



Bogotá D.C., 11 de mayo de 2020

Señor

**NESTOR RAÚL ESPEJO NIÑO**

**Radicado:** 1-2020-15733

**Asunto:** Respuesta derecho de petición de consulta

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, trasladada de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante la cual el señor Néstor Raúl Espejo Niño, eleva un derecho de petición de consulta en la que se formula una serie de inquietudes.

Al respecto, se procede a la valoración del tema, acorde a las competencias asignadas en el Decreto Distrital 016 de 2013<sup>1</sup>, cabe advertir que el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 que dispone "**Artículo 28. Alcance de los conceptos.** Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".

Ante todo, es pertinente señalar que el régimen de propiedad horizontal, aunque se trata de un tema ajeno a las competencias de la Secretaría Distrital de Planeación, el mismo se encuentra regulado por la Ley 675 de 2001 "*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*", definido en su artículo 3° como el "*Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido y por construirse*". Dicho régimen se encuentra contenido en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, el cual debe constituirse mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, de conformidad con lo previsto en el artículo 4°, ibídem.

En este orden de ideas, por disposición expresa del artículo 5° de la citada Ley<sup>2</sup> el

<sup>1</sup> "Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones"

<sup>2</sup> **Ley 765 de 2001** "*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*" (...) "**ARTÍCULO 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.** La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: 1. El nombre e identificación del propietario. 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. 4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces. 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso. 6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso. 7. La destinación de los bienes de

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Página 1 de 11

reglamento de propiedad horizontal debe contener entre otros requisitos la identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces, así como la destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, ajustada a las normas urbanísticas, de construcción y salubridad vigentes.

Teniendo en cuenta este marco normativo, se procede a dar respuesta a las siguientes inquietudes:

- *“Si el Reglamento de propiedad Horizontal fue redactado sin tener coincidencia entre los planos aprobados en las licencias de construcción y sus áreas establecidas ¿Es un documento válido?”*

Como se señaló anteriormente el régimen de propiedad horizontal es una figura de carácter privado, que cuenta con su propia reglamentación contenida en la Ley 675 de 2001, entre los requisitos que debe contener la escritura o reglamento de propiedad horizontal, se encuentra *“La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces”*.

Cabe señalar que los planos constituyen el soporte gráfico de la obra autorizada en el predio en que dicha licencia va a ejecutarse. Por consiguiente, bajo esta óptica los planos hacen parte de la licencia urbanística expedida y, en consecuencia, se deben entender como parte del respectivo acto administrativo mediante el cual se concede la licencia urbanística.

En este orden de ideas la licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal, constituyen actuaciones distintas e independientes los cuales deben guardar concordancia, en el evento de que el reglamento de propiedad horizontal no coincida con lo autorizado en la licencia de construcción, deberá ajustarse dicho reglamento.

- *“¿Para el pago de las compensaciones económicas por el uso exclusivo de un bien común es diferente si se trata de un uso de terraza a uno de vivienda?”*

Al respecto, se debe precisar, que es el reglamento de propiedad horizontal en el cual se debe reglar los usos de los bienes comunes como de las terrazas, teniendo en cuenta que generalmente el de estas últimas está consignado en las respectivas escrituras de venta de

---

dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. 8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto. Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto (...) Sublíneas fuera de texto)

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Página 2 de 11

las unidades privadas como uso exclusivo del propietario y su compensación se rige por el referido instrumento público, sin perjuicio de que si pertenecen a la copropiedad, la Asamblea General podría, previo el lleno de las exigencias establecidas en el reglamento y la ley, reglamentar las condiciones de su uso, respetando, desde luego, los derechos adquiridos del titular de la propiedad privada.

Ahora bien, consultada la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, con el fin de que absolviera las preguntas elevadas por el peticionario que son objeto de su competencia, la citada Dirección, mediante memorando 3-2020-08195 del 24 de abril de 2020, se pronunció en los siguientes términos:

- *“En vivienda nueva, se entiende que la construcción debe regirse a los planos aprobados de la Licencia de construcción. ¿es posible que el Constructor responsable edifique mayor área cubierta que la que se registra en Licencia?, ¿Es aceptable, que se cambien las alturas libres de entrepiso de las áreas privadas en referencia a las representadas en los planos de licencia de construcción, y señale por favor los casos en los que se justifica de ser aceptable?”*

**“Respuesta:** Como lo señala en la pregunta, la construcción debe regirse íntegramente a lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente. De tal manera, no es permitido que el constructor edifique mayor área de la aprobada en la respectiva licencia. En el evento de presentar modificaciones y/o alteraciones al proyecto arquitectónico licenciado, deberá solicitar una nueva licencia urbanística en la modalidad correspondiente en el que se evidencien los cambios que pretendan realizar en la construcción, siempre cumpliendo con las normas urbanísticas vigentes”.

- *“¿Las áreas destinadas a aislamientos pueden ser abiertos con marquesinas, cubiertas livianas o similares?”*

**“Respuesta:** Los aislamientos son áreas libres, que no pueden ser cubiertos por ningún elemento”.

- *“En una edificación, donde se ha destinado una zona como Bien Común de un Uso Exclusivo y cuyo uso es terraza, ¿es posible que el constructor edifique (construir sobre el bien) cubiertas para usos residenciales, es decir modifique su destinación?”*

**“Respuesta:** en primer lugar le indicamos que la normatividad Distrital que actualmente regula el uso y destinación de los espacios comunes de las Propiedades Horizontales es la Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

Dicha Ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

*concurrer derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad*

*Ahora bien, como se señaló en la respuesta a la primera pregunta, para cambiar la destinación de un bien regulado mediante una propiedad horizontal, así como el incremento del área construida licenciada deberá solicitarse una licencia urbanística en la modalidad correspondiente, en cuyo caso, para el trámite ante la curaduría urbana, entre otros documentos deberá aportarse el acta de asamblea donde se apruebe la intervención conforme a las condiciones previstas en la ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal”.*

- *“En caso de que se haya construido cubiertas bajo las cuales se destine el uso de Vivienda, ¿estas áreas se contabilizan como zonas de uso común exclusivo, o se definen como Bienes privados de uso particular?”*

**“Respuesta:** En lo que refiere a este interrogante, la destinación será la definida en los planos de propiedad horizontal y reglamento aprobados. Por otra parte, es importante precisar que se entiende como bienes comunes y bienes comunes esenciales los definidos en el artículo 3° de la Ley Ibídem, los cuales se citan a continuación:

*“Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.*

*Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.”*

- *“¿En los cálculos de coeficientes de copropiedad para la cuota de administración o expensas comunes necesarias, el cálculo se hace con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular con respecto al área total privada del edificio?”*

**“Respuesta:** Conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001, los coeficientes de copropiedad son los “Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto”.

Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la ley 675 de 2001. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

Salvo lo dispuesto en la ley 675 de 2001 para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto”.

- “¿En edificios nuevos, se entiende que el ascensor (también nuevo) debe entregarse por parte de la constructora con su correspondiente certificación de acuerdo a lo establecido en el decreto 663 de 2011 y al acuerdo 470 del 14 de marzo de 2011?”
- “¿Para ascensores nuevos, cual es el periodo de vigencia de la certificación de los ascensores requerida en el decreto 663 de 2011 y el acuerdo 470 del 14 de marzo de 2011?”

**“Respuesta:** El Acuerdo 470 de 2011, reglamentado por el Decreto 663 de 2011 establece los requisitos de revisión general anual de los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas en el Distrito Capital, e indica que:

(...) “Dentro del año siguiente a la expedición del presente Acuerdo, será obligación de las personas naturales y/o jurídicas propietarias y/o que administren sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, realizar la revisión general de los mismos. Para los años siguientes, esta revisión se efectuará en periodos no mayores a un (1) año.

Los administradores y/o propietarios de sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

*eléctricas que estén al servicio público o privado en el Distrito Capital, contratarán el diagnóstico y la revisión del funcionamiento de tales aparatos con personas naturales y/o jurídicas calificadas y acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia ONAC o entidad que la reemplace o sustituya, las cuales certificarán su óptima operación de conformidad con la correspondiente Norma Técnica Colombiana.”*

*De lo anterior, se tiene que el organismo encargado de la certificación de estos aparatos es la ONAC.*

*Adicionalmente, le informamos que mediante Resolución 092 de 2014 el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, anteriormente conocido como Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE - adopta los lineamientos técnicos para la revisión general anual de los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas en el Distrito Capital y adopta el procedimiento para las visitas de verificación. Lo anterior, en cumplimiento de la misión de este organismo, como es dirigir, coordinar y orientar el Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y promover políticas, normas, planes, programas y proyectos con el fin de reducir los riesgos para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población de Bogotá”.*

- *“¿Los edificios nuevos deben cumplir los requisitos mínimos establecidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 específicamente en los títulos J y K?”*

*“Respuesta: La Ley 400 de 1997, por medio de la cual se adoptan las normas sobre construcciones sismo resistentes, señala dentro de su alcance que “Las construcciones que se adelanten en el territorio de la República deberán sujetarse a las normas establecidas en la presente Ley y en las disposiciones que la Reglamenten.”*

*“En este sentido la sección A.1.1 de la NSR-10, modificado por el Decreto 945 de 2017, indica que:*

*“A.1.1.1 — El diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones en el territorio de la República de Colombia debe someterse única y exclusivamente a los criterios y requisitos mínimos que se establecen en las Normas Sismo Resistentes Colombianas, las cuales se indican a continuación: (a) La Ley 400 de 1997, (b) La Ley 1229 de 2008, (c) El Decreto-Ley 0019 de 2012 (d) La Ley 1796 de 2016, (e) El presente Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes, NSR-10, y (f) Las resoluciones expedidas por la “Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes” creada por el artículo 39 de la Ley 400 de 1997 y adscrita al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio”.*

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Página 6 de 11

- “¿Un constructor de una edificación nueva debe instalar un hidrante con las especificaciones contenidas en J.2.4.4.1 y en la tabla J.2.4-1 y considerarse lo requerido en el J.2.4.7?”

**“Respuesta:** Efectivamente la sección J.2.4.4 señala los requisitos mínimos para hidrantes y el cumplimiento de suministro de agua según lo indicado en la Tabla J.2.4-1- Área construida del nivel de acceso y caudal mínimo requerido por cada hidrante que debe instalarse.

La sección J.2.4.7 establece los requisitos para la prevención de la propagación del fuego hacia el exterior, en edificios de gran altura.

Debe tenerse en cuenta lo indicado en J.1.1.3, “La responsabilidad del cumplimiento del Título J- Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones y el Título K- Otros requisitos complementarios, recae en el profesional que figura como constructor del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción”

- “¿Los buzones o toldas para descargar la basura deberán fabricarse con elementos que tengan resistencia al fuego de una hora y se dispondrán en los extremos superiores e inferiores un sistema de descarga de agua según lo indicado en (J.2.5.1.10) (B) de la NSR10?”

**“Respuesta:** De acuerdo a lo indicado en su pregunta, es en la sección J.2.5.1.10 numeral c), donde se precisa que:

“c) Los buzones o tolvas, y sus ductos, para descarga de basuras, deberán fabricarse con materiales que tengan resistencia a la acción del fuego de mínimo una (1) hora. Además, dispondrán de ventilación adecuada en su parte superior, y de un sistema que permita la descarga de agua desde sus extremos superior e inferior, que puedan utilizarse en casos de atascamiento de basuras o de conato de incendio, y que puedan activarse desde un lugar de fácil acceso ubicado en el primer piso. En ningún caso los ductos mencionados anteriormente pueden estar ubicados al interior de una escalera que sea parte de un medio de evacuación.”

- “¿Un edificio que cuenta con sótano, primer piso, cuatro entresijos aéreos y cubierta, que tienen un área superior a 4000 m<sup>2</sup>, debe estar protegido por un sistema de alarma de incendio diseñado como referencia la norma NFPA 72, el cual contara con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación, según lo indicado en la NSR-10 (J.4.2.8.2) (A), y este sistema debe ser entregado por el Constructor?”
- “¿Un edificio que cuenta con sótano, primer piso, cuatro entresijos aéreos y cubiertas, que tienen un área superior a 4000 m<sup>2</sup>, es obligatorio disponer un sistema

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

automático de detección de incendio, según lo indicado en la (J.4.8.8.2) (B), y este sistema debe ser instalado por el Constructor?"

**“Respuesta:** La NSR-10 en su Capítulo J.4 - Detección y Extinción de incendios, establece las dotaciones de instalaciones de protección contra incendio con las que deben contar las instalaciones. Los requisitos están definidos para cada grupo de ocupación, para el caso del numeral que usted refiere, corresponde al Grupo R-2 (Residencial multifamiliar).

Efectivamente para las edificaciones de este grupo señala la norma que éstas deben estar protegidas por un sistema de alarma de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) “Como mínimo contará con un sistema de iniciación manual que active el sistema de notificación a los ocupantes cuando haya unidades de vivienda clasificadas en este grupo localizadas a más de cuatro pisos por encima del nivel de descarga o a más de un piso por debajo del nivel de descarga, de acuerdo con lo indicado en i y ii, pero sin perjuicio de los exigido en b.
  - i) El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación manual de la alarma.
  - ii) Se permiten limitaciones al acceso del sistema de activación manual en situaciones donde pueda ocurrir su activación irresponsable por parte de menores, donde puedan ser afectadas por vándalos...
- b) Es obligatorio disponer un sistema automático de detección de incendio si la edificación es de gran altura o contiene más de 24 unidades que dependan del mismo medio de evacuación y de acuerdo con lo siguiente:
  - i) El reglamento de copropiedad debe contener las indicaciones apropiadas acerca de los procedimientos especiales propios de la edificación a seguir por parte de los habitantes de la edificación ante la activación de la alarma..."

En cuanto a si el sistema debe ser instalado por el Constructor, tal y como se mencionó anteriormente la sección J.1.1.3, señala que la responsabilidad del cumplimiento de estos requisitos del Título J y K, recae en el profesional que figura como constructor del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción”.

- “Según (J.4.3.8.3) la NSR-10, una edificación debe contar con un sistema de extintores portátiles diseñados con la NTC 2885 y la NFPA 10. ¿A razón que se trata del Reglamento Colombiano de Diseño y Construcción Sismo Resistente, estos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

*extintores deben ser instalados por el Constructor Responsable y ser entregados funcionando y con vigencia en el momento de la recepción de zonas comunes?”*

**“Respuesta:** De acuerdo con el numeral que usted señala, toda edificación del grupo Residencial Multifamiliar R-2, debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo a la última versión de la NTC 2885 y como referencia la norma NFPA 10.

*La responsabilidad de estos requisitos recae en el constructor del proyecto, tal y como se ha citado anteriormente. La NSR-10 no establece condiciones de operación de las edificaciones, no obstante, considerando que el fin de disponer de estos equipos es la extinción de un incendio en caso que se presente, se entiende que al momento de su entrega deben estar en perfecto estado y vigencia”.*

- *“Según lo indicado en (K.3.2.4.1) de la NSR -10, toda salida o ruta de evacuación debe estar visible y señalizada de forma que todos los ocupantes puedan encontrar la salida sin inconvenientes. ¿A razón que se trata del Reglamento Colombiano de Diseño y Construcción Sismo Resistente, esta señalización debe ser instalada por el Constructor responsable y ser entregada en el momento de la recepción de zonas comunas?”*

**“Respuesta:** Ciertamente la sección K.3.2.4.1 señala que toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada. Y de acuerdo con la sección J.1.1.3, la responsabilidad del cumplimiento de estos requisitos del Título J y K, recae en el profesional que figura como constructor del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción”.

- *“Según lo indicado en (K.3.2.4.3) de la NSR -10, Todos los medios de evacuación deben estar provistos de energía artificial y de emergencia. ¿A razón que se trata del Reglamento Colombiano de Diseño y Construcción Sismo Resistente, esta iluminación debe ser instalada por el Constructor responsable y ser entregada funcionando en el momento de la recepción de zonas comunas?”*

**“Respuesta:** El artículo K.3.2.4.3 establece que “Todos los medios de evacuación deben estar provistos de iluminación artificial y de emergencia”.

*Tal y como se ha indicado en puntos anteriores, según el artículo J.1.1.3 de la NSR-10, la responsabilidad del cumplimiento de estos requisitos del Título J y K, recae en el profesional que figura como constructor del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción”.*

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

- *“Según lo indicado en (K.3.5.2.1) de la NSR-10, Todas las salidas deben salida directa a la calle o a un patio seguro. ¿Lo anterior significa, que no puede haber obstáculo alguno frente a las puertas de evacuación de las escaleras hasta la salida de la calle, por ejemplo, recepción o similar, o de ser posible algún obstáculo, cual es la medida mínima entre la puerta y cualquier obstáculo?”*

**“Respuesta:** El artículo K.3.5.2.1, indica que *“todas las salidas deben descargar directamente a la calle o a un espacio seguro (patios, espacios abiertos, callejones, etc.) siempre y cuando estos tengan las dimensiones adecuadas para proveer un acceso seguro hasta una vía pública, con excepción del grupo de ocupación (I-1)”*.

*Frente a sus cuestionamientos acerca de la existencia de obstáculos en las vías de evacuación, el diseñador debe cumplir en un todo el Capítulo K.3 de la NSR-10- Requisitos para zonas comunes, por tanto debe garantizar que las salidas sean adecuadas para una fácil, rápida y segura evacuación de todos los ocupantes en caso de incendio u otra emergencia, de acuerdo con la clase de ocupación, el número de ocupantes, los sistemas de extinción de incendios y la altura y superficie de la edificación; esto de acuerdo con lo exigido en el artículo K.3.2.1.*

*La NSR-10 no establece distancias mínimas de la salida a obstáculos”*.

- *“Según lo indicado en el K.3.18.2.1.2, de la NSR 10, dado caso que se requiera una sola salida de emergencia y esta sea por el vestíbulo de acceso y el recorrido de más de 6 metros los acabados interiores de vestíbulos deben ser Clase 1 según J.2.5.2.2, lo anterior significa que, ¿puede considerarse como salida de emergencia el recorrido en línea recta desde la puerta de la escalera hasta la puerta de la calle? ¿Existiendo otras salidas pero que no se encuentran en línea recta hacia la calle, pueden considerarse como de emergencia? ¿Si hay salidas directas, pero corresponden a recorridos entre los parqueaderos, sin puerta de acceso rápido, pueden considerarse como salidas de emergencias? ¿acabados incluye los techos, pisos, muros y mobiliario - por ejemplo, recepción fija?”*
- *“¿Un constructor responsable puede entregar un tanque de aguas con huecos o filtraciones”*
- *“¿Si en los planos hidráulicos aparece diseñado dos bombas eyectoras de cierta capacidad, el constructor puede entregar una sola?”*

**“Respuesta:** Al respecto le informamos que la NSR-10, define el medio de evacuación, como *“Vías libres y continuas que partiendo desde cualquier punto de una edificación conducen a un lugar seguro o una vía pública. Cada medio de evacuación consta de partes*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

separadas y distintas: salida, acceso a la salida y descarga de salida.”  
En cuanto a los acabados, la NSR-10 en el Capítulo (Sic) A.13, define:

“Acabados: Partes y componentes de una edificación que no hacen parte de la estructura o de su cimentación.”

Frente a aspectos particulares del diseño, le informamos que esta Dirección no tiene competencia para pronunciarse al respecto.

Finalmente, vale aclarar que mediante la Ley 400 de 1997, artículo 39, se creó la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, para la interpretación y aplicación de las normas sobre construcciones sismo resistentes y es el organismo que tiene dentro de sus funciones entre otras, atender y absolver las consultas que le formulen las entidades oficiales y los particulares.

Así mismo, conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, la verificación del cumplimiento de normatividad urbanística a través del otorgamiento de licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades compete a los cinco (5) Curadores Urbanos con jurisdicción en el territorio del Distrito, quienes son autónomos en la verificación y cumplimiento de la norma.

La expedición del presente concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas de conformidad con los numerales 2º. y 3º. del art. 12 del Decreto Nacional No. 1203 de 2017 y se expide con base en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, por la cual se sustituye el título II de la Ley 1437 de 2011”.

En los términos expuestos se da respuesta a su solicitud aclarando que la consulta se absuelve en concordancia con el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



**Yohana Andrea Montano Rios**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

Proyectó: Karime Amparo Escobar Forero  
Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Página 11 de 11