

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

FECHA DE LA VISITA: 03 de diciembre de 2024

ASISTENTES

NOMBRES	EMPRESA	CARGO
Melissa Rubio	Administración	Aux admón.
Diana patricia rojo	Gerenciar	Coordinadora Ambiental
Jhon Anderson López	Gerenciar	Director de Proyectos
Jhon Trejos	Gerenciar	Coordinador Posventa
Juan Pablo Ossa Duque	Gerenciar	Ingeniero Residente
Luis Andrés Bermúdez	Lonja	Ingeniero Ambiental

8.1 Alcance

Identificar bajo inspección o visita técnica el componente ambiental de la Copropiedad SOLARUM ubicado en la ciudad de Pereira, donde definimos según su tamaño, ubicación y tipo de edificio los aspectos que según las zonas comunes nos permiten establecer la normatividad vigente y aplicable buscando la eficiencia de los recursos y beneficios según hallazgos.

8.2 REFERENCIAS NORMATIVAS

Ley 99 de 1993 y Decreto 1076 de 2015. “por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones.”, Licencia Ambiental.

Ley 1450 de 2011 (Política de desarrollo sostenible y protección del medio ambiente).

Decreto 137 de 2013 (Construcción sostenible en Bogotá).

Decreto 1076 de 2015” por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente”, Permiso de Emisiones Atmosféricas, Plan de Manejo Ambiental (PMA)

Decreto 1077 del 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS).

Decreto 3930 de 2010. Establece las disposiciones relacionadas con uso del recurso hídrico y vertimientos al recurso hídrico, al suelo y alcantarillado.

Decreto 1594 de 1984. Establece los parámetros para los diversos tratamientos de aguas de acuerdo a su uso y disposición

Resolución 909 de 2008. Define los estándares y disposiciones en materia de emisiones atmosféricas en el ámbito nacional.

Resolución 627 de 2005, por medio de la cual se establece la Norma Nacional de Emisión de Ruido y Ruido Ambiental

Resolución 541 de 2014 (Recolección de agua de lluvia).

NORMAS TÉCNICAS COLOMBIANAS DE ACCESIBILIDAD

NTC 1500: Código Colombiano de Fontanería

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

8.3 DESARROLLO DE LA VISITA DE INSPECCIÓN

Teniendo en cuenta lo anterior se identifican las particularidades del edificio de vivienda o copropiedad, verificando el cumplimiento normativo y de acuerdo a las características ratificar los siguientes aspectos ambientales:

- Plan de saneamiento Básico:

-Gestión de residuos (Adecuación de un Cuarto de almacenamiento temporal, disposición final de los residuos sólidos, recolección separación y reciclaje).

-Programa de limpieza y desinfección

-Control de plagas (proliferación de vectores, fumigaciones)

-Programa de uso eficiente y ahorro del agua.

- Equipos electromecánicos constituyentes de las zonas comunes esenciales y generación de ruido ambiental. (el control de emisiones)

- Calidad del aire interior: Diseño de sistemas de ventilación y filtración de aire.

- localización y estado de los individuos arbóreos o mantenimiento de zonas verdes.

- Diseño sostenible: Incorporación de estrategias de diseño para reducir el consumo de energía y agua. (el uso eficiente de recursos)

8.4 ANÁLISIS DE VALORACIÓN

Cada uno de los hallazgos se valora en Leve, Grave y Muy Grave de acuerdo con su grado de complejidad en cuanto a las posibles soluciones. Metodología adoptada por la Lonja Autorreguladores.

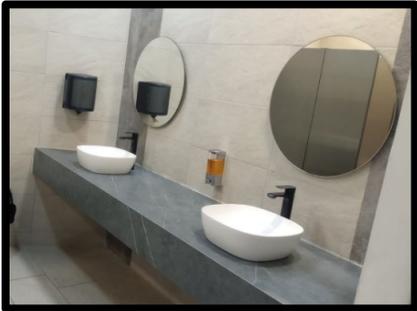
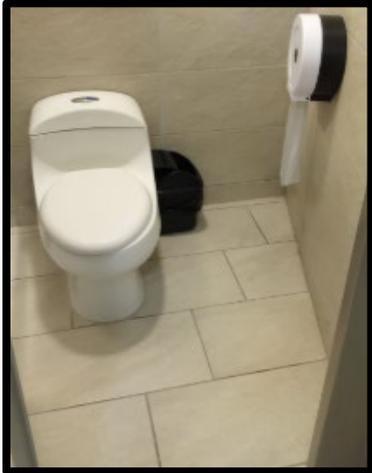
ITEM	COMPLEJIDAD		
VALORACIÓN	LEVE	GRAVE	MUY GRAVE

Cuadro ejemplo de valoración

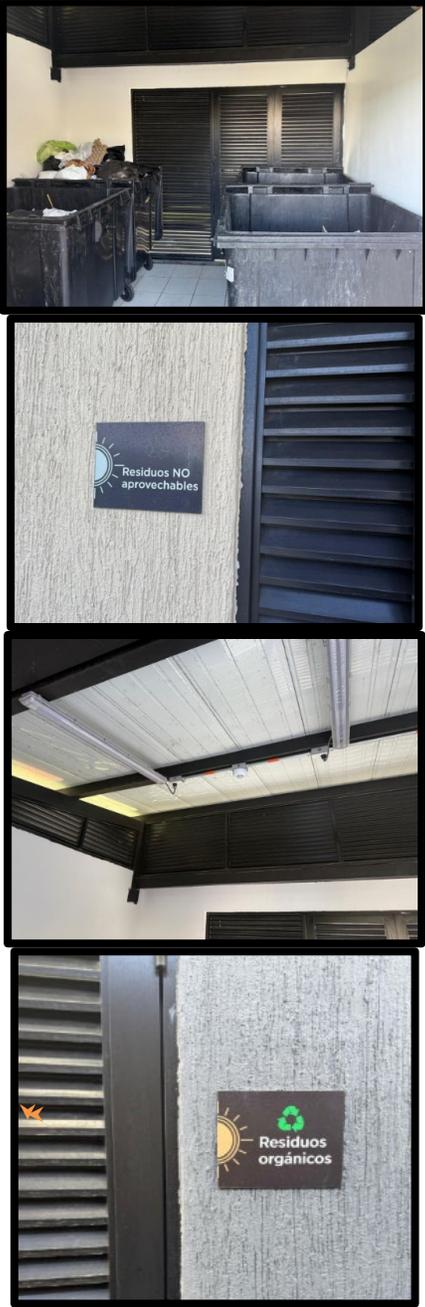
8.5 HALLAZGOS AMBIENTALS

UBICACIÓN/HALLAZGO		Sistema Eléctrico
No	REGISTRO FOTOGRÁFICO	REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES
8.5.1 SOTANO	 	<p>JUSTIFICACIÓN: El ruido producido por los equipos de generación eléctrica, con base en la normatividad y niveles permitidos de ruido en un sistema eléctrico en un edificio están regulados.</p> <p>VALORACIÓN: Ninguna</p> <p>NORMA APLICADA: la Resolución 0627 de 2006, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.</p> <p>OBSERVACION: se hace la salvedad que no corresponde a una medición parametrizada, los resultados obtenidos no superaron los límites máximos permitidos en la normativa.</p> <p>Sector D. Zona Suburbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado: 55 dB(A) durante el día y 45 dB(A) durante la noche (zonas residenciales suburbanas, rurales habitadas).</p> <p>“Se deja como hallazgo leve porque, aunque se encuentre en los parámetros en el momento de su encendido los decibeles pueden llegar a 96db (ver foto 3) “</p> <p>REQUERIMIENTO: Mantenimiento preventivo - Realizar mantenimiento regular en los equipos eléctricos para prevenir ruidos causados por desgaste o fallas.</p>

	 <p>Foto No. 1, 2 y 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lubricar y ajustar componentes móviles para reducir el ruido. Aislamiento acústico - Instalar paneles de aislamiento acústico en las paredes, techos y puertas para reducir la transmisión del ruido. - Utilizar materiales absorbentes de sonido como fibra de vidrio, lana de roca o espuma acústica.
UBICACIÓN/HALLAZGO		AGUA Y ALCANTARILLADO
<p>8.5.2 SOTANO, TERRAZA, PARQUEADERO</p>		<p>JUSTIFICACIÓN: El uso eficiente del agua en el edificio, así como el funcionamiento de los baños y la bomba de agua en el edificio son fundamentales para garantizar el suministro de agua potable y satisfacer las necesidades básicas de los residentes.</p> <p>VALORACIÓN: Ninguna</p> <p>NORMA APLICADA: Decreto 3930 de 2010. Establece las disposiciones relacionadas con uso del recurso hídrico y vertimientos al recurso hídrico, al suelo y alcantarillado. Y Decreto 1594 de 1984. Establece parámetros para los diver</p>

	   <p>Fotos No. 3, 4, 5 Y 6</p>	<p>tratamientos de aguas de acuerdo a uso y disposición</p> <p>OBSERVACIONES:</p> <ul style="list-style-type: none">● La bomba no presenta ruido ni vibraciones que deban considerarse fuera del rango auditivo.● En cuanto los baños en Zonas comunes, los sistemas de ahorro de agua de los mismos del edificio son básicos cuentan con reducción y bajo consumo, grifería de con ahorradores y los inodoros con descarga de push que permite 50 % de ahorro, Válvulas de llenado que Regular el nivel de agua en la cisterna, evitando sobrellenado.● en resumen, la La combinación de estos sistemas puede reducir significativamente el consumo de agua en baños de un edificio, contribuyendo a una arquitectura sostenible y respetuosa con el medio ambiente.● Para el momento de la La visita no presenta malos olores por mal funcionamiento de sifones o
--	---	---

		<p>los sistemas de desagüe sanitario.</p> <ul style="list-style-type: none">• La copropiedad cuenta con una bomba de agua de nivel freático: esta es un tipo de bomba que se utiliza para extraer agua de un pozo o depósito subterráneo, donde el nivel del agua se encuentra debajo del nivel del suelo. Estas bombas están diseñadas para funcionar en condiciones de baja presión y alta profundidad. Este sistema fue instalado en el edificio para el programa de ahorro eficiente de las aguas lluvias en tanques para funciones de reutilización.<p>REQUERIMIENTOS:</p><p>Mantenimiento regular</p><ul style="list-style-type: none">-Revisar y limpiar el filtro de entrada de agua regularmente.-Verificar y ajustar la válvula de flotador para asegurar un funcionamiento correcto.-Realizar pruebas de presión y flujo para detectar posibles problemas.-Reemplazar las piezas desgastadas o dañadas.<p>Recordar que la implementación de estas medidas dependerá del tipo y tamaño de la bomba, así como de las condiciones específicas de funcionamiento</p>
--	--	--

UBICACIÓN/HALLAZGO	DISPOSICIÓN DE RESIDUOS
<p>8.5.3 SOTANO PARQUEADERO</p> 	<p>JUSTIFICACIÓN: La unidad de almacenamiento temporal de residuos sólidos está ubicada en una zona apartada en planta baja donde se hace la separación por cuartos independientes, también tienen dentro de las torres sistemas ductos de basura tipo chute o shoot los cuales son sistemas de eliminación de residuos que se instalan en edificios de apartamentos para facilitar la recolección de basura desde cada piso, estos ductos están por color separados y con horarios permiten la separación de basuras, ya que todos los residuos se depositan en los ducto y son recogidos para llevar a los cuartos de separación. se puede evidenciar que el cuarto mantiene limpio con buena ventilación y prácticamente la recolección y cambio a los cuartos de planta baja se hace inmediato.</p> <p>VALORACIÓN: Ninguna</p> <p>NORMA APLICADA: “Resolución 2184 de 2019, por la cual empezará a regir en el 2021 el código de colores blanco, negro y verde para la separación de residuos en la fuente con el objetivo de fomentar la cultura ciudadana en materia de separación de residuos en el país”. “Ley de Residuos en Colombia (Ley 1450 de 2011)”</p>

	  	<p>OBSERVACIONES:</p> <ul style="list-style-type: none">• Los cuartos temporales de residuos están separados y demarcados permitiendo la separación adecuada, además se realiza limpieza a diario, estos residuos vienen del cuarto donde cae por ducto o shut de basuras que a su vez también mantiene limpio y desinfectado, con sistema de ventilación en la zona alta de las torres.• -no se evidencia Contaminación por la mezcla de residuos orgánicos e inorgánicos.-no tienen Dificultad para reciclar: materiales reciclables ni se mezclan esto debido al método de realizar a diario funciones de recolección y llevar en transporte adecuado las canecas a cuartos temporales que poseen buena ventilación e iluminación. <p>Reduciendo el posible Impacto ambiental por residuos en vertederos y contaminación del suelo y agua.</p> <ul style="list-style-type: none">• cumple con los lineamientos estipulados en el Decreto 1077 de 2015
--	--	--



Fotos No. 7 al 16

Artículo 2.3.2.2.2.19.

Sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos, al no contar con elementos que permitan su fácil limpieza que impidan la formación de ambientes propicios y el desarrollo de microorganismos, sistemas que permiten la ventilación.

- cuenta con rejillas de ventilación que permitan el flujo de aire., aunque tiene una salida al techo que debe ser suficiente para permitir una buena circulación de aire y evitar la acumulación de olores y gases.

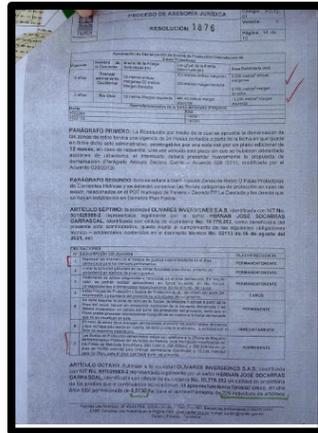
- Cuenta con un punto a 3

metros de prevención y control de incendios (aspersor conectado a la red contra incendio), suministro de agua y drenaje cercano y extintores vigentes de accesibilidad para los usuarios.

- Además, cuenta con programa de fumigación y el control de plagas.

REQUERIMIENTOS: El control diario de actividades bajo un cronograma que se pueda ver en los cuartos temporales de almacenamiento de residuos.

	UBICACIÓN/HALLAZGO	ZONAS VERDES
<p>8.5.4 ZONAS VERDES EN PASILLOS Y BOSQUE NATURAL</p>	  	<p>JUSTIFICACIÓN: el edificio cuenta con zonas verdes de adecuación tipo antejardines con plantas ornamentales por pasillos y zonas comunes. sin embargo, dentro de la copropiedad tiene un bosque nativo de guadua y un drenaje sencillo el cual según el POT DE Pereira debe tener manejo de Zona en protección establecida en un acuerdo con Olivares Inversiones y el cual se debe ceder bajo resolución a la copropiedad, por ahora el mantenimiento de la zona se mantiene en buen estado y se conserva el buffer de 30 metros de la zona de protección</p> <p>VALORACIÓN: LEVE</p> <p>NORMA APLICADA: Ley 1450 de 2011: Establece la obligación de incluir áreas verdes en los proyectos de construcción. Decreto 1077 de 2015: Reglamenta la Ley 1450 y establece los parámetros para la creación de zonas verdes en proyectos de construcción. Resolución 541 de 2015: Del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, establece los lineamientos para la diseño y construcción de zonas verdes en edificios.</p>



Fotos No. 19 al
 21

OBSERVACIONES: en lo que respecta a zonas de antejardín con plantas ornamentales en un edificio tiene un impacto estético, ambiental y emocional significativo.

Desde el punto de vista estético, mejora la percepción visual del espacio,

A nivel ambiental, las plantas ayudan a reducir la temperatura alrededor del edificio, mejoran la calidad del aire al filtrar partículas contaminantes y contribuyen a la biodiversidad al atraer aves e insectos. Emocionalmente, las áreas verdes tienden a generar sensación de bienestar y tranquilidad, lo que puede mejorar la calidad de vida de quienes habitan o frecuentan el lugar.

El Hallazgo leve que se identifica va relacionado a la continuidad del acuerdo de mantenimiento y sostenimiento de bosque natural con un drenaje sencillo que discurre por la propiedad que, aunque se encuentre en el buffer de 30 mts de perímetro de protección se debe continuar con las obligaciones que trae u acuerdo con el municipio y la CARDER autoridades pertinentes en manejo de suelos según el POT de Pereira.

		<p>REQUERIMIENTO: Según resolución 1876 del 2021 se autoriza al señor Hernán José Socarras representante de OLIVARES INVERSIONES la demarcación de las zonas de protección de zonas de suelo relacionadas en el POT del municipio de Pereira, la cual por intermedio de la CARDER (Corporación Autónoma Regional) emite concepto Técnico No 02113 de 6 de agosto del 2021 emitiendo unas obligaciones para su protección, esto debe ser de nuevo verificado y estudiado de acuerdo a tiempo de ejecución y responsable.</p>
--	--	--

8.6 CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente se concluye que:

Se ha identificado un hallazgo **LEVE** en cuanto la responsabilidad de manejo de un bosque natural y un drenaje sencillo intermitente que discurre al interior del mismo, toda vez que el manejo se debe dar por acuerdo con la CARDER (corporación autónoma regional de Risaralda), ya que las zonas de protección se refieren a áreas del territorio que requieren una protección especial debido a su valor ambiental, cultural o social.

Se recomienda abordar estos hallazgos para garantizar la continuidad y eficiencia de los sistemas y prevenir posibles problemas más graves en el futuro."

8.7 NOTAS DE RECOMENDACIONES GENERALES.

General

- Establecer procedimientos de emergencia y evacuación.
- Realizar capacitaciones regulares para el personal.
- Revisar y actualizar la documentación técnica.
- Establecer un plan de mejora continua.

Implementación y Seguimiento

- Asignar responsabilidades y plazos para cada recomendación.
- Establecer indicadores de seguimiento y evaluación.
- Realizar reuniones periódicas para revisar avances.
- Ajustar y modificar planes según sea necesario.

Por último, es importante resaltar que el buen manejo y uso correcto de los recursos, mejorando los correspondientes hallazgos y conciencia de los copropietarios tendrá para SOLARUM los siguientes beneficios:

1. Reducción del consumo de energía y agua.
2. Mejora de la calidad del aire interior.
3. Incremento de la eficiencia en la gestión de residuos.
4. Mejora de la calidad de vida de los ocupantes.
5. Reducción de costos operativos.
6. Incremento del valor de la propiedad.

8.8 CONSOLIDADO DE HALLAZGOS

TOTAL HALLAZGOS AMBIENTALES	1	LEVE	1
		GRAVE	0
		MUY GRAVE	0