



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# Uso o aprovechamiento de antejardines

Medellín-Bucaramanga- Bogotá

---

**10 años**  
2011 • 2021

**Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**

Dirección de Espacio Urbano y Territorial

2022



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# Claves conceptuales

---

## Conceptos a comparar

**1 Marco normativo:**  
Conjunto general de normas que establecen los lineamientos, parámetros y condiciones para la ocupación de los antejardines.

**2 Ámbito de aplicación:**  
Delimitación espacial de validez de la norma urbanística.

**3 Tipo de relación:**  
Tipo de vínculo, establecido y regulado de manera legal entre las partes.

**4 Retribución económica:**  
Forma de cálculo de las obligaciones urbanísticas a desarrollar, trasladar o pagar en dinero.

# Marco Normativo nacional

## 1. Ley 9ª de 1989:

- Artículo 5 define el espacio público como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

## 2. Decreto nacional 1504 de 1998:

- Reglamenta el Espacio Público en los Planes de Ordenamiento Territorial
- Artículo 5 numeral 2 - Define los antejardines como áreas de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas elementos constitutivos del espacio público. De igual forma se consideran parte integral del perfil vial.

## 3. Decreto nacional 1077 de 2015:

- Artículo 2.2.3.1.5 Establece los antejardines como parte de los elementos del espacio público.
- Numerales 1.2.4 y 1.2.5 - Los antejardines son áreas de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas elementos constitutivos del espacio público. De igual forma se consideran parte integral del perfil vial.



# Marco Normativo sub-nacional

|                                | Medellín<br><b>Aprovechamiento</b>  | Bucaramanga<br><b>Uso de antejardines</b>  | Bogotá<br><b>Uso de antejardines</b>  |
|--------------------------------|---|--|---|
| <b>POT</b>                     | <p><b>Acuerdo 048 de 2014</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Capítulo V</b> (Subsistema movilidad) define el ancho mínimo de los antejardines según el tipo de vía.</li><li>• <b>Artículos 539 al 544</b> definen las condiciones generales AEEP.</li></ul>   | <p><b>Acuerdo 011 de 2014</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Artículo 27</b> Define elementos constitutivos del sistema de espacio público.</li><li>• <b>Artículos 253 al 259</b> Condiciones para los antejardines.</li><li>• <b>Artículo 257</b> uso de los antejardines en áreas de actividad comercial y de servicios y múltiples.</li></ul> | <p><b>Decreto 190 de 2004</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Artículo 239</b> Definición del sistema de espacio público construido: Parques y espacio peatonales</li><li>• <b>Artículo 270</b> los numerales 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 establecen las condiciones para el uso de antejardines.</li></ul> |
| <b>Decretos reglamentarios</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>D 113/17</b> Manual de Espacio Público – Pautas de diseño de antejardines.</li><li>• <b>D 2148/15</b> Reglamenta AEEP y establece el procedimiento general.</li><li>• <b>D 471/18</b> Título IV Normas volumétricas, Capítulo II Antejardines.</li><li>• <b>D 2229/19</b> Manual de AEEP</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>D 089/18</b> Adopta el Plan Maestro de Espacio Público</li><li>• <b>Cartilla Plan Maestro de Espacio Público</b> - Proyectos integrales para el uso y manejo especial de antejardines en ejes comerciales.</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>D 200/19</b> – Reglamenta uso comercial de antejardines (artículo 270 del D 190/04)</li><li>• <b>Decretos Reglamentarios de las UPZ</b> definen las condiciones mínimas para el ancho de los antejardines.</li></ul>   |



# Ámbito de aplicación

|                             | Medellín<br><b>Aprovechamiento</b>   | Bucaramanga<br><b>Uso de antejardines</b>  | Bogotá<br><b>Uso de antejardines</b>   |
|-----------------------------|--|--|--|
| <b>Normatividad</b>         | <b>Decreto 2229 de 2019<br/>Art. 15 y Art. 16</b>  | <b>Acuerdo 011 de 2014<br/>Art. 257</b>  | <b>Decreto 200 de 2019</b>   |
| <b>Ámbito de aplicación</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Se permite en: i) centralidades y corredores de alta intensidad, ii) áreas de actividad económica en transformación iii) áreas de manejo especial -AME- iv) en inmuebles ubicados frente a vías arterias y colectoras.</li> <li>Solo para locales de: restaurantes, panaderías, reposterías, cafeterías, cafés y heladerías, con procesamiento, venta y consumo de alimentos.</li> <li>No se permite en áreas de baja y media mixtura, según POT</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Áreas de actividad comercio y servicios y múltiple</li> <li>Para locales donde se desarrollen los siguientes usos: cafetería, heladería, lonchería, comidas rápidas, restaurante, asadero y bar.</li> <li>Se debe cumplir con lo establecido en el MEPB.</li> <li>En áreas de actividad residencial no se permite la ocupación del antejardín.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>En zonas con uso comercial y de servicios, cuando como mínimo en un costado de la manzana de la vía en la cual se desarrolla la actividad se haya desarrollado un proyecto integral de recuperación del EP.</li> <li>En BIC se debe aprobar por el IDPC según el nivel de conservación y usos permitidos para el inmueble.</li> <li>Se incluyen condiciones para el mobiliario y la cubierta</li> </ul> |
| <b>Anchos mínimo</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>El ancho mínimo se establece de acuerdo al tipo de vía.</li> <li>En ningún caso puede ser menor a 3.00 mts.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>En ningún caso puede ser menor a 3.00 mts.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>El ancho mínimo en los decreto reglamentarios de las UPZ.</li> </ul>  |



# Tipo de relación y retribución socioeconómica

Tipo de relación

Medellín

## Aprovechamiento

- **Relación contractual** para la administración y mantenimiento del Espacio Público.

### Aprovechamiento temporal:

$$CM = ((BC + (BC * \Sigma(VA)) * m2) + mob)$$

CM = Retribución mensual

### Aprovechamiento transitorio:

$$CD = (((BC + (BC * \Sigma(VA)) * m2) + mob) * D / 30)$$

CD = Contraprestación diaria

D = Cantidad de días AEEP

**BC** = Base de cálculo compuesta por la suma del % de cobro (entre 0.5 y 1.5%) del valor de la zona geoeconómica y el costo mínimo (CS) de sostenimiento del EP.

**VA** = Incremento que se da por cambios en las variables:

i) Usos del suelo adyacente ii) Admón. por actividad específica iii) Servicios Públicos, iv) Temporada y v) nivel de impacto de la temporada.

**Mob** = Incremento por mobiliario del municipio.

Bucaramanga

## Uso de antejardines

- **Relación contractual** para la administración y mantenimiento del Espacio Público para los proyectos en ejes comerciales.

- No hay retribución económica para el **uso individual** de antejardines.
- En los contratos de los proyectos integrales para el uso y manejo especial de antejardines en ejes comerciales se establecen los recursos necesarios para sostener permanentemente el espacio público en óptimas condiciones.

Bogotá

## Uso de antejardines

- **Permiso temporal** de uso de antejardines expedido por el IDU y la licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades.

- No hay retribución económica por el uso de antejardines.



# Resumen

|                       | <b>Aprovechamiento de<br/>antejardines</b><br>Medellín   | <b>Uso de antejardines</b><br>Bucaramanga  | <b>Uso de antejardines</b><br>Bogotá                        |
|-----------------------|--|--|---|
| Marco normativo       | Acuerdo 48 de 2014, Decreto 2148 de 2015, Decreto 471 de 2018 y Decreto 2229 de 2019                   | Acuerdo 011 de 2014 y Plan Maestro de Espacio Público  | Decreto POT 190 de 2014 y Decreto 200 de 2019               |
| Ámbito de aplicación  | Centralidades, corredores de alta intensidad y otras áreas de alta mixtura de usos definidas en el POT | Áreas de actividad comercio y servicios y múltiple.  | Zonas con uso comercial y de servicios                      |
| Retribución económica | Formula del D2229/19 según aprovechamiento temporal o transitorio                                      | No tiene retribución económica para el uso de antejardines.                                  | No tiene retribución económica para el uso de antejardines. |
| Tipo de relación      | Contractual – Ocupación temporal o transitoria del antejardín.   | Contractual - Proyectos integrales para el uso y manejo de antejardines en ejes comerciales. | Permiso temporal de uso de antejardines.                    |
| Entidades             | APP y Secretaría de Hacienda   | Defensoría Administrativa del Espacio Público y Secretaria de Hacienda                       | Instituto de Desarrollo Urbano y Secretaría de Movilidad    |





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

**10** años  
2011 • 2021

# GRACIAS

[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

---

Síguenos en nuestras redes sociales en Twitter @Minvivienda,  
en Facebook @Minvivienda y en Instagram @Minvivienda.