

Bogotá D.C.

Subsecretario de Despacho
DAVID ANDRES GIRALDO UMBARILA
Comisión Primera del Plan de Desarrollo
CONCEJO DE BOGOTÁ D.C.
comisiondelplan@concejobogota.gov.co
CL 36 No. 28 A – 41

CONCEJO DE BOGOTÁ 11-02-2025 08:31:44

2025ER3295 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE/ADRIANA SOTO CARRE
DESTINO: SECRETARÍA GENERAL/VIZCAINO SOLANO LUZ ANGELICA
ASUNTO: RESPUESTA PROPOSICION 156-2025 - AMBIENTE
OBS: ---

Asunto: Respuesta Proposición 156 de 2024
Radicación SDA 2025ER25354 del 31/02/2025
Citante: Hs. Cs JULIÁN DAVID RODRÍGUEZ SASTOQUE

Respetado Subsecretario.

En el ámbito de las atribuciones otorgadas a esta Autoridad Ambiental y en cumplimiento de los términos establecidos en el Reglamento Interno del Concejo; de manera atenta se da respuesta a la **Proposición No. 156 de 2024 - “PROBLEMÁTICAS, RETOS Y OPORTUNIDADES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE USO RESIDENCIAL EN BOGOTÁ”**.

Todas las entidades distritales:

Pregunta

1. **Sírvase informar de acuerdo a las competencias de cada entidad, cómo se está dando cumplimiento a las disposiciones de la Ley 675 del 2001 en materia de Propiedad Horizontal de uso residencial en la ciudad de Bogotá. (...)**

DE LA COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES AMBIENTALES

La Ley 675 del 2001, por la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal, no establece funciones específicas a las autoridades ambientales en relación con el uso o aprovechamiento de recursos naturales renovables a las agrupaciones de vivienda sometidas a ese régimen, lo que nos remite a la normatividad general del Decreto-Ley 2811 de 1974 (Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente) y del Decreto 1076 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible*”.

Lo anterior, bajo la premisa de que tanto el Estado como los particulares deben participar en la preservación y manejo de los recursos naturales, así como en el cumplimiento de la normatividad ambiental relacionada con el aprovechamiento y conservación de estos recursos y la protección del ambiente.

De conformidad con lo anterior, es preciso señalar que, esta Secretaría carece de competencias para establecer “*cómo se está dando cumplimiento a las disposiciones de la Ley 675 del 2001 en materia de Propiedad Horizontal de uso residencial en la ciudad de Bogotá*”, y por lo tanto, para realizar

actividades de Inspección, Vigilancia y Control – IVC sobre el cumplimiento de la normativa que rige la propiedad horizontal, contenida en la mencionada Ley.

DEL CUESTIONARIO PARA EL SECTOR AMBIENTE Y HÁBITAT

- 50. Sírvase informar si actualmente se está desarrollando alguna estrategia que incentive la implementación de sistemas sostenibles de ahorro y uso eficiente de la energía en las propiedades horizontales residencial y comercial de la ciudad. Adicionalmente informar las acciones implementadas para favorecer la entrada de luz natural y la implementación de tecnologías renovables.**

Respuesta: el Decreto 582 de 2023 “*Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecurbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones*” establece que la eficiencia en Energía es incentivable, según las condiciones del Decreto mencionado, en la Vivienda de Interés Social y Prioritario en la modalidad de obra nueva.

El aprovechamiento de la luz natural, como parte del confort lumínico, es una medida mínima obligatoria para los usos residencial y comercial en el decreto mencionado.

El programa de reconocimiento público *Bogotá Construcción Sostenible (BCS)*, dirigido a proyectos que implementan estrategias de Ecurbanismo y Construcción Sostenible, incluye el ahorro y uso eficiente de la energía entre sus criterios de valoración.

De acuerdo con información presentada por la Subdirección de Ecurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial, en desarrollo de sus ciclos de capacitación, entre los años 2020 y 2024 se registró la asistencia virtual de 3.383 personas representantes del sector de la construcción, la academia y comunidad en general. Además, los promotores de los proyectos inscritos recibieron acompañamiento técnico durante el proceso.

En la categoría Arquitectónica de BCS se han reconocido 30 proyectos desde 2011, que implementaron medidas para el ahorro y uso eficiente de la energía. En esta categoría, los proyectos en Diseño alcanzaron un ahorro promedio de energía de 40% y los proyectos en Operación de 28%.

Por otro lado, en el sector comercial, la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA), a través de la Subdirección de Ecurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial (SEGAE), lidera un modelo de asistencia técnica que promueve el fortalecimiento de capacidades frente a la gestión eficiente de la energía y el desarrollo de proyectos sostenibles.

Estos proyectos se enfocan principalmente en la implementación de buenas prácticas operacionales, la adopción de energía solar fotovoltaica para autoconsumo, la reconversión tecnológica y la descarbonización de procesos.

Este modelo, es dirigido a organizaciones con alta intensidad energética, incluyendo aquellas pertenecientes al sector comercial. Durante el año 2024, se desarrollaron mesas técnicas que permitieron profundizar temáticas como caracterización energética, oportunidades de mejora en

sistemas térmicos y eléctricos, incentivos tributarios para proyectos de energías renovables y eficiencia energética, entre otros.

Asimismo, se acompañó la implementación de 12 proyectos que tuvieron una inversión (privada) total de \$1.394 millones, generando ahorros anuales por \$988 millones y reduciendo hasta 292 toneladas de CO₂ equivalente.

Pregunta

51. Sírvasse informar si actualmente se está desarrollando alguna estrategia que incentive la implementación de sistemas sostenibles de ahorro y uso eficiente del agua en las propiedades horizontales residencial y comercial de la ciudad. Adicionalmente informar las acciones implementadas para el uso de agua lluvia en el lavado de áreas comunes, fachadas, pisos así como las actividades de riesgo de plantas y cualquier otra que no ponga en riesgo la salud humana.

Respuesta: el Decreto 582 de 2023 “*Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones*” establece que la eficiencia en Agua es incentivable, según las condiciones del decreto mencionado, en la Vivienda de Interés Social y Prioritario en la modalidad de obra nueva en Bogotá.

La Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico de Bogotá realizan acompañamiento técnico a desarrolladores privados en la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, en el marco de la mesa de revisión de diseños paisajísticos (Res. 6563 de 2011).

Como se mencionó en líneas anteriores, *Bogotá Construcción Sostenible (BCS)*, incluye el uso eficiente del agua entre sus criterios de valoración. De acuerdo con información presentada por la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial, en desarrollo de sus ciclos de capacitación, entre los años 2020 y 2024 se registró la asistencia virtual de 3.383 personas representantes del sector de la construcción, la academia y comunidad en general. Además, los promotores de los proyectos inscritos recibieron acompañamiento técnico durante el proceso.

En la categoría Arquitectónica de BCS también se han reconocido 30 proyectos, que implementaron medidas para disminuir el consumo de agua potable, mediante sistemas de alta eficiencia y aprovechamiento de aguas lluvias y grises. En esta categoría, hay 9 proyectos en Diseño que suman 134.007 m², con un ahorro promedio de agua del 36.6 %, también 21 proyectos en Operación, que suman 500.047 m², con un ahorro promedio de agua de 41 %.

Pregunta

52. Sírvasse informar las acciones obligatorias que debe cumplir la propiedad horizontal en torno al ahorro y uso eficiente del agua.

Respuesta: el Decreto 582 de 2023 “*Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones*” establece que las disposiciones mínimas obligatorias en materia de eficiencia en Agua

son aquellas definidas en el alcance técnico de la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la norma que la actualice o sustituya, con aplicación a las licencias de construcción en modalidad de obra nueva en Bogotá. La mencionada resolución aplica para las edificaciones nuevas.

Pregunta

- 53. Sírvase informar los planes, programas, proyectos y estrategias implementadas desde el 2016 hasta la fecha para la promoción de sistemas de recolección de aguas lluvia en la propiedad horizontal.**

Respuesta: el Decreto 582 de 2023 "*Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones*" establece como disposición mínima obligatoria la gestión del agua lluvia del lote según el cumplimiento de la NS-085 "*Criterios de diseño de sistemas de alcantarillado*", para los usos Residencial; Comercio y Servicios Básicos; Servicios de Hospedaje y Oficinas; Dotacionales tipo 2 y 3, en la modalidad de obra nueva en Bogotá.

El programa de reconocimiento público *Bogotá Construcción Sostenible (BCS)*, dirigido a proyectos que implementan estrategias de Ecourbanismo y Construcción Sostenible, incluye y promociona los sistemas de recolección de aguas lluvias.

La Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico de Bogotá, en su acompañamiento técnico a desarrolladores privados en el marco de la mesa de revisión de diseños paisajísticos (Resolución SDA 6563 de 2011), promueven los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, que son sistemas de recolección de aguas lluvias y pueden permitir su aprovechamiento.

Igualmente, la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de la Secretaría Distrital de Ambiente, a través del Programa de Gestión Ambiental Empresarial acompaña al sector empresarial en el mejoramiento de su desempeño ambiental, a través de procesos de autogestión y autorregulación ambiental para el uso eficiente de los recursos naturales y materiales y la disminución de impactos ambientales. Algunas empresas se instalan en parques industriales, que son propiedades horizontales.

Las empresas participantes formulan e implementan proyectos dirigidos al uso eficiente de recursos, entre ellos, el Agua. En el año 2024, las empresas participantes de PREAD y ACERCAR formularon 519 proyectos, de los cuales, 97 se dirigen al uso eficiente del agua (88 en empresas del sector privado y 9 en el público), las tipologías de proyectos más empleados (63 %) implementan tecnologías básicas como el uso de aguas lluvias, entre otros.

Pregunta

- 54. Sírvase informar los planes, programas, proyectos y estrategias implementadas desde el 2016 hasta la fecha para la promoción de sistemas de generación de energías limpias en la propiedad horizontal.**

Respuesta: la Secretaría Distrital de Ambiente, a través de la Subdirección de Ecorrurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial, lidera un modelo de asistencia técnica que promueve el fortalecimiento de capacidades frente a la gestión eficiente de la energía y el desarrollo de proyectos sostenibles, que incluyen, entre otros, la adopción de energía solar fotovoltaica para autoconsumo. Algunas empresas se instalan en parques industriales, que son propiedades horizontales.

Durante el año 2024, se desarrollaron mesas técnicas que permitieron profundizar temáticas como incentivos tributarios para proyectos de energías renovables, entre otros.

Pregunta

55. Sírvase informar los planes, programas, proyectos y estrategias implementadas desde el 2016 hasta la fecha para la promoción de fachadas verdes, jardines verticales, huertas urbanas o similares en la propiedad horizontal. Adicionalmente sírvase informar cómo se relacionan con la disposición de recursos alimenticios y biológicos para la fauna silvestre de Bogotá.

Respuesta: para cumplir con la meta del Plan de Desarrollo del cuatrienio **2016–2020**, **"Promover la implementación de 20,000 m² de techos verdes y jardines verticales en espacios públicos y privados"**, se brindó acompañamiento técnico a proyectos públicos y privados y se realizó un ciclo de capacitaciones.

En el cuatrienio **2020–2024**, bajo la meta **"Realizar acompañamiento técnico a 20.000 m² de techos verdes y jardines verticales"**, se continuó con el acompañamiento técnico a techos verdes y jardines verticales, enfocado en el cuidado y preservación de estas infraestructuras vegetadas y se integró el tema de la agricultura urbana en el ciclo de capacitaciones.

Actualmente, en cumplimiento del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital **2024-2027 "Bogotá Camina Segura"**, se formuló el proyecto de inversión **"8017 - Incorporación de criterios de ecourbanismo, producción y consumo sostenible en Bogotá D. C."**, generándose como actividad de inversión **"Incluir en 650 proyectos criterios de ecourbanismo y construcción sostenible"**, mediante el cual se da continuidad al acompañamiento técnico realizado en cumplimiento de lo establecido en el Acuerdo 418 de 2009.

Sin embargo, se aclara que la implementación y mantenimiento de techos verdes y jardines verticales está a cargo del promotor y propietario de los proyectos de construcción.

En este contexto, producto de lo anterior, a la fecha, se ha generado las siguientes guías sobre el tema:

1. Guía de infraestructura vegetada
2. Catálogo de especies vegetales para techos verdes y jardines verticales
3. Capítulo agricultura urbana en techos verdes y jardines verticales

Enlace de consulta y descarga: <https://www.ambientebogota.gov.co/es/techos-verdes-y-jardinesverticales>

Igualmente, dentro de otras estrategias sobre el tema objeto de consulta, se encuentran:

Desde el año 2016, la Subdirección de Ecurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial ha reportado 341 proyectos nuevos que incorporan techos verdes y jardines verticales, los cuales se presentan para su consulta en el Visor Geográfico Ambiental en el enlace: <https://visorgeo.ambientebogota.gov.co/?lon=-74.088180&lat=4.661370&z=11&l=5:1>.

En el año 2019, la Subdirección de Ecurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial gestionó el curso *"Técnicas de Establecimiento de Jardines Verticales"* en articulación con el Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), ofreciendo un curso gratuito y virtual de 48 horas de duración con certificación. Desde entonces, se han registrado 1,380 ciudadanos y se han certificado 320.

Desde el año 2022, la Subdirección de Ecurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial participa en la Comisión Intersectorial para la Protección, Sostenibilidad y Salud Ambiental del Distrito Capital (CIPSSA), espacio interinstitucional donde se desarrolla la Mesa de Agricultura Urbana.

En el marco de dicho espacio, se formuló el Programa de Agricultura Urbana y la actualización del Protocolo de Agricultura Urbana y Periurbana en Espacio Público, promoviendo la agricultura urbana no solo en el espacio público, si no también, en techos verdes y jardines verticales.

Finalmente, es preciso señalar que, el Decreto 582 de 2023 *"Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecurbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones"* establece incentivos para la implementación de techos verdes en Vivienda No de Interés Social en Bogotá.

Al respecto, es preciso que al menos el 30 % de la cubierta del proyecto sea una cubierta vegetativa de tipo semintensivo. El mencionado Decreto también establece como disposición mínima obligatoria, los techos verdes para los usos de Comercio y Servicios Básicos, Servicios de Oficinas tipo 3 y Dotacionales tipo 2 y 3, en la modalidad de obra nueva en Bogotá. Igualmente, se debe garantizar que al menos el 30 % del total de la cubierta del proyecto sea una cubierta vegetativa de tipo semintensivo.

Preguntas (58 y 75)

- 58. Sírvasse informar los planes, programas, proyectos y estrategias implementadas desde el 2016 hasta la fecha para la gestión integral de residuos sólidos en las propiedades horizontales, adicionalmente especificar las estrategias de economía circular como huertas urbanas y cualquier otra que considere relevante en la gestión de residuos.**
- 75. Sírvasse informar las acciones implementadas desde el 2016 a la fecha, con su respectivo presupuesto asignado, comprometido y ejecutado, referente a la utilización de materiales provenientes de los Residuos de Construcción y Demolición en la Propiedad Horizontal.**

Respuesta: Es importante destacar que el Sector Hábitat, especialmente a través de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos (UAEPS), y en particular la Subdirección de Disposición

Final de Residuos Sólidos, tiene la responsabilidad de dirigir, coordinar y controlar el desarrollo de políticas, planes, programas y proyectos relacionados con la disposición final de residuos sólidos. Por otro lado, la Subdirección de Aprovechamiento tiene como función principal el desarrollo de políticas, planes, programas y proyectos enfocados en el reciclaje y aprovechamiento de los residuos sólidos.

Sin perjuicio de lo anterior, en el marco del período solicitado, se informa que, de acuerdo con el Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024: *“Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI”*, la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial ejecutó el proyecto 7702 *“Control, evaluación, seguimiento y promoción a la cadena de gestión de residuos en Bogotá (2020-2024)”*, y la meta: *“Desarrollar 47 proyectos de economía circular para cerrar el ciclo de vida de los materiales”*.

Dentro de este marco, se implementó un proyecto específico con el objetivo de sensibilizar e instalar contenedores de Aceite Vegetal Usado en propiedad horizontal, involucrando a gestores autorizados en torno a una economía circular orientada a la producción de biodiésel, así como a productores e importadores de aceite vegetal en el contexto de la responsabilidad extendida del productor.

Adicionalmente, y dando alcance a la pregunta 75, se informa que durante las capacitaciones realizadas en el marco de este proyecto, se sensibilizó a la comunidad sobre los programas de posconsumo, especialmente en lo referente a pilas y residuos de construcción y demolición (RCD), que son residuos de gran relevancia en propiedad horizontal. La inversión presupuestal destinada a las capacitaciones de RCD fue de \$8.500.000, correspondiente a los honorarios de un contrato de prestación de servicios.

Finalmente, se informa que desde octubre de 2020 hasta el año 2021, se capacitaron un total de 320 personas provenientes de 40 conjuntos residenciales en las localidades de Antonio Nariño, Barrios Unidos, Ciudad Bolívar, Suba, Tunjuelito, Teusaquillo y Usaquén.

Pregunta

70. Sírvasse informar las acciones implementadas desde el 2016 a la fecha, con su respectivo presupuesto asignado, comprometido y ejecutado, referente a la reducción de la accidentalidad de las aves contra las infraestructuras y grandes ventanales.

Respuesta: Desde la Secretaría Distrital de Ambiente, se realiza un aporte que se enmarca en la gestión normativa del Distrito. Sin embargo, no es posible detallar un presupuesto específico asignado, comprometido o ejecutado para dichas acciones, ya que depende de la ejecución de proyectos específicos. Así mismo, el seguimiento y evaluación al Decreto 582 de 2023 *“Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”*, corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación y a la Secretaría Distrital del Hábitat.

Al respecto, es preciso señalar que el Decreto 582 de 2023 *“Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”* introduce medidas para la reducción de la accidentalidad de las aves, que son obligatorias para las edificaciones nuevas en todo el suelo urbano.

Adicionalmente, establece otras medidas que son obligatorias dentro de franjas alrededor de algunos elementos de la Estructura Ecológica Principal priorizados.

Para conocerlas en detalle dichas medidas puede consultarse el Manual de Ecurbanismo y Construcción Sostenible del mencionado Decreto, disponible en el siguiente enlace: https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/adminverblobawa?tabla=T_NORMA_ARCHIVO&p_NORMFIL_ID=48078&f_NORMFIL_FILE=X&inputfileext=NORMFIL_FILENAME

De otra parte, se informa que en el año 2023, la Secretaría Distrital de Ambiente publicó la *Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos*, que contiene las medidas del decreto mencionado y otras opcionales para mitigar esta problemática. https://drive.google.com/file/d/13R0uADziGjgyxUxZdB-G1xtGGBc_fGd5/view

Pregunta

71. Sírvase informar las acciones implementadas desde 2016 a la fecha, con su respectivo presupuesto asignado, comprometido y ejecutado, referente a campañas, estructuras aislantes o similares para reducir los niveles de ruido en la propiedad horizontal.

Respuesta: Desde la Secretaría Distrital de Ambiente, se realiza el siguiente aporte que se enmarca en la gestión normativa del Distrito. Sin embargo, no es posible detallar un presupuesto específico asignado, comprometido o ejecutado para dichas acciones, ya que depende de la ejecución de proyectos específicos. Así mismo, el seguimiento y evaluación al Decreto 582 de 2023 “*Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecurbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*”, corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación y a la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Decreto 582 de 2023 establece disposiciones mínimas obligatorias para algunas Áreas de Actividad específicas (residencial, comercio, servicios y dotacionales), para el confort acústico de edificaciones nuevas, en función de la ubicación del proyecto, según el plano EC-U-5.2 del Plan de Ordenamiento Territorial, dentro de las siguientes áreas:

- Grandes servicios metropolitanos
- Estructurante receptora de actividades económicas
- Estructurante receptora de Vivienda de Interés Social

Además, se incluyen las áreas localizadas en corredores viales, traslapados o sobrepuestos con las áreas anteriores, cuyo nivel de ruido ambiente en el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A), de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER) vigente.

Para conocerlas en detalle dichas medidas puede consultarse el Manual de Ecurbanismo y Construcción Sostenible del mencionado Decreto, disponible en el siguiente enlace: https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/adminverblobawa?tabla=T_NORMA_ARCHIVO&p_NORMFIL_ID=48078&f_NORMFIL_FILE=X&inputfileext=NORMFIL_FILENAME

De otra parte, en relación con las “*campañas, estructuras aislantes o similares para reducir los niveles de ruido*”, esta Entidad, como Autoridad Ambiental en el Distrito, no recomienda ni avala obras de insonorización, ya que no puede actuar como juez y parte. Asimismo, esta Secretaría no emite un certificado o permiso que avale la emisión sonora de fuentes, pues es un factor ambiental no estable que depende del entorno, de la temporalidad y de la manipulación que se haga de las mismas.

En consecuencia, es competencia de las Propiedades Horizontales tomar las medidas pertinentes para impedir la perturbación por ruido, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.2.5.1.5.10 del Decreto 1076 de 2015¹.

Adicional a lo ya referido, es función de la Secretaría Distrital de Ambiente, a través de la Subdirección de Calidad del Aire, Auditiva y Visual en materia de emisión de ruido “*adelantar las acciones de evaluación, control y seguimiento sobre las fuentes generadoras de ruido*” (art. 19, Decreto Distrital 109 de 2009²), como factor que puede llegar a generar un deterioro ambiental al componente aire, causado por establecimientos destinados al desarrollo de diversas actividades económicas (comercio, servicios e industrias), siempre y cuando estas se adelanten al interior de un predio, donde la emisión sonora trascienda lo privado y genere una presunta afectación al ambiente.

Lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 0627 de 2006³ y, en caso de violación a las disposiciones ambientales contempladas en la normativa, como autoridad competente se adelantan las actuaciones a que haya lugar, al tenor de la Ley 1333 de 2009⁴, modificada por la Ley 2387 de 2024⁵.

Sin embargo, la posible perturbación por ruido que se genera dentro de las propiedades horizontales suele provenir de una actividad de índole doméstico que se adelanta al interior de la propiedad privada afectando a los copropietarios y/o arrendatarios. Dado que estos predios se encuentra sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, rigiéndose por una norma especial como lo es la Ley 675 de 2001⁶, no es competencia de esta Secretaría realizar actividades de intervención al interior de los predios; por lo que, es responsabilidad de la administración de los edificios y/o conjuntos atender cualquier perturbación siguiendo lo establecido en la normatividad que así regula la materia.

En caso de que no se llegue a resolver el presunto conflicto en materia de ruido por parte de la administración de la propiedad horizontal, las autoridades policivas (comandantes de Estación de Policía e inspectores) deberán adelantar las acciones correctivas que permitan el restablecimiento del orden público afectado por la perturbación que genera el ruido, de acuerdo con lo establecido en el

¹ Artículo 2.2.5.1.5.10 del Decreto 1076 de 2015 “Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible”, el cual establece: “Obligación de impedir perturbación por ruido. **Los responsables de fuentes de emisión de ruido que pueda afectar el medioambiente o la salud humana deberán emplear los sistemas de control necesarios, para garantizar que los niveles de ruido no perturben las zonas aledañas habitadas, conforme a los niveles fijados por las normas que al efecto establezca el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.**” (negrilla fuera del texto original)

² Decreto Distrital 109 de 2009 “Por el cual se modifica la estructura de la Secretaría Distrital de Ambiente y se dictan otras disposiciones”

³ Resolución 0627 de 2006 “Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental”

⁴ Ley 1333 de 2009 “por la cual se establece el procedimiento sancionatorio ambiental y se dictan otras disposiciones”. Modificado y adicionado por Ley 2387 de 2024.

⁵ Ley 2387 de 2024 “Por medio del cual se modifica el procedimiento sancionatorio ambiental, Ley 1333 de 2009, con el propósito de otorgar herramientas efectivas para prevenir y sancionar a los infractores y se dictan otras disposiciones”

⁶ Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”

numeral 3 del artículo 93 de la Ley 1801 de 2016⁷, relativo a “Generar ruidos o sonidos que afecten la tranquilidad de las personas en su entorno”.

72. Sírvase informar las acciones implementadas desde 2016 a la fecha, con su respectivo presupuesto asignado, comprometido y ejecutado, referente a los sistemas de ventilación en los cuales se reduzcan al máximo la emisión de clorofluorocarbonos o similares que impacten el medio ambiente.

Pregunta

Respuesta: Al respecto, esta Secretaría se permite informar que las posibles emisiones u olores de una Propiedad Horizontal no se derivan de una actividad económica que implique procesos productivos, transformación de materia prima, o una fuente fija de combustión externa, por lo que la solicitud no es objeto de control por parte de la Subdirección de Calidad del Aire, Auditiva y Visual.

Lo anterior, se fundamenta en las facultades delegadas a través de los Decretos Distritales 109 y 175⁸ de 2009, donde se establece como competencia de esta Entidad desarrollar visitas de carácter técnico sobre las fuentes fijas de emisiones atmosféricas (ubicadas en industrias y/o establecimientos de comercio y/o servicio) presentes dentro de su área de jurisdicción en el Distrito (determinada por la normatividad correspondiente), con el fin de determinar el cumplimiento de las normas ambientales.

Para finalizar, si bien los sistemas de ventilación que utilicen refrigerantes de las Propiedades Horizontales no son competencia de la Subdirección de Calidad del Aire, Auditiva y Visual, existe una normatividad técnica y específica asociada al uso de refrigerantes en sistemas de acondicionamiento y refrigeración, sustentada en los compromisos internacionales adquiridos por Colombia bajo el Protocolo de Montreal y sus enmiendas.

Este instrumento global regula la eliminación progresiva de sustancias agotadoras de la capa de ozono (SAO), como los clorofluorocarbonos (CFC), hidroclorofluorocarbonos (HCFC) y, más recientemente, los hidrofluorocarbonos (HFC) con alto potencial de calentamiento global (PCG).

A nivel nacional, se destacan las siguientes regulaciones:

- Resolución 528 de 1997⁹: Prohíbe la fabricación de equipos de refrigeración doméstica que contengan CFC, marcando el inicio del control de sustancias agotadoras de ozono en equipos de uso masivo.

⁷ Ley 1801 de 2016 “Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana”

⁸ Decreto Distrital 175 de 2009 “Por el cual se modifica el Decreto 109 de Marzo 16 de 2009”

⁹ Resolución 528 de 1997 “Por medio de la cual se prohíbe la producción de refrigeradores, congeladores y combinación de refrigerador - congelador, de uso doméstico, que contenga o requieran para su producción u operación Clorofluorocarbonos (CFC's), y se fijan requisitos para la importación de los mismos”

- Resolución 171 de 2013¹⁰: Establece la prohibición de fabricación, importación y comercialización de equipos con HCFC, una sustancia con menor impacto en la capa de ozono que los CFC, pero con efectos nocivos a largo plazo.
- Resolución 634 de 2022¹¹: Refuerza el cumplimiento del Protocolo de Montreal al prohibir la fabricación e importación de equipos que utilicen sustancias incluidas en los Anexos A, B, C, E y F del protocolo, incluyendo HFC con alto PCG.

Además, el Manual de Buenas Prácticas de Refrigeración del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MinAmbiente) establece lineamientos técnicos específicos, como:

- Uso de herramientas certificadas para evitar fugas de gases refrigerantes.
- Capacitación obligatoria para técnicos en el manejo y recuperación de refrigerantes.
- Implementación de sistemas de recuperación, reciclaje y regeneración de gases refrigerantes para minimizar su liberación al ambiente.

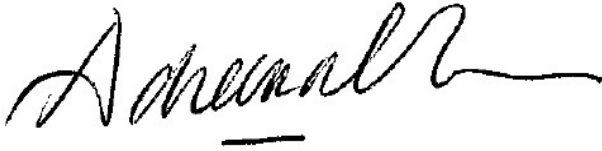
Estas normativas buscan garantizar que las actividades de acondicionamiento y refrigeración cumplan con estándares internacionales, contribuyendo a la protección de la capa de ozono y la mitigación del cambio climático mediante la transición a tecnologías más sostenibles.

De esta forma damos respuesta concreta, de fondo y definitiva a la petición por usted elevada ante esta Secretaría, sin perjuicio que en el evento que requiera información adicional estaremos prestos a proporcionarla.

Atentamente,

¹⁰ Resolución 171 de 2013 "Por la cual se prohíbe la fabricación e importación de refrigeradores, congeladores y combinaciones de refrigerador - congelador, de uso doméstico, que contengan o requieran para su producción u operación las sustancias Hidroclorofluorocarbonadas (HCFC), listadas en el Anexo C del Protocolo de Montreal, y se adoptan otras determinaciones"

¹¹ Resolución 634 de 2022 "Por la cual en desarrollo del Protocolo de Montreal, se entiende prohibida la fabricación e importación de equipos y productos que contengan y/o requiera para su operación o funcionamiento las sustancias controladas en los Anexos A, B, C, E y F del Protocolo de Montreal y se adoptan otras disposiciones"



ADRIANA SOTO CARREÑO
SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE

Proyectó:

LEONARDO QUIÑONES CANTOR

Fecha de ejecución: 04-02-2025

Revisó:

LEONARDO QUIÑONES CANTOR
NATALY NOVOA PARRA

Fecha de ejecución: 04-02-2025

Fecha de ejecución: 04-02-2025

Aprobó:

GLADYS EMILIA RODRIGUEZ PARDO

Fecha de ejecución: 04-02-2025

Proyectó:

JOSE FERNANDO CUELLO CUELLO

Fecha de ejecución: 04-02-2025

Revisó:

ANDREA YINNETH SALDAÑA BARAHONA
EDGAR EMILIO RODRIGUEZ BASTIDAS

Fecha de ejecución: 04-02-2025

Fecha de ejecución: 05-02-2025

Aprobó:

EDGAR EMILIO RODRIGUEZ BASTIDAS

Fecha de ejecución: 05-02-2025

Proyectó:

JHON WILLAN MARMOL MONCAYO

Fecha de ejecución: 05-02-2025

Revisó:

JOSE VICENTE AZUERO GONZALEZ

Fecha de ejecución: 06-02-2025

Aprobó:

JORGE LUIS GOMEZ CURE

Fecha de ejecución: 07-02-2025

Proyectó:

MAGALY FERNANDA PAJOY VILLA

Fecha de ejecución: 10-02-2025

Revisó:

YESENIA VASQUEZ AGUILERA

Fecha de ejecución: 10-02-2025

Firmó: