CONSEJOS

NSR-10: qué significa que tu edificio sea sismo resistente (y qué no significa)

Por qué un edificio puede quedar con muros agrietados y aun así estar en perfectas condiciones estructurales. La norma explicada sin tecnicismos.

17 de agosto de 2026 · 3 min de lectura



Después de un sismo fuerte, la pregunta que se hace todo el mundo al entrar a su casa es la misma: “¿esto es grave?”. Y la respuesta técnica sorprende a mucha gente, porque un edificio puede tener muros agrietados, vidrios rotos y enchapes caídos, y estar estructuralmente intacto. Vale la pena entender por qué.

Qué es la NSR-10

NSR-10 son las siglas del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, adoptado en 2010. Es el conjunto de reglas que define cómo se debe diseñar y construir una edificación en Colombia según la zona sísmica en la que esté, el tipo de suelo y el uso del edificio. Cumplirla no es opcional: sin ella no hay licencia de construcción.

El objetivo de la norma no es que el edificio quede intacto

Este es el punto que casi nadie sabe, y es el más importante. La NSR-10 no está diseñada para que un edificio salga sin un rasguño de un sismo fuerte. Está diseñada para proteger la vida: que la estructura

resista, que no colapse y que la gente pueda salir. Que se agriete un muro divisorio es, en ese marco, un comportamiento esperado.

> **La idea en una frase**
> La estructura es el esqueleto; la mampostería y los acabados son la piel. Ante un sismo fuerte, el esqueleto debe aguantar. Que la piel se lastime es normal, y es preferible: significa que la energía del sismo se disipó donde no comprometía la seguridad.

Elementos estructurales y no estructurales

Tipo	Qué incluye	Qué significa un daño ahí
Estructural	Columnas, vigas, muros estructurales, losas, cimentación	Es serio. Requiere evaluación especializada inmediata
No estructural	Muros divisorios de mampostería, enchapes, cielos rasos, vidrios, fachadas livianas	Es reparable. No compromete la estabilidad del edificio

Cuando un peritaje concluye que “las afectaciones se concentran en elementos no estructurales”, no es una manera diplomática de restar importancia: es la descripción de un edificio que se comportó como fue diseñado para comportarse.

Qué es un dictamen de habitabilidad

Es el concepto técnico que determina si un edificio puede seguir siendo ocupado. Lo emiten profesionales competentes —normalmente un ingeniero estructural, con el acompañamiento de la autoridad municipal de gestión del riesgo— después de inspeccionar la edificación. Un dictamen favorable significa que es seguro habitar el inmueble; no significa que no haya reparaciones pendientes.

Qué debes mirar tú, sin ser ingeniero

- Fisuras finas en muros de mampostería o en la unión entre muro y columna: son las más comunes y suelen ser no estructurales.
- Grietas anchas en columnas o vigas, sobre todo si dejan ver el acero: eso sí es motivo de alerta inmediata.
- Puertas o ventanas que dejaron de cerrar: puede indicar deformación y conviene reportarlo.
- Ruidos, olores a gas o humedades nuevas: repórtalos de una vez a la administración.

Ante la duda, no diagnostiques por tu cuenta ni por fotos de internet. Reporta a la administración y deja que la evaluación la haga quien tiene los estudios para hacerla.

Si mi edificio es nuevo, ¿por qué se agrietó?

Precisamente porque es nuevo y cumple la NSR-10. Los muros de mampostería no estructural están

pensados para separar espacios, no para resistir el sismo. Ante un movimiento fuerte se fisuran mientras la estructura trabaja. Un edificio antiguo y rígido puede verse mejor por fuera y estar mucho peor por dentro.

¿Un edificio que resistió un sismo queda debilitado para el siguiente?

No necesariamente. Si la evaluación concluye que no hubo daño estructural, la capacidad del edificio se mantiene. Si hubo daño estructural, se requiere un estudio específico y, según el caso, un refuerzo. Por eso el peritaje es indispensable y no se reemplaza con una inspección visual.

¿Puedo pedir el informe técnico de mi edificio?

Sí. Como propietario tienes derecho a conocer la información técnica de tu inmueble. Pídela a la administración de la copropiedad y, si necesitas la del proyecto original, a la constructora.

En Triple A diseñamos y construimos todos nuestros proyectos bajo la NSR-10, y lo decimos porque en un momento como este la norma deja de ser un trámite y se vuelve la razón por la que una familia pudo salir caminando de su casa.

Lee este artículo y más en nuestra web
proyectostriplea.com/sitio/noticias/nsr-10-edificio-sismo-resistente
WhatsApp 318 307 5080 · Edificio Alturia, Cl. 14 #23-72, Pereira