que se disponga esta información.
 - 6.3. Si se encuentre una inconsistencia entre los aspectos estipulados en los articulados del mismo acuerdo municipal, se recomienda abstenerse de intervenir los polígonos que manifiesten dudas para la operación y resolverlas, planteando como solución al caso concreto la gestión de una aclaración de la situación a la administración municipal, pudiéndose fijar estos polígonos como los últimos en el semáforo construido por los POSPR.
 - 6.4. En el evento de encontrar documentos técnicos de soporte sin que medie un acuerdo municipal que adopte el POT, se recomienda solicitar al municipio la ratificación de la validez de los documentos informando que corresponden al POT vigente, la cual debe advertirse y tramitarse desde la etapa de formulación de los POSPR.
 - 6.5. En el caso de hallar acuerdos o decretos de adopción sin firma del alcalde municipal, se recomienda solicitar al mismo municipio un documento que certifique la validez de la información señalando que los documentos corresponden al POT vigente del municipio.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

6.6. En el evento de encontrar desactualización de los POT o en proceso de revisión y/o ajuste que no han sido adoptados oficialmente, pero cuyos proyectos de acuerdo establecen cambios sustanciales en la clasificación del suelo rural, se recomienda realizar el análisis del POT vigente, advirtiendo en la formulación del POSPR, los cambios que se realizarían ante una eventual adopción de la revisión del POT.

7. Fuentes

- Ministerio de Vivienda, C. Y. T. (2019). *Guía Metodológica Conformación y Puesta en Marcha del Expediente Municipal*.
<https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/documentos/Guia%20Expediente%2015092019.pdf>
- Decreto 879. Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial. (5 de mayo de 1998).
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1369>
- Ley 1537 de 2012. Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones. (20 de junio 20 de 2021).
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=47971>
- Agencia Nacional de Tierras. (29 de julio de 2019). Concepto Oficina Jurídica 20191030121243, sobre la interpretación normativa del suelo para Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural. <https://www.ant.gov.co/wp-content/uploads/2020/02/20191030121243.pdf>.
- Agencia Nacional de Tierras. (8 de mayo de 2020). Concepto Oficina Jurídica 20201030088843. Alcance al concepto jurídico sobre tratamiento e incorporación de reglas urbanísticas en la ejecución de los Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural.
- Agencia Nacional de Tierras. (30 de junio de 2021). Concepto Oficina Jurídica 20211030173143. Alcance a los conceptos alcance No. con radicados 20202100041133 y 20201030088843 sobre el tratamiento e incorporación de las reglas urbanísticas en la ejecución del Ordenamiento Social de la Propiedad Rural.

HISTORIAL DE CAMBIOS		
Fecha	Versión	Descripción
20/12/2019	01	Primera versión del documento.

	GUIA	ANÁLISIS E INCORPORACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO DE LOS POT EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	CÓDIGO	POSPR-G-016
	ACTIVIDAD	IMPLEMENTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL - POSPR	VERSIÓN	2
	PROCESO	PLANIFICACIÓN DEL ORDENAMIENTO SOCIAL DE LA PROPIEDAD RURAL	FECHA	11/01/2024

16/10/ 2023	02	Segunda versión del documento. Ajustada conforme el concepto 20201030088843 de la Oficina Jurídica de la ANT, en el que se indicó que el suelo de expansión sigue conservando su carácter rural hasta tanto no incorpore progresivamente al área urbana mediante la adopción de los respectivos planes parciales. También se modifican el alcance de los análisis a realizar frente a los cambios en los componentes de la ruta metodológica para la formulación e implementación de los POSPR
-------------	----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Elaboró: María Alejandra Espinosa Montes	Revisó: Andrea Silva Porras	Aprobó: Andrea Silva Porras
Cargo: Contratista Subdirección de Planeación Operativa	Cargo: Subdirectora de Planeación Operativa	
Firma: Original firmado	Firma: Original firmado	Cargo: Directora (E) de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad
Elaboró: Juan Pablo Zorro Pinzón	Revisó: Rubén Revelo	
Cargo: Contratista Subdirección de Planeación Operativa	Cargo: Subdirectora de Planeación Operativa	
Firma: Original firmado	Firma: Original firmado	Firma: Original firmado
Elaboró: Mauricio Cortés Acosta		
Cargo: Contratista Subdirección de Planeación Operativa		
Firma: Original firmado		

La copia, impresión o descarga de este documento se considera COPIA NO CONTROLADA y por lo tanto no se garantiza su vigencia. La única COPIA CONTROLADA se encuentra disponible y publicada en la página Intranet de la Agencia Nacional de Tierras.