



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios:  
8Anexos: No  
No. Radicación: 2-2019-28823No. Radicado Inicial: 1-2019-27412  
No. Proceso: 1448510 Fecha: 2019-05-13 22:27  
Tercero: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Clase Doc: SalidaTipo Doc: Oficio de salidaConsec:

Bogotá, D. C., 10 de mayo de 2019

Doctor

**CARLOS ANDRÉS CUBILLOS AMAYA**

Abogado Comisionado

Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, con asignación de funciones de la Delegada para Curadores Urbanos

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

carlos.cubillos@supernotariado.gov.co

Tel: 3282121

Ciudad

**Radicado:** SDP 1-2019-27412 / SNR 2019EE020931.

**Asunto:** Respuesta peticiones "Auto de Pruebas Investigación Disciplinaria".  
Expediente Disciplinario SNR No. C-117-2017.

Cordial saludo:

En atención a lo dispuesto en el radicado de la referencia y en el Auto de Investigación Disciplinaria de fecha 11 de abril de 2019 proferido por esa Delegada dentro del expediente del asunto, esta Dirección procede a responder las peticiones formuladas en el orden en que fueron presentadas bajo las particularidades normativas, modalidad de licencia y tipo de vivienda señalado, advirtiendo que esta dependencia mediante comunicación interna 3-2019-09773 del 3 de los corrientes solicitó apoyo técnico a la Dirección de Norma Urbana de esta entidad, la cual se pronunció mediante radicado 3-2019-10251 del 8 de mayo de 2019, apartes de cuya respuesta serán transcritos para mayor ilustración.

### PETICIÓN 1.

*"(...) ¿En cuáles usos y condiciones es necesario exigir la localización de baños para personas con movilidad reducida, y si ese requerimiento aplica para las licencias de construcción, en modalidad de demolición total y obra nueva, para edificaciones de vivienda multifamiliar? (...)"*

Este interrogante se formula con el siguiente marco normativo: *"(...) en lo atinente a la aplicación del artículo 6 de la Resolución 14861 de 1985, artículos 1 y 9 del Decreto Nacional 1538 de 2005 (reglamentario de la Ley 361 de 1997) y norma técnica colombiana NTC 5017 de noviembre*

*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.*

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 1 de 8

28 de 2001 “Accesibilidad de las personas al medio físico, edificios, servicios sanitarios accesibles” (...).”

Sea lo primero indicar que la Resolución 14861 de 1985 “Por la cual se dictan normas para la protección, seguridad, salud y bienestar de las personas en el ambiente y en especial de los minusválidos” expedida por el otrora Ministerio de Salud, es una norma de carácter sanitario proferida con atribuciones de la Ley 09 de 1979 en orden a proteger la salud y bienestar de las personas en el ambiente y en las edificaciones en calidad de autoridad sanitaria y en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control, lo que significa, que no es posible a esta entidad pronunciarse sobre la aplicación de esta disposición en tanto no es destinataria de esta normativa ni le ha sido atribuida la función de inspección o control en esta materia.

No obstante lo anterior, tomando en consideración la lectura del artículo 2 de la citada Resolución, se dispone que sus preceptos se aplican, entre otros, a “(...) Establecimientos de vivienda temporal y definitiva tales como: (...) Unidades unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares. (...)”.

Ahora bien, el artículo 6 de la misma define la accesibilidad como “(...) la condición que permite en cualquier espacio o ambiente interior o exterior, el fácil desplazamiento de la población en general y el uso en formas confiable y segura de los servicios instalados en estos ambientes. (...)”, previsión concurrente con el artículo 3 que dispuso “(...) Los espacios y ambientes como los descritos en el Artículo anterior, deberán adecuarse, diseñarse y construirse de manera que facilite el acceso y tránsito de la población en general y en especial de las personas con movilidad reducida temporal o permanente o cuya capacidad de orientación se encuentra disminuida por la edad, analfabetismo, incapacidad o enfermedad. (...)”. Se desprende de la citada norma una aplicación amplia que favorece tanto a la población con “movilidad reducida temporal o permanente” como aquella con incapacidad por “edad, analfabetismo, incapacidad o enfermedad” para quienes ordena adecuar, diseñar y construir accesos que faciliten su tránsito o desplazamiento.

En lo que interesa a los baños, el artículo 50 de la Resolución 14861 de 1985 se ocupa de los servicios sanitarios “en toda edificación” y establece requisitos de ubicación, señalización, dimensiones, acabados y especificaciones de la batería sanitaria. Para el caso específico de los minusválidos estableció “(...) Los cuartos de servicios sanitarios para minusválidos se identificarán en la puerta con el símbolo internacional de acceso. Las puertas de entrada tendrán como mínimo 0.80 metros y cuando sean de batiente abrirán hacia fuera. La apertura de puertas no podrá impedir la libre circulación interior o exterior a los servicios sanitarios. (...) Los lavamanos para minusválidos serán colocados de manera que su altura máxima no exceda de 0.80 metros y haya espacio libre debajo del artefacto de 0.35 metros a cada lado a partir del centro de este. (...) cuando las exigencias mínimas de una edificación sean de una unidad sanitaria

**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.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 2 de 8

por sexo, esta reunirá las condiciones de acceso para minusválidos (...). –subraya fuera de texto- .

Por su parte, el artículo 57 de la mencionada Resolución señaló "(...) La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación para toda obra y edificación nueva, como también para toda modificación y ampliación de las existentes (...)", en este sentido, el contenido de la Resolución 14861 de 1985 aplicaría para la modalidad de licencia nueva entendida como "(...) la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total. (...)" a la luz del Decreto Nacional 1203 de 2017.

En cuanto a la mencionada Resolución, esta Dirección recomienda solicitar concepto de vigencia e interpretación de la misma ante el Ministerio de Salud y Seguridad Social.

El artículo 29 de la Ley 546 de 1999, modificado por la Ley 1114 de 2006, preceptuó (...) Las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y están adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional. (...). -Disposición declarada exequible por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-955 de 2000.-

Continuando con la revisión normativa, el Decreto Nacional 1538 de 2005 "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997", recopilado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el artículo 2.2.3.4.2.1 se dispuso:

*"Características de los edificios abiertos al público. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:*

(...)

### 3. Acceso al interior de edificaciones de uso público.

3.1 Al menos uno de los accesos al interior de la edificación, debe ser construido de tal forma que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida y deberá contar con un ancho mínimo que garantice la libre circulación de una persona en silla de ruedas.

3.2 Cuando el diseño contemple ascensores, el ancho de los mismos debe garantizar el libre acceso y maniobrabilidad de las personas con movilidad reducida y/o en silla de ruedas.

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.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

Página 3 de 8

3.3. Las puertas principales de acceso a toda construcción, sea esta pública o privada, se deberán abrir hacia el exterior o en ambos sentidos, deberán así mismo contar con manijas automáticas al empujar. En ningún caso, pueden invadir las áreas de circulación peatonal.

3.4 Las puertas de vidrio siempre llevarán franjas anaranjadas o blancofluorescente a la altura indicada.

3.5 En caso de que el acceso al inmueble se haga mediante puertas giratorias, torniquetes o similares, que dificulten el tránsito de las personas en sillas de ruedas o con movilidad reducida, se deberá disponer de un acceso alternativo que les facilite su ingreso.

3.6 Todas las puertas contarán con mecanismos de fácil apertura manual para garantizar una segura y fácil evacuación en cualquier emergencia, incluyendo los sistemas de apertura eléctricos y de sensores. Para tal efecto, todos los niveles de la edificación contarán con planos de ruta de emergencia y la señalización de emergencia de acuerdo con los parámetros adoptados por el Ministerio de Salud.

3.7 Se dispondrá de al menos un servicio sanitario accesible. (...). (subraya fuera de texto).

Refuerza lo dicho el artículo 2.2.3.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto Nacional 1801 de 2015, que señaló:

*“Accesibilidad a edificaciones para vivienda. Independientemente de lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, subrogado por el párrafo 30 (sic)<sup>1</sup> del artículo 1° de la Ley 1114 de 2006, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior.*

*Parágrafo 1°. En los eventos de vivienda multifamiliar o bifamiliar, al menos uno de los accesos a la edificación debe ser construido de tal forma, que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida.*

*Parágrafo 2°. Cuando se trata de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en la presente sección a fin que se asegure la conexión de la vía pública con los salones comunales y las zonas comunes destinadas a la recreación y deporte del conjunto o agrupación. (...)*. – Énfasis propio-

Aquí es relevante señalar que la Norma Técnica NTC 5017 de 2001 “Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios. Servicios Sanitarios Accesibles”, establece los requisitos

<sup>1</sup> La referencia al párrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, debe entenderse hecha al párrafo 3 a partir de la modificación del citado artículo por el artículo 1 de la Ley 1114 de 2006.

*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.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

mínimos de accesibilidad, localización, señalización y características funcionales que deben cumplir los servicios sanitarios para personas con discapacidad, no obstante, se advierte que esta norma no se halla “de obligatoria aplicación” en las enumeradas en el párrafo del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, como tampoco, figura de manera expresa dentro de los preceptos del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes NSR-10, adoptado mediante el Decreto Nacional 926 de 2010, modificado por los Decretos Nacionales 2522 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, aplicables a los proyectos de construcción posteriores a 2010.

Cabe agregar al asunto en análisis, que el artículo 14 de la Ley Estatutaria 1618 de 2013 “Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad” dispuso:

*“ARTÍCULO 14 ACCESO Y ACCESIBILIDAD. Como manifestación directa de la igualdad material y con el objetivo de fomentar la vida autónoma e independiente de las personas con discapacidad, las entidades del orden nacional, departamental, distrital y local garantizarán el acceso de estas personas, en igualdad de condiciones, al entorno físico, al transporte, (...), el espacio público, los bienes públicos, los lugares abiertos al público y los servicios públicos, (...) para garantizarlo se adoptarán las siguientes medidas:*

(...)

5. Dar efectivo cumplimiento a la normatividad sobre accesibilidad en la construcción o adecuación de las obras que se ejecuten sobre el espacio público y privado, que presten servicios al público debiendo cumplir con los plazos señalados.

6. Asegurar que todos los servicios de baños públicos sean accesibles para las personas con discapacidad.

(...)

8. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o quien haga sus veces, deberá establecer un mecanismo de control, vigilancia y sanción para que las alcaldías y curadurías garanticen que todas las licencias y construcciones garanticen la accesibilidad de las personas con discapacidad. (...).”

Con sustento en los referidos supuestos, la Dirección de Norma Urbana en el memorando con radicado 3-2019-10251 anotó “(...) Teniendo en cuenta lo anterior, se concluye que las normas relacionadas con la exigencia de servicios sanitarios, hacen referencia a aquellas edificaciones públicas o privadas con atención al público en donde se encuentran zonas de uso común por parte de la población en general. (...) de conformidad con las citadas normas y específicamente con lo establecido en el numeral 3.1 de la NTC 5017, los servicios sanitarios deben localizarse en lugares accesibles próximos a las circulaciones principales y deben preverse el mínimo exigible, lo que determina que debe incluirse por lo menos una unidad sanitaria por sexo en los edificios de atención al público. (...)”.

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.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Subsiguiente a lo anterior, manifiesta que “(...) se considera pertinente aclarar que las zonas comunes de las edificaciones se definen en primera instancia en el artículo 19 de la Ley 675 de 2001 [el cual transcribe]. Tal y como se observa el reglamento de propiedad horizontal mediante el cual se somete la edificación al régimen de propiedad horizontal establece las condiciones de la edificación en términos de accesibilidad y de determinación de las unidades privadas y comunes. Igualmente, la norma urbanística aplicable en el Distrito Capital en la que se determinan las zonas que constituirán los bienes comunes, así como la exigencia y su destinación es la establecida en el artículo 4 del Decreto 080 de 2016 [el cual transcribe] (...)”, de esta manera concluye “(...) En consecuencia, es importante resaltar que las normas urbanísticas y de propiedad horizontal establecen que las áreas comunes son de carácter privado y se encuentran al servicio de los copropietarios. (...)”.

## PETICIÓN 2.

“(...) Emitir concepto técnico – jurídico en lo atinente a la aplicación del Decreto 1713 de 2002 y Decreto Distrital 620 de 2007, Decreto 1140 de 2003, en lo referente a la exigencia de los cuartos de basura para el trámite de licencia de construcción, en modalidad de demolición total y obra nueva, para edificaciones de vivienda multifamiliar y aclarar las dimensiones, localización y condiciones técnicas mínimas que deben exigirse para estos espacios. (...)”.

En principio hay que señalar que los Decretos Nacionales 1713 de 2002 “Por el cual se reglamenta la Ley 142 de 1994, la Ley 632 de 2000 y la Ley 689 de 2001, en relación con la prestación del servicio público de aseo” y 1140 de 2003 “Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1713 de 2002, en relación con el tema de las unidades de almacenamiento y se dictan otras disposiciones”, fueron derogados por el Decreto Nacional 2981 de 2013 “Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo”, el cual fue compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 en el “(...) TÍTULO 2 SERVICIO DE ASEO (...)”, en el marco de la Gestión Integral de Residuos Sólidos.

La Dirección de Norma Urbana en el citado memorando con radicado 3-2019-10251 transcribe las definiciones del artículo 2.3.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 correspondientes a “(...) 5. Almacenamiento de residuos sólidos; 29. Multiusuarios del servicio público de aseo y 48. Unidad de almacenamiento. (...)” y el artículo 2.3.2.2.2.19 “Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos”, de tal suerte que se procura un marco regulatorio para los suscriptores agrupados bajo el régimen de propiedad horizontal, quienes deberán tener unidades de almacenamientos de residuos sólidos temporales para ser entregados a la persona prestadora del servicio público de aseo o recolección y transporte de los mismos.

De igual manera, añadió que “(...) a nivel Distrital la norma corresponde por una parte al Acuerdo 20 de 1995 “Por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, se fijan sus políticas generales y su alcance, se establecen los mecanismos para su aplicación, se fijan

*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.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 6 de 8

plazos para su reglamentación prioritaria y se señalan mecanismos para su actualización y vigilancia” (...); para este propósito reprodujo el Capítulo B7 “Almacenamiento de Basuras; Sección B.7.1 General.” donde se establecen los requisitos de almacenamiento, conducción y presentación de las basuras en las edificaciones del Distrito Capital.

Adicionalmente, informa que “(...) el Decreto 620 de 2007 “Por medio del cual se complementa el Plan Maestro de Residuos Sólidos (Decreto 312 de 2006) mediante la adopción de las normas urbanísticas y arquitectónicas para la regularización y construcción de las infraestructuras y equipamientos del Sistema General de Residuos Sólidos, en Bogotá Distrito Capital (...)” se ocupa en el artículo 15 de la regulación de los cuartos de aseo así:

*“ARTÍCULO 15. CUARTOS DE ASEO. Todas las nuevas edificaciones, urbanizaciones y conjuntos residenciales o de otro uso deben prever espacios adecuados para la construcción de estos cuartos de aseo, que se ajustarán a las necesidades de la edificación, urbanización, conjunto, agrupación o condominio.*

*Deben contar con un área suficiente para disponer transitoriamente los residuos sólidos de sus habitantes, adaptadas a condiciones de fácil movilidad que aseguren la recolección de los residuos por parte de los vehículos recolectores, garantizando la calidad ambiental y la no interferencia de las actividades de la zona.*

*Serán contemplados en los actos administrativos que autoricen el nuevo desarrollo y por la UPZ correspondiente, según el caso específico.*

*Localización: Se deben prever para aquellos usuarios agrupados y para generadores que presenten en forma conjunta sus residuos. Se ubicarán en espacios adecuados, previstos dentro de las áreas comunes interiores de los conjuntos.*

*PARÁGRAFO. No se permite la construcción de cuartos de aseo en el espacio público, del cual forman parte los antejardines. (...)”.*

Conforme a los enunciados normativos transcritos, la Dirección de Norma Urbana concluye su pronunciamiento así:

*“(...) Teniendo en cuenta lo anterior se observa que las normas aplicables determinan la exigencia de contar con áreas destinadas al almacenamiento de los residuos sólidos en toda edificación en que se encuentren usuarios agrupados y que presenten en forma conjunta sus residuos independientemente del uso, por lo tanto, es claro que para aquellas edificaciones nuevas de vivienda en que se cumplan estas condiciones será exigible dicha área de almacenamiento. Adicionalmente, se observa que las citadas normas no determinan dimensiones, localizadas o condiciones técnicas mínimas que deban exigirse a los espacios destinados para tal fin. (...)”.*

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.

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 7 de 8

Atendiendo su petición final la presente respuesta será despachada en medio digital al correo [carlos.cubillos@supernotariado.gov.co](mailto:carlos.cubillos@supernotariado.gov.co) y en físico a la dirección de la Superintendencia de Notariado y Registro Calle 26 No. 13-49 Int. 201.

Cordialmente,



**Miguel Henao Henao**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

Proyectó: Ma Concepción Osuna Ch. 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.*

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 8 de 8