

Ficha especializada ►



## Reglamentación del suelo rural



Líder del tema  
**Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**

# 1. Normas, conceptos y políticas relacionadas



## Marco Legal

- **Constitución Política de Colombia de 1991.**  
Artículos 11, 51 y 311.
- **Decreto Ley 2811 de 1974**
- **Decreto 1333 de 1986**
- **Decreto 1077 de 2015**
- **Ley 99 de 1993**
- **Ley 160 de 1994**
- **Ley 388 de 1997.**
- **Ley 505 de 1999**
- **Ley 1551 de 2012**
- **Ley 2 de 1959 – Reserva Forestal**

# 2. ¿Cómo incluyo esto en mi POT o POD?

La reglamentación del suelo rural en el Plan de Ordenamiento Territorial, tiene por objeto orientar los procesos de ocupación y desarrollo hacia la optimización y conveniente utilización del suelo rural, así como las actuaciones públicas para el suministro de infraestructura y equipamientos básicos. Pretende lograr relaciones equitativas, sos-

tenibles y eficientes dada la interdependencia de los vínculos urbano – rurales, para lograr una planeación del territorio y modelo de ocupación acorde a sus restricciones, potencialidades y ventajas comparativas y competitivas.

1.

**Ley 388 de 1997 artículo 14. Establece que el componente rural de los Planes de Ordenamiento Territorial debe contener por lo menos:**

- Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.
- El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.
- La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.
- La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.
- La delimitación 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.

- La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.
- La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

2.

**Decreto 1077 de 2015 libro 2, parte 2, título 2, capítulo 1, Sección 1 “Ordenamiento del Territorio”, Subsección 1, se establecen los contenidos a desarrollar en el componente rural por tipo de POT.**

3.

**El Decreto 1077 de 2015 en el libro 2, parte 2, título 2, capítulo 2, Sección 1 “Ordenamiento del suelo rural”, se precisan los determinantes a considerar en la reglamentación del suelo rural, respecto a los siguientes temas:**

- Categorías del suelo rural: protección y desarrollo restringido.
- Planeamiento intermedio del suelo rural.

4.

**Orientaciones para incluir el lineamiento de acuerdo con las etapas en el proceso de Revisión y ajuste del POT.**

## Evaluación y seguimiento al POT actual

### 1.

**Efectúe** la evaluación técnica de contenidos del POT vigente: Revise los insumos técnicos empleados en los siguientes aspectos como mínimo: uso actual, uso potencial, conflictos de uso y verifique si esta información se empleó en la definición del modelo de ocupación, la clasificación del suelo y la zonificación de usos.

### 2.

**Revise** la correspondencia entre lo planteado en el POT y las dinámicas productivas del desarrollo rural actuales (agropecuaria, forestal, minera, turística), así como el desarrollo de los suelos suburbanos y centros poblados rurales.

### 3.

**Verifique** el avance en la ejecución de los planes y proyectos sobre desarrollo productivo planteados en el POT y su articulación con el Plan de Desarrollo.

## Alistamiento

**1.** Recopilar y analizar la información secundaria disponible:

- Normativa expedida desde el nivel nacional, departamental y/o regional (Corporaciones Autónomas Regionales) relacionada con los lineamientos y determinantes que tengan incidencia en el suelo rural
- Proyecciones económicas
- Cartografía temática para la toma de decisiones
- Información catastral
- Información del sistema de áreas protegidas con las que cuenta el municipio
- Información de las clases agrológicas del territorio municipal
- Proyectos que desde la administración local se tengan previstos en el suelo rural.
- Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal
- Estudios y proyectos regionales y sectoriales

**2.** Una vez realizado el análisis señalado en el punto 1, Identifique si se requiere elaborar información y/o insumos para la reglamentación del suelo rural

**3.** Identificar las determinantes ambientales que se deben considerar para la elaboración de la reglamentación del suelo rural.

Identificar los actores sectoriales que desarrollan actividades económicas en el suelo rural.

# Diagnóstico

En la etapa de diagnóstico se deben relacionar los análisis de los aspectos: biofísico, sociocultural, económico y legal, para orientar el uso en el suelo rural de acuerdo con su potencialidad y limitaciones, buscando reducir los conflictos de uso del suelo. Se debe elaborar la información cartográfica a escala 1:25.000 o más detallada según las condiciones de las zonas que requieran especial atención, que soporte los análisis efectuados.

Los aspectos estructurales objeto de análisis como mínimo son los siguientes:

- **Biofísico:** suelo y geomorfología, hidrología, amenazas, áreas protegidas y ecosistemas estratégicos, cobertura y uso actual del suelo, vocación del suelo (El país cuenta con información de vocación a escala 100mil. Sin embargo a partir de análisis de coberturas, recorridos de campo y fotointerpretación se podría lograr aproximarse a una mayor escala).
- **Sociocultural:** demografía y cultura.
- **Económico:** sistemas productivos (agropecuario, forestal, minero), distribución-mercadeo de productos, tamaño y tenencia de la tierra.
- **Funcional:** Infraestructura vial, equipamientos, disponibilidad de recursos para el abastecimiento de servicios públicos en el suelo rural. Centros poblados.

Efectuar el análisis de los "conflictos de uso", a partir de la comparación de la vocación del suelo con el uso y cobertura actual. Asimismo, identificar las áreas para restauración, protección, conservación y uso sostenible definidas por el MADS en el marco de la zonificación ambiental.

Se complementa el análisis con las afectaciones legales del territorio, en cuanto a las zonas con restricciones legales de uso. (Parques nacio-

nales, las áreas y ecosistemas de manejo especial, los territorios étnicos (indígenas y comunidades negras).

- El diagnóstico del suelo rural debe evidenciar:
- La situación económica del municipio en términos de uso y cobertura del suelo.
- Los conflictos en los usos del suelo.
- Los impactos que el desarrollo de actividades económicas genera sobre las áreas con valores ambientales.

La información de las clases agrológicas para determinar las áreas que deben ser consideradas de protección (por considerarse ecosistemas estratégicos, frágiles o degradados y "protección" por condiciones agrológicas con fines de seguridad alimentaria.

También se debe prever el crecimiento poblacional, en cuanto a estructura demográfica (edad, sexo, etnias), el sistema de asentamientos, su distribución en el territorio y las dinámicas poblacionales.

Analizar las relaciones funcionales entre el suelo urbano y el rural (actividades económicas y vínculos regionales) con criterios de sostenibilidad ambiental.

Identificar el sistema vial y de transporte, de servicios públicos y equipamientos.

Con base en el diagnóstico del territorio, es importante establecer las conclusiones más relevantes a considerar de manera estructural en la formulación para tomar decisiones acertadas en el modelo de ocupación y visión del territorio.

# Formulación

Los resultados de la información de la etapa de diagnóstico debe utilizarse como insumo para la determinación de la visión y el modelo de ocupación, la clasificación del suelo y la reglamentación de usos (normas urbanísticas).

Es necesario tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

## ● Suelo Suburbano:

Se debe definir el umbral máximo de suburbanización, que corresponde al porcentaje máximo de suelo rural que se clasificará como suelo suburbano.

Para la definición del umbral máximo de suburbanización debe tener en cuenta:

- Las afectaciones y usos propios del suelo rural.
- Las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico.
- Las normas de conservación y protección del medio ambiente.
- Garantizar que no todo el suelo rural puede convertirse en suelo suburbano, puesto que ello generaría procesos de transformación e impactos negativos para el medio ambiente.
- Las corporaciones autónomas regionales pueden restringir el Umbral Máximo de Suburbanización (por condiciones ambientales); y definen densidades máximas para el suelo subrubano.

Tener en cuenta que en los suelos suburbanos, los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

Se debe establecer la unidad mínima de actuación para los distintos usos permitidos en el suelo rural suburbano, considerando que en ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten los municipios podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano.

De igual manera se deben establecer las cesiones obligatorias que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en suelo rural.

## ● Centros poblados rurales:

Efectuar la delimitación de los centros poblados existentes teniendo en cuenta los criterios establecidos en la Ley 505 de 1999. Y establecer las normas urbanísticas que permitan reglamentar el desarrollo de actividades.

## ● Vivienda campestre:

Tener en cuenta que se debe efectuar la identificación y delimitación de las áreas destinadas a este tipo de vivienda, la cual se puede efectuar en los suelos clasificados como suburbanos o en polígonos en el suelo rural específicamente destinados a este uso. (La vivienda campestre está concebida como un uso

residencial de carácter temporal o permanente para actividades de descanso y esparcimiento que se presenta en áreas rurales)

En las áreas destinadas a vivienda campestre en suelo rural, se debe considerar que las normas que se establezcan como mínimo deben ser iguales o más restrictivas que las del suelo rural suburbano.

- **Industria:**

Si en el municipio se desarrollan este tipo de actividades, se debe efectuar la clasificación de los usos industriales, teniendo en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que producen y establecer su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos en el suelo rural.

En el suelo rural, este tipo de usos se permiten en los suelos suburbanos, en caso de existir hoy actividades industriales en el suelo rural no suburbano, las mismas se deben delimitar con el objeto de establecer las condiciones para que se continúe con su desarrollo pero no se permitirán ampliaciones o creación de nuevas áreas por fuera de los suelos suburbanos.

De igual manera, se deben establecer las condiciones para aislar estas áreas de actividad existentes y evitar la aparición de conglomerados o aglomeraciones industriales en suelo rural.

- **Comercio y servicios:**

Este tipo de usos solamente se permite en suelos rurales categorizados como suburbanos, centros poblados.

- **Equipamientos:**

Determinar la localización y normas previstas para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural, servicios públicos y deporte, que se requieren para atender las necesidades de la población ubicada en el suelo rural.

- **Reglamentación:**

Es necesario que el POT contenga de manera completa y adecuada el componente rural, en el marco de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, considerando las normas ambientales y sectoriales de acuerdo con las dinámicas económicas en cada territorio.

- **Subdivisión:**

Determinar las condiciones normativas que regulen la aplicación de las excepciones establecidas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, para la subdivisión de predios en suelos rurales.

En suelo rural dedicado a usos ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales, los predios no pueden fraccionarse por debajo de la Unidad Agrícola Familiar establecida en la Ley 160 de 1994.

- **Reglamentación de Usos:**

Establecer la destinación asignada al suelo de conformidad con las actividades que se puedan 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. REVISAR

- **Vivienda rural:**

Las normas agrarias reconocen la existencia de la vivienda de habitación del productor que se dedica a la explotación del suelo rural, que es diferente a la vivienda campestre contemplada en el decreto 1077 de 2015. En esta medida las normas urbanísticas que se establecen en el POT deben reconocer las realidades del municipio en términos de vivienda para los habitantes que se encuentran en el suelo rural.

Las normas generales y las densidades establecidas por las corporaciones autónomas regionales son un parámetro que establecen el límite de cumplimiento por parte de los municipios, quien en ejercicio de su autonomía pueden establecer condiciones normativas más restrictivas, pero no más flexibles.

Una vez realizado el anterior ejercicio, puede determinar si existen condiciones que requieran precisar las decisiones establecidas en el componente rural del POT con un mayor nivel de detalle de análisis mediante la propuesta de formulación de Unidades de Planificación Rural.

### 1. Criterios para determinar la necesidad de formular UPR:

- Cuando existe conflicto en los usos a desarrollar en los suelos clasificados como suburbanos.
- Cuando se plantea el desarrollo de un proyecto de interés nacional, sobre el cual no existe información precisa para incluirlo directamente en el POT. (vías nacionales, áreas industriales, zonas francas)
- Cuando el territorio tenga un potencial de desarrollo de actividades que modifica sustancialmente los usos de suelo rural. (turismo, vivienda campestre, parques temáticos, entre otros).

### 2. Normas básicas que se deben incluir en el POT para permitir la formulación de UPR:

- El propósito de la UPR
- La delimitación de la UPR
- Los criterios a considerar para la formulación de la UPR.

Es importante considerar:

- Que no todo el territorio municipal, debe estar subdividido en Unidades de Planificación Rural.
- Que la formulación de las UPR debe estar justificada en el contexto territorial
- Que las UPR, desarrollan a mayor detalle las determinaciones del componente rural del POT y se deben formular a una escala detallada.

## Participación, concertación y consulta

La administración municipal o distrital debe garantizar la participación ciudadana en todas las fases, así como el establecimiento de los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto de revisión y ajuste al POT que garanticen su conocimiento masivo

En cumplimiento del párrafo del artículo 24 de la Ley 388 de 1997 se deben garantizar los espacios que permitan la discusión de los grandes temas de la revisión.

Para lograr este propósito, se sugiere adelantar de manera simultánea al seguimiento y evaluación, diagnóstico y formulación una serie de mesas de trabajo acordadas con los representantes de la sociedad civil y los gremios interesados.



## Sugerencias adicionales

---

La reglamentación del suelo rural se encuentra condicionada a las determinantes de superior jerarquía, las cuales se deben incorporar en el POT para evitar contradicciones entre los instrumentos y lograr los fines de protección y conservación del medio ambiente. Ejemplo de ello son los siguientes:

**Plan de ordenamiento y manejo de cuencas:** Este instrumento de ordenamiento ambiental de las cuencas debe establecer las normas y directrices para su manejo, las cuales son determinantes para los POT, en cuanto a las regulaciones sobre conservación y preservación, por lo tanto, debe incorporar la delimitación y reglamentación de estos temas dispuestos en el POMCA.

**Planes de manejo de las áreas protegidas::** Si bien estos instrumentos definen la reglamentación específica de uso y manejo en este tipo de áreas, es necesario que en los POT se incluyan y además se consideren las condiciones para el manejo de bordes, para evitar el impacto que el desarrollo de otras actividades genere sobre el área protegida.

## Información de utilidad

---

Puede consultar información de referencia general que le permite aproximarse al tema a escala 1:100.000 como: Sistema De Información para la Planificación Rural Agropecuaria - SIPRA Sistema Ambiental de Colombia (SIAC).

## Datos de contacto en caso de inquietudes:



**Diana María Cuadros Calderón**

Subdirectora de Políticas de Desarrollo Urbano y Territorial  
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Teléfono: (+57) 3323434 Ext: 2070

**[dmcuadros@minvivienda.gov.co](mailto:dmcuadros@minvivienda.gov.co)**



**Gustavo Guarín**

Profesional Especializado

Dirección de Ordenamiento Ambiental Territorial y Coordinación  
Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

**[gguarin@minambiente.gov.co](mailto:gguarin@minambiente.gov.co)**