

Radicación relacionada: 1-2026-017247

GDCSYCI

Bogotá D.C, 9 de junio de 2026

Señor
ANÓNIMO
garzonospina.diego@gmail.com

Asunto : Solicitud de información respecto a las obligaciones técnicas y de infraestructura (ejemplo Rociadores para extinguir el fuego) que debe incluir un proyecto de vivienda NUEVO que desee tener servicios

Cordial saludo.

En atención a la solicitud presentada el día 23 de mayo de 2026, a través del sistema de gestión documental del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo radicada bajo el número 1-2026-017247, mediante la cual, en ejercicio del derecho de petición, se solicita:

"Solicitud de información respecto a las obligaciones técnicas y de infraestructura (ejemplo Rociadores para extinguir el fuego) que debe incluir un proyecto de vivienda NUEVO que desee tener servicios de rentas cortas o turísticas en aplicaciones como Airbnb entre otras."

Nos permitimos dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

Desde el ámbito de competencia del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, se informa que los requisitos técnicos asociados a la calidad en la prestación del servicio turístico para apartamentos turísticos se encuentran establecidos en la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTSH 009 - Apartamentos turísticos. Requisitos de planta y servicios.

Esta norma técnica establece los requisitos que deben cumplir los apartamentos turísticos orientados a asegurar condiciones adecuadas para la prestación del servicio de alojamiento, incluyendo aspectos relacionados con las características físicas del inmueble, habitaciones, baños, cocina, sala-comedor, servicios generales, seguridad, mantenimiento y condiciones asociadas a la experiencia del usuario.

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

Fecha firma: 09/06/2026 14:45:13 COT

AC: Autoridad Subordinada 01 GSE

GD-FM-009.V21

En materia de infraestructura, la NTSH 009 contempla requisitos de planta relacionados, entre otros aspectos, con contar con programas o registros de mantenimiento preventivo y correctivo, iluminación en las diferentes áreas, sistemas alternativos de iluminación, extintores contra incendios con carga vigente, mecanismos de seguridad en puertas y ventanas, condiciones de baños, habitaciones, áreas comunes, cocina y demás elementos requeridos para la operación del apartamento turístico.

Adicionalmente, la norma establece requisitos asociados al servicio, dentro de los cuales se incluyen aspectos de seguridad tales como instrucciones de emergencia y evacuación, control de acceso, registro de huéspedes, mecanismos para la gestión del servicio y demás elementos orientados a garantizar una adecuada prestación del alojamiento turístico.

En este sentido, se recomienda consultar la totalidad de la Norma Técnica Sectorial Colombiana NTSH 009, con el fin de identificar los requisitos específicos aplicables al diseño, adecuación u operación de apartamentos turísticos.

No obstante lo anterior, es importante precisar que la NTSH 009 corresponde a un estándar técnico sectorial de calidad turística y no reemplaza ni sustituye las disposiciones legales, urbanísticas, constructivas, de seguridad humana, protección contra incendios, propiedad horizontal, licenciamiento o uso del suelo que puedan resultar aplicables a un proyecto inmobiliario nuevo.

Por lo anterior, aspectos específicos como la obligatoriedad de instalación de sistemas de protección contra incendios (por ejemplo, rociadores automáticos), diseños constructivos, condiciones estructurales, normas de sismo resistencia, permisos de construcción, uso permitido del inmueble y demás obligaciones técnicas de infraestructura deberán ser validados conforme a la normatividad vigente aplicable y ante las autoridades competentes en dichas materias.

Así mismo, se precisa que cuando un inmueble sea destinado de manera habitual a la prestación de servicios de alojamiento turístico, deberá observar las disposiciones aplicables al sector turismo, incluyendo aquellas relacionadas con la formalización de la actividad turística y demás obligaciones previstas en la normativa vigente para los prestadores de servicios turísticos, cuando corresponda.

Finalmente, se invita a estar consultando constantemente la página web de calidad turística y las redes sociales de este Ministerio, canales donde se publica información de interés como noticias, eventos, cambios en la normatividad legal, herramientas de apoyo, convocatorias a proyectos, entre otros.

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

A continuación, los enlaces correspondientes:

Página web calidad turística: <https://calidadturistica.gov.co>

Página web del MinCIT: <https://www.mincit.gov.co/>

Instagram: @mincomercioCO

Facebook: <https://www.facebook.com/MincomercioCo>

Red social X: @MincomercioCo

La presente respuesta no constituye concepto jurídico, dado que dicho alcance está en las facultades de la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y no de la Dirección de Calidad y Desarrollo Sostenible del Turismo. La Dirección de Calidad y Desarrollo Sostenible del Turismo se pronuncia desde sus competencias en aspectos técnicos, no obstante, los mismos deben entenderse en el marco de lo determinado en la Ley 1755 de 2015, por lo cual no podrán considerarse como concepto jurídico y no tienen alcance para dirimir controversias de tipo particular, administrativo o judicial y tampoco sustituyen los conceptos de la Oficina Asesora Jurídica. Lo anterior de conformidad con lo preceptuado por la Corte Constitucional en la Sentencia C 542 de 2005: "Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparán a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no".

"De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Ley 962 de 2005, la firma mecánica que aparece a continuación, tiene plena validez para todos los efectos legales y no necesita autenticación, ni sello.

Adicionalmente este documento ha sido firmado digitalmente de conformidad con la ley 527 de 1999 y la resolución 2817 de 2012."

Cordialmente,



MARIA DORA ROMERO GONZALEZ
COORDINADOR GRUPO DE CALIDAD, SEGURIDAD Y COOPERACIÓN
INTERNACIONAL
GRUPO DE CALIDAD, SEGURIDAD Y COOPERACIÓN INTERNACIONAL

Copia:

CopiaExt:

Folios: 4

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21

Anexo: 1

Nombre anexos: Norma-Tecnica-Sectorial-Colombiana-NTSH-009.pdf



Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

Dirección: Calle 28 No. 13 A – 15 Bogotá D.C, Código postal: 110311

Conmutador: (+57) 601 6067676

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 95 8283

GD-FM-009.V21