

COMPONENTE AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE HALLAZGOS

ZONAS COMUNES _ PROPIEDAD HORIZONTAL

Revisión de los aspectos jurídicos con el objetivo de identificar y evaluar cualquier riesgo legal que pueda estar asociado a la entrega de las zonas comunes.

2024

8. COMPONENTE AMBIENTAL

8.1 FECHA DE LA VISITA

La visita de inspección del componente ambiental se llevó a cabo el miércoles 27 de noviembre de 2024

8.2 ASISTENTES

NOMBRES	EMPRESA	CARGO
Camilo Gutiérrez	Conjunto Residencial Flor del Cerezo	Administrador Copropiedad
Daniel Eduardo Ariza	Lonja	Ing. Ambiental

8.3 ALCANCE

Presentar los hallazgos identificados producto de la inspección visual, junto con la revisión documental de la información presentada de parte de la Constructora Comfandi, con respecto de las zonas comunes de la Copropiedad Conjunto Residencial Flor del Cerezo en la ciudad de Cali, Valle del Cauca, referentes al componente ambiental, en observancia de lo establecido normativamente.

8.4 DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE

Licencias de construcción, planos estructurales y arquitectónicos aprobados por Curaduría Urbana, planos redes hidráulicas y sanitarias, fichas técnicas (bombas de suministro agua potable, espejo de agua, piscinas), consolidado de observaciones de parte de los propietarios.

8.5 REFERENCIAS NORMATIVAS

- Decreto 1076 del 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente
- Decreto 1077 del 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio
- GTC 24 de ICONTEC sobre gestión ambiental y residuos sólidos
- NSR 10: Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente
- RAS: Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico
- NTC 1500: Código Colombiano de Fontanería
- NTC 3631: Ventilación de recintos donde se instalen artefactos a gas

- NTC 3833: Diseño de ductos para la evacuación de productos de la combustión

8.6 ANÁLISIS DE VALORACIÓN

Cada uno de los hallazgos se valora en las categorías: Leve, Grave y Muy Grave, de acuerdo con su grado de perturbación frente a los elementos del entorno, cumplimiento normativo, seguridad humana, y complejidad frente a las posibles soluciones. Metodología adoptada por la Lonja Autorreguladores.

ÍTEM VALORACIÓN	COMPLEJIDAD		
	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE

Teniendo en cuenta las particularidades de la copropiedad, la visita se desarrolló en torno a la verificación del cumplimiento normativo, principalmente alrededor de los siguientes aspectos ambientales: almacenamiento y distribución de agua potable; redes de alcantarillado; almacenamiento temporal de residuos sólidos; estado sanitario y mecánico del arbolado público en las áreas comunes.

8.7 HALLAZGOS AMBIENTALES

UBICACIÓN/HALLAZGO		SISTEMA AMBIENTAL
NUMERAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
8.7.1 Almacenamiento de Residuos		<p>JUSTIFICACIÓN: El sistema de almacenamiento colectivo de residuos sólidos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. no cuenta con acabados en pisos y paredes que permitan su fácil limpieza e impiden la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos; 2. si bien se garantiza suministro de agua, no cuenta con sistemas de prevención y control de incendios cercanos (el gabinete de extintor se encuentra vacío y sin vidrio de



protección), tanto como los sistemas de drenaje cercanos no garantizan correcto drenaje de las aguas que deban ser evacuadas dentro del sistema de alcantarillado por evidentes desniveles en el suelo, que resultan en el vertimiento de las aguas sobre la calzada vehicular externa, y consecuentemente, en el sistema de drenaje pluvial.


3. Adicionalmente, los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos por ductos dispuestos en cada torre, no se encuentran habilitadas, ni fue posible su acceso para verificar su estado.

VALORACIÓN: GRAVE

NORMA APLICADA: Decreto 1077 de 2016, Artículo 2.3.2.2.2.19, establece los lineamientos mínimos para los Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos:

Decreto 1076 de 2015, Artículo 2.2.3.3.4.3., referente a la prohibición de verter en calles, calzadas y canales sistemas de alcantarillados para aguas lluvias cuando quiera que existan en forma separada y tengan esta única destinación.

		<p>REQUERIMIENTO: Realizar los ajustes necesarios para garantizar el cumplimiento mínimo de los lineamientos normativamente establecidos para el sistema.</p> <p>Aclarar respecto de la destinación, y de ser el caso, la habilitación de las unidades de almacenamiento temporal de residuos de cada torre de apartamentos.</p>
<p>8.7.2 FUGAS SISTEMA DE TRATAMIENTO AGUA DE PISCINA</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: La operación del sistema de tratamiento del agua de piscina, particularmente, la bomba SuperFlo, al iniciar su operación genera reboses de agua de manera no controlada, generando anegación de la zona donde se ubica.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.3.1.3.2.1.5., respecto del uso Racional de los servicios, y Artículo 2.3.1.3.2.4.18., referente al mantenimiento de las instalaciones domiciliaria.</p> <p>REQUERIMIENTO: Realizar las medidas correctivas sobre los elementos del sistema de tratamiento del agua de la piscina garantizando el uso racional de los servicios públicos.</p>

		<p>JUSTIFICACIÓN: En el cuarto de equipos de presión se ubica una estructura de conexión para la impulsión de aguas residuales la cual no cuenta con tapa de cerramiento. Situación que redundaría en generación de olores ofensivos a causa de las aguas residuales que generan empozamiento, tanto como configura un riesgo físico a los operarios en la zona.</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Numeral 3, Artículo 154 de la Resolución 330 de 2017 y modificaciones realizadas mediante Resolución 799 de 2021 y Resolución 908 de 2021, referente a los requisitos de diseño de estructuras de conexión.</p> <p>REQUERIMIENTO: Se requiere adecuar el cerramiento de la estructura de conexión.</p>
--	--	--

8.8 CONCLUSIONES

Los elementos evaluados desde el componente ambiental en la visita de inspección y en la revisión documental, permiten concluir que existe un (01) hallazgo grave referente al incumplimiento de lineamientos mínimos establecidos para el sistema de almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

En tanto que los dos (02) hallazgos restantes se categorizan como leves, siendo correspondientes a: i) el uso ineficiente de los servicios públicos por fugas en el sistema de

tratamiento del agua de piscinas; y ii) de la carencia de cerramiento de la estructura de conexión de la red de alcantarillado ubicada en el cuarto de equipos de presión.

8.9 NOTAS DE RECOMENDACIONES GENERALES

Frente al Sistema de almacenamiento colectivo de residuos sólidos, se debe realizar los ajustes necesarios para garantizar el cumplimiento mínimo de los lineamientos normativamente establecidos para el sistema. Tanto como aclarar respecto de la destinación, y de ser el caso, la habilitación de los sistemas dispuestos en cada torre de apartamentos.

De otra parte, realizar las medidas correctivas sobre los elementos del sistema de tratamiento del agua de la piscina garantizando el uso racional de los servicios públicos, y adecuar el cerramiento de la estructura de conexión del sistema de alcantarillado en el cuarto de equipos de presión.

8.10 CONSOLIDADO DE HALLAZGOS

TOTAL HALLAZGOS AMBIENTALES	3	LEVE	2
		GRAVE	1
		MUY GRAVE	0



DANIEL EDUARDO ARIZA RODRÍGUEZ

Ingeniero Ambiental, Especialista en Gestión Social y Ambiental

M.P. 019021-0533375 CND