

Bogotá D.C.

**Señora:**

ANA MILENA ALDANA BOHÓRQUEZ  
Dirección: CALLE 4B Nro 34 A 85 NORTE  
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

**Asunto:** RADICACIÓN 1-2024-40164 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

Apreciada Arquitecta:

Hemos recibido el escrito del asunto mediante el cual manifiesta lo siguiente:

*"...De acuerdo con las funciones establecidas en su Despacho, amablemente me permito realizar la siguiente consulta:*

*Según los lineamientos establecidos en el Decreto 099 de 2024, dentro de los cuales señala. (...)"*

*"(...) C.3.1.2.1. Para el diseño y construcción de redes hidráulicas y sanitarias internas se debe dar estricto cumplimiento con lo establecido en la Norma técnica Colombiana Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias ( NTC 1500) en su última versión o la norma que la modifique, complementa o sustituya. (...). Sublíneas fuera de texto.*

*De acuerdo con lo anterior solicito dar claridad si para el diseño de los baños de las unidades privadas y zonas comunes de proyectos correspondientes a vivienda multifamiliar (R-2), se debe dar total cumplimiento a lo indicado en la NTC 1500 en su literal 5.5.3.1:*

*"(...) 5.5.3.1. Inodoros, orinales, lavamanos y bidés.*

*Un inodoro, orinal, lavamanos o bidé debe ubicarse mínimo a 381mm ( 15 pulgadas) desde su centro a cualquier muro lateral, división, tocador u otra obstrucción. Cuando las divisiones u otras obstrucciones no separen los aparatos adyacentes, inodoros, orinales o bidés, los aparatos deben colocarse mínimo a 762 mm ( 30 pulgadas) entre ejes de aparatos adyacentes o inodoros, orinales y bidés, adyacentes (...).*

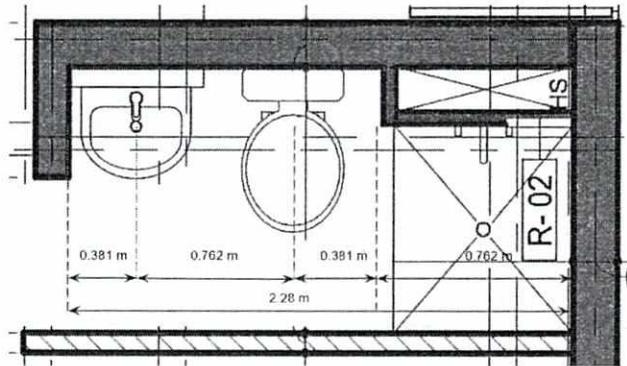
*En otro apartado de esta misma norma menciona:*

*"(...) 5.21.4. Compartimentos de ducha.*

*Todo compartimento de ducha debe tener un mínimo de 0.58m (900 pulgadas cuadradas) de sector transversal interior. Los compartimentos de duchas no deben ser menores de 762 mm (30 pulgadas) en la dimensión mínima tomada sobre la*

*superficie acabada, excluyendo las válvulas del aparato, la regadera, los accesorios para jabón y las agarraderas o barandas de seguridad. (...).*

*Por lo anterior ¿Es correcto indicar que la medida mínima para el baño sería de 2.28m como se indica en la imagen?*



*¿Ahora bien, en la NTC 1500 en el numeral 3.2.2. menciona.*

*"(...)3.2.2 accesible (accesible). Describe un sitio, edificación, instalación o parte de este que cumple con las NTC 4959, NTC 5017 y/o NTC 6047. Véase como referencia el Capítulo 11 del International Building Code.(...).*

*Así las cosas, ¿Es necesario dar total cumplimiento a la NTC 5017 para los baños ubicados en áreas comunes de edificios residenciales y unidades privadas de vivienda PMR?*

En primera instancia, es importante aclarar que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat ejerce funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de construcción de inmuebles destinados a vivienda que son objeto de enajenación con carácter oneroso. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y los Decretos Distritales 419 y 121 de 2008, modificados por los Decretos Distritales 572 de 2015 y 578 de 2011, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes.

Nuestras funciones de inspección, vigilancia y control tienen como fin último verificar si las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda cumplen con las especificaciones técnicas y de calidad ofrecidas en ventas. Lo anterior, dentro de los términos estipulados en las normas que regulan la materia, especialmente el Decreto Distrital 572 de 2015 "Por el cual se dictan normas que reglamentan

el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat", que dispone:

*"Parágrafo. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda."*

Teniendo en cuenta lo mencionado antes, este Despacho no es el ente competente para pronunciarse sobre la aplicación de las normas, ya sea para explicar, aclarar o emitir concepto sobre lo allí señalado y, por tanto, en lo que respecta a las inquietudes puntuales acerca de la NTC 1500, incluyendo el gráfico compartido, no es posible manifestarse.

Ahora bien, la disposición C.3.1.2.1., del Decreto 099, indica que se debe dar estricto cumplimiento a lo establecido en la Norma Técnica Colombiana Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias (NTC 1500).

Lo anterior quiere decir que, ciertamente, para el diseño de los baños de las unidades privadas y zonas comunes de los proyectos de vivienda, clasificados en el subgrupo de uso residencial multifamiliar (R-2), se debe dar total cumplimiento a lo indicado en dicha norma técnica.

Así mismo, para el caso de los baños (accesibles) ubicados en las áreas comunes de las edificaciones clasificadas en el subgrupo de uso residencial multifamiliar (R-2) y las viviendas diseñadas y destinadas para personas con movilidad reducida (PMR), se debe dar total cumplimiento a lo señalado en la NTC 5017.

*Respecto a lo dispuesto en B.7.4.2.6. el cual dice:*

*"(...) B.7.4.2.7. Ductos metálicos interiores. Todo ducto o parte de él que atraviese total o parcialmente una edificación debe encerrarse entre un compartimento construido de material incombustible que cumpla los siguientes requisitos; o debe aislarse con un material que tenga un desempeño equivalente.*

*a) El compartimento ha de extenderse a lo largo del edificio desde el nivel del piso donde se localiza el aparato productor de calor hasta encima del techo de la edificación.*

*b) Las paredes del compartimento tienen que construirse con material que ofrezca resistencia al fuego mayor de una hora para edificios por debajo de 4 pisos y, para edificios de 4 pisos o más, una resistencia mayor de dos horas.*

*c) El compartimento debe ofrecer un espacio libre de al menos 30cm alrededor de todo el ducto para efectos de la inspección y reparación de este.*

d) *Las paredes del compartimento tienen que carecer de aberturas. En el caso de usarse material de aislamiento exterior este debe ser continuo (...)*”.

*Teniendo en cuenta lo anterior solicito por favor sea aclarado lo siguiente:*

1. *¿Qué es un ducto? y ¿Qué es un compartimento?*

Un ducto es la tubería empleada para la distribución y evacuación de aire, humo, gases, olores y/u otros materiales.

Por su parte, un compartimento se entiende como un cerramiento –tipo cámara o cabina cerrada– que sirve de aislamiento a la tubería y permite acceso para inspección y reparación de esta.

2. *Un tubo metálico me cumple las veces de compartimento o se debe hacer un recubrimiento adicional?*

Un tubo metálico en sí mismo –que sirve de conducto–, no es compartimento a la vez. Por tal motivo, la disposición B.7.4.2.7. indica que: “*Todo ducto o parte de él que atraviese total o parcialmente una edificación debe encerrarse entre un compartimento construido de material incombustible...*” (Subrayado fuera del texto)

En tal sentido, el recubrimiento o encerramiento sí es adicional.

3. *Los desfuegos de los calentadores y los shut de basuras deben cumplir con lo dispuesto en el numeral B.7.4.2.7. Literal C?*

Entendiendo la conveniencia del compartimento o encerramiento de los ductos metálicos en términos del montaje, protección, inspección, mantenimiento y reparación de estos, para el caso de la tubería (metálica) que sirve de desfuego a los gases de los calentadores, así como los shut o ductos para los residuos sólidos, también se debe cumplir lo dispuesto en el literal c) del artículo B.7.4.2.7.

*Acerca de lo indicado en B.5.2. ESPACIOS COMUNES.*

*“(..). B.5.2. ESPACIOS COMUNES*

*B.5.2.1 Sótanos, depósitos y cuartos de máquinas.*

*B.5.2.1.1 Cuando la iluminación y ventilación natural no satisfagan los requisitos mínimos establecidos en este subcapítulo; o cuando en los espacios pueda presentarse polvo, humo, gases, vapores u otras impurezas nocivas para la salud o que generan riesgo de incendio debido a su uso u ocupación; o cuando así lo requiera cualquier sección de este documento, la edificación deberá equiparse con medios de ventilación mecánica y luz artificial. Estos*

*medios deben cumplir con las condiciones y capacidades mínimas establecidas en este subcapítulo y demás disposiciones dentro del documento. (...)"*

*Según lo anterior ¿Todos los depósitos y cuartos de máquinas requieren ventilación?; si lo anterior es afirmativo ¿De qué tamaño es esta ventilación?; ¿Se puede ventilar a través de rejillas, puertas tipo persianas o debe tener ducto o algún otro tipo de ventilación mecánica?*

Los depósitos y cuartos de máquinas también requieren el desarrollo de algún mecanismo de ventilación. Por consiguiente, las rejillas, puertas tipo persiana, celosías, etc., se consideran elementos complementarios del sistema de ventilación implementado en el proyecto de vivienda (natural y/o artificial) y, por tanto, son permisibles como medio para favorecer la aireación dentro de estos espacios.

En cuanto al tamaño de la ventilación, esta debe ajustarse a cada proyecto a partir de sus condiciones y necesidades particulares, y cumplir con los requisitos mínimos establecidos en la norma.

En los anteriores términos damos respuesta a la solicitud formulada.

Cordialmente,

**JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ**  
**SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: CATALINA CAMARGO OSPINA

Revisó: IVAN GIL ISAZA-SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA -

Aprobó: JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ