



SECRETARÍA
JURÍDICA
DISTRITAL



RÉGIMEN LEGAL DE BOGOTÁ D.C.

© Propiedad de la Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Secretaría
Jurídica Distrital

Decreto 132 de 2017 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Fecha de Expedición:

29/03/2017

Fecha de Entrada en Vigencia:

31/03/2017

Medio de Publicación:

Registro Distrital No. 6048 del 30 de marzo de 2017.

Temas



La Secretaría Jurídica Distrital aclara que la información aquí contenida tiene exclusivamente carácter informativo, su vigencia está sujeta al análisis y competencias que determine la Ley o los reglamentos. Los contenidos están en permanente actualización.

DECRETO 132 DE 2017

(Marzo 29)

Por medio del cual se modifica el artículo [2°](#) del Decreto Distrital 079 de 2015, que complementó y modificó los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo contenidos en los Decretos Distritales [1119](#) de 2000 y [430](#) de 2005, y se dictan otras disposiciones

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las que le confieren los numerales 1, 3 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, y,

CONSIDERANDO:

Que según el artículo [2°](#) de la Constitución Política son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución y que las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Que el artículo [209](#) de la Carta Política señala que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de eficacia, economía y celeridad, entre otros, y que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Que según los artículos [4°](#) y [6°](#) de la Ley 489 de 1998 la función administrativa del Estado busca la satisfacción de las necesidades generales de todos los habitantes, por tanto, en virtud del principio de coordinación y colaboración las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales, y en consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de las que tengan a su cargo.

Que considerando el estrecho vínculo entre el derecho de propiedad y los usos del suelo, resulta innegable la existencia de derechos jurídicamente protegidos, en los términos del inciso [primero](#) del artículo 58 de la Constitución, respecto de los usos del suelo definidos por las autoridades competentes cuando ha sido conferida una licencia urbanística o se ha edificado al amparo de la misma.

Que en concordancia con lo anterior, el artículo [15](#) de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo [1°](#) de la Ley 902 de 2004, establece que las normas urbanísticas generales sobre usos e intensidad de usos del suelo “*otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores.*”

Que el reconocimiento de derechos adquiridos en materia de usos del suelo es armónico con la aplicación de los procedimientos administrativos legales a que haya lugar, conforme con una interpretación sistemática de la normativa que regula la materia, que tiene implícita la realización del interés público, la función social de la propiedad (arts. [1°](#), [58](#) y [82](#)) y el deber de proteger adecuadamente el derecho de propiedad reconocido en la Constitución (arts. [58](#) y [333](#)).

Que los propósitos que persigue la ordenación de los territorios y el explícito reconocimiento constitucional de la obligación de las autoridades de intervenir en el uso del suelo a efectos de amparar el bien común, permite concluir que la planeación urbana constituye una actividad de interés público o social.

Que cuando las autoridades en desarrollo de sus competencias constitucionales y legales de ordenación del territorio clasifican, delimitan y adoptan decisiones en materias de uso del suelo, estas deben guardar coherencia con el interés público o social que le es inherente, con el fin de hacerlo compatible con las necesidades de planeación y ordenamiento territorial de la ciudad.

Que la Corte Constitucional ha reconocido que el interés público que orienta el ejercicio de la función de ordenamiento territorial y la función social de la propiedad, implica no solo la capacidad de imponer restricciones en materia de ordenamiento territorial, sino también de delimitar su ejercicio mediante la adopción de normas urbanísticas que en atención a la relevancia de armonizar los intereses que surgen en el proceso de crecimiento de las ciudades y la modificación de sus dinámicas; razón por la cual dichas disposiciones son de aplicación inmediata, si así lo disponen los órganos competentes.

Que acorde con las condiciones mencionadas, dentro del proceso de planificación y de ordenamiento territorial para la ciudad de Bogotá, el artículo [43°](#) del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial, contempla los instrumentos de planeamiento urbanístico como aquellos procesos técnicos que mediante actos administrativos expedidos por las autoridades competentes desarrollan y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial.

Entre los instrumentos de planeamiento se encuentran los Planes de Implantación, cuya finalidad esencial es la adopción de acciones para evitar y/o mitigar impactos urbanísticos negativos en la zona de influencia, para aquellos relacionados con el desarrollo de nuevas superficies de uso comercial o dotacional, de escala metropolitana y urbana.

Que el artículo [429](#) *ibídem*, señala que el Plan de Implantación es un instrumento para la aprobación y reglamentación de nuevas superficies comerciales o dotacionales de escala metropolitana y urbana, con el fin de evitar los impactos urbanísticos negativos en las zonas de influencia.

Que de acuerdo con lo previsto en el numeral [1](#) del artículo 347 del Decreto Distrital 190 de 2004, el desarrollo de nuevos usos de comercio metropolitano de más de 6000 M2 de área de ventas y del urbano con área de ventas de más de 2000 M2 y hasta 6000 M2, se sujetará a un Plan de Implantación.

Que mediante el Decreto Distrital [1119](#) de 2000, se reglamentó el procedimiento de expedición y contenido de los Planes de Implantación como instrumentos para la aprobación y reglamentación del comercio metropolitano y urbano, los usos dotacionales de escala metropolitana y urbana, los servicios automotores, la venta de combustible y las bodegas de reciclaje.

Que coherente con el numeral [1](#) del artículo 347 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en desarrollo de las condiciones establecidas en el inciso [primero](#) del artículo 429 *ibídem*, el Decreto Distrital [276](#) de 2004 modificó el artículo [2°](#) del Decreto Distrital 1119 de 2000 estableciendo que *“Se deberá obtener la aprobación previa de un plan de implantación para desarrollar los usos clasificados como compatibles por las normas anteriores al Decreto 619 de 2000, en predios ubicados en urbanizaciones ya desarrolladas y en predios no desarrollados que tengan un área menor a 10 hectáreas de área neta urbanizable, cuando se pretenda desarrollar los usos referidos en el artículo 1 del presente Decreto.”*

Que no obstante la claridad de la disposición mencionada, mediante el Decreto Distrital [079](#) de 2015 *“Por medio del cual se complementan y modifican los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo contenidos en los Decretos Distritales [1119](#) de 2000 y [430](#) de 2005, y se dictan otras disposiciones”,* se adicionó un [parágrafo](#) al artículo 2° del Decreto 1119 de 2000, modificado por el Decreto Distrital [276](#) de 2004, en los siguientes términos *“Independientemente del régimen normativo, las áreas nuevas y/o ampliaciones de comercio con área de ventas de más de 2.000 M2, requieren de Plan de Implantación, así como las intervenciones con licencia de ampliación sucesiva que sumen estas áreas.”*

Que revisada la anterior disposición, la Secretaría Distrital de Planeación evidencia la necesidad de modificar el artículo [2](#) del Decreto Distrital 079 de 2015 que adicionó un [parágrafo](#) al artículo [2](#) del Decreto Distrital 1119 de 2000, modificado por el Decreto Distrital [276](#) de 2004, con el propósito de precisar la obligatoriedad de obtención del instrumento Plan de Implantación para los usos comerciales en desarrollos con normas anteriores al Decreto Distrital [619](#) de 2000, toda vez que el contenido del [parágrafo](#) modifica el alcance del artículo al cual pertenece, razón por la cual desconoce las condiciones establecidas en el numeral [1](#) del artículo 347 y el artículo [429](#) del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que en reconocimiento del interés público que debe orientar el ejercicio de la función pública del urbanismo, del ordenamiento territorial y de la función social de la propiedad, para la Secretaría Distrital de Planeación indistintamente del régimen normativo aplicable o de requerir o no de la adopción de un Plan de Implantación, los desarrollos que contemplen usos de alto impacto definidos por la reglamentación vigente, deberán adelantar el correspondiente Estudio de

Tránsito o de Demanda y Atención de Usuarios, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo [2.2.6.1.2.1.12](#) del Decreto Nacional 1077, el artículo [187](#) del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital [596](#) de 2007.

Que adicional a la precisión anteriormente mencionada, la Secretaría Distrital de Planeación con la finalidad de armonizar los intereses que surgen en el proceso de crecimiento de la ciudad y la modificación de sus dinámicas, dando prevalencia al interés general, estimó pertinente establecer medidas urbanísticas para los desarrollos comerciales que tengan más de 2.000 m² de área de ventas, independientemente del régimen normativo o de requerir o no de la adopción de un Plan de Implantación, que favorezcan el emplazamiento y la mitigación de los impactos que pueden generar los usos de alto impacto urbanístico en el contexto inmediato, procurando mejorar la calidad urbana del espacio peatonal circundante, su accesibilidad vehicular y peatonal, entre otros aspectos de interés para el desarrollo adecuado de este tipo de proyectos.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo [2.2.6.1.1.7](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo [2](#) del Decreto Nacional 1197 de 2016, en el párrafo 6 se establece que en las licencias de construcción los Curadores Urbanos pueden aprobar la reconstrucción o rehabilitación de los andenes colindantes, por lo tanto las medidas de que trata este decreto se deben incluir en los trámites de licencias de construcción sin tener que tramitarse licencias de intervención y ocupación del espacio público.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1º.- Modificar el artículo [2º](#) del Decreto Distrital 1119 de 2000, modificado por el artículo 1º del Decreto Distrital 276 de 2004 y adicionado por el artículo 2 del Decreto Distrital 079 de 2015, el cual quedará así:

“Artículo 2º.- Se deberá obtener la aprobación previa de un plan de implantación para desarrollar los usos clasificados como compatibles por las normas anteriores al Decreto 619 de 2000, en predios ubicados en urbanizaciones ya desarrolladas y en predios no desarrollados que tengan un área menor a diez (10) hectáreas de área neta urbanizable, cuando se pretenda desarrollar los usos referidos en el Artículo 1º del presente Decreto.

Parágrafo. *Las áreas nuevas y/o ampliaciones de comercio con área de ventas de más de 2.000 M², así como las intervenciones con licencia(s) de ampliación sucesiva(s) que sumen estas áreas, en usos clasificados como compatibles por las normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000, requieren de Plan de Implantación.*

Se entiende por área de ventas, el área construida definida en el Glosario anexo al Decreto Distrital [190](#) de 2004.”

Artículo 2º.- Estudio de tránsito o de demanda y atención de usuarios para los usos de gran impacto de escalas metropolitana y urbana que no requieren la adopción de Plan de Implantación. De conformidad con lo establecido en el artículo [2.2.6.1.2.1.12](#) del Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo [187](#) del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital [596](#) de 2007, todos los desarrollos que contemplen usos de gran impacto, establecidos en las mencionadas disposiciones deberán adelantar el Estudio de Tránsito o de Demanda y Atención de Usuario, según corresponda.

Artículo 3º.- Normas urbanísticas para los usos comerciales de más de 2.000 m² de área de ventas independientemente de su régimen normativo que no requieren la adopción de Plan de Implantación. Los desarrollos de usos comerciales de más de 2.000 m² de área de

ventas, independientemente de su régimen normativo, que no requieren la adopción de Plan de Implantación, deberán cumplir las siguientes condiciones urbanísticas y demás requisitos establecidos por la normatividad vigente:

3.1. Espacios Públicos Peatonales.

a. Adecuación y construcción de los andenes circundantes al predio o predios de acuerdo con la Cartilla de Andenes y de Mobiliario Urbano o la norma que las modifique, adicione o sustituya.

b. Intervenciones necesarias para garantizar la continuidad del desplazamiento peatonal en los accesos vehiculares.

c. Obras de mitigación de impacto peatonal aprobadas en andenes circundantes al predio o predios según lo definido en las aprobaciones de Estudios de Tránsito o de Demanda y Atención de Usuarios.

3.2. Áreas privadas afectas al uso público. Se deberá disponer de área(s) privada(s) afecta(s) al uso público para el recibo y aglomeración de usuarios así:

a. Para los proyectos de obra nueva de comercio de más de 2.000 m² de área de ventas, se deberá destinar como mínimo el área que resulte mayor entre el 5% del área construida propuesta o el 8% del área útil del predio, para espacios privados afectos al uso público conexos a los accesos peatonales.

b. Para los proyectos de ampliaciones de área de ventas de comercio, cuando la sumatoria de las áreas existentes más las nuevas a construir sea mayor a 2.000 m² de área de ventas, se debe destinar como mínimo el 5% del área construida a ampliar para espacios privados afectos al uso público conexos a los accesos peatonales de la edificación. La anterior área debe ser adicional a los espacios libres existentes conexos a los accesos peatonales, que en todo caso deben ser iguales o mayores al 8% del área útil del predio.

En ambos casos, los espacios privados afectos al uso público deben cumplir con lo siguiente:

i. Cada área dispuesta debe ser un espacio destinado exclusivamente al tránsito y/o permanencia de peatones.

ii. Cada área debe conectar los accesos peatonales con el espacio público circundante.

iii. Cada área debe cumplir la función de zonas de transición que permitan la disolución de aglomeraciones de personas, sin impactar negativamente el normal funcionamiento de los elementos de espacio público construido en el área de influencia.

iv. Cada área debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos del buen funcionamiento y protección de los peatones máximo hasta el 30% del área privada afecta al uso público; dicha cubierta se debe construir con elementos livianos transparentes como marquesinas o elementos similares. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán ser las mínimas requeridas por el diseño estructural y debe generar una altura libre mínima de cinco (5) metros.

v. Cada área debe disponerse libre de cerramientos, construcciones u obstáculos, ventas temporales, módulos promocionales, y demás elementos que limiten el óptimo funcionamiento del área para el fin establecido.

Cada área debe ser en su totalidad en superficie dura, con un diseño unificado e integrado con el espacio público, que garantice la continuidad peatonal entre los accesos peatonales del desarrollo y el espacio público colindante.

3.3. Accesibilidad para usuarios con movilidad reducida. Los accesos peatonales existentes y nuevos deben incorporar en el diseño lo señalado en las normas vigentes nacionales y distritales sobre accesibilidad al medio físico y movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida. Lo anterior aplica sobre la totalidad del área existente y ampliada.

3.4. Accesibilidad vehicular.

a. En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de tránsito o estudio de demanda y atención de usuarios, según sea el caso.

b. Las áreas de maniobra, servidumbre de circulación y rampas de estacionamiento de las áreas ampliadas o nuevas a construir, deben cumplir con lo señalado en el artículo 9º del Decreto Distrital 1108 de 2000 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

c. La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre las vías públicas.

d. Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento deben ubicarse al interior del predio.

e. De acuerdo con lo establecido en el artículo 196 del Decreto Distrital 190 de 2004, no se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a vía pública.

f. Cuando el Estudio de Tránsito o de Demanda y Atención de Usuarios lo contemplen, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público.

3.5. Tratamiento de Fachadas. Se deberá plantear acceso peatonal directo desde el exterior en el primer piso o nivel de andén frente al espacio público, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del presente artículo. Así mismo, cuando se genere fachada sobre vías vehiculares, peatonales, parques y demás espacios públicos, la fachada se deberá proponer en materiales que permitan mantener una transparencia mínima del 50% de su área en primer piso y 30% en el resto de la fachada, para garantizar el disfrute visual desde y hacia el espacio público y favorecer la implantación en el contexto inmediato mejorando la calidad urbana del espacio peatonal circundante.

3.6. Accesibilidad Peatonal. Como máximo cada treinta (30) metros de recorrido peatonal exterior sobre el paramento de construcción propuesto debe generarse un acceso peatonal a la edificación ya sea hacia locales comerciales con acceso directo desde el espacio público, como accesos peatonales a todo el proyecto comercial. Cuando no sea posible habilitar el acceso peatonal cada treinta (30) metros de recorrido peatonal exterior sobre el paramento de construcción debido a instalaciones o áreas especiales proyectadas que no se puedan interrumpir, deberán plantear la accesibilidad peatonal al inicio y final del planteamiento de las áreas mencionadas.

3.7. Altura libre mínima en el piso en donde se plantee acceso peatonal. La altura libre en el piso en donde se plantee acceso peatonal debe ser mínimo de cuatro (4) metros.

Parágrafo 1. Para la aplicación del presente artículo, entiéndase los 2.000 m² de área de ventas como la sumatoria de las áreas existentes más las nuevas a construir cuando se trate de ampliaciones. Lo anterior, siempre y cuando en las áreas ampliadas se encuentren áreas de ventas, de lo contrario, no aplica el presente artículo.

Parágrafo 2. El área construida a licenciar, base del cálculo del área privada afecta al uso público, en licencias de construcción en la modalidad de ampliación corresponde al área ampliada y en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.

Parágrafo 3. Las condiciones establecidas en los numerales 3.4, 3.5, 3.6 y 3.7 del presente artículo se deben cumplir en las licencias de construcción en la modalidad de ampliación sobre el área ampliada y en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva sobre la totalidad del área a construir, según el caso.

Parágrafo 4. Lo establecido en el numeral 3.4 del presente artículo, estará sujeto a las disposiciones del Estudio de Tránsito o de Demanda y Atención de Usuarios, en los casos que sea exigido uno u otro, acorde con las disposiciones vigentes.

Artículo 4º.- Vigencia y Derogatoria.- El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su [publicación](#) en el Registro Distrital. Debe publicarse en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, de conformidad con el artículo [462](#) del Decreto Distrital 190 de 2004, deroga las disposiciones que le sean contrarias y modifica el artículo [2](#) del Decreto Distrital 079 de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los 29 días del mes de marzo del año 2017

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO

Alcalde Mayor

ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ

Secretario Distrital de Planeación