

Auto No. 00520

“POR MEDIO DEL CUAL SE HACE UN REQUERIMIENTO Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES”

LA SUBDIRECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO Y DEL SUELO DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE

En ejercicio de las facultades conferidas mediante el Decreto Distrital 109 del 16 de marzo de 2009, modificado parcialmente por el Decreto 175 del 04 de mayo de 2009, la Resolución 1865 del 06 de julio de 2021 modificada por la Resolución 046 del 13 de enero de 2022, 00689 del 03 de mayo de 2023, la Ley 99 de 1993, el Decreto Ley 2811 de 1974, la Ley 1333 de 2009 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

Que la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de la Dirección de Control Ambiental, realizó visita técnica de vigilancia y control, el día 09 de agosto de 2023, al predio identificado con nomenclatura urbana Calle 17 No. 115 - 10 de la localidad de Fontibón de Bogotá D.C., propiedad de la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con NIT. 800.171.372-1, de conformidad con la solicitud allegada por la sociedad GM GALO MOLINA ARQUITECTOS S.A.S., mediante radicado 2023ER164121 del 19 de julio de 2023, donde solicitan información sobre lo señalado por la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial (SEGAE), en el oficio 2021EE250740 del 18 de noviembre de 2021, acerca de llevar a cabo la correspondiente consulta con la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo (SRHS) sobre la posibilidad de afectación en el recurso suelo, por las actividades allí realizadas en el citado predio; considerando el trámite de concepto de compatibilidad de uso de vivienda en área restringida, en el entendido que se pretende desarrollar el proyecto de vivienda ESTAMBUL a cargo de la constructora CT CONSTRUYE.

Que, durante el desarrollo de la precitada diligencia, se observa que en el predio opera el establecimiento de comercio denominado **PARQUEADERO LA ROCAS**, con matrícula mercantil 03129789, propiedad del señor **JOAQUIN JOSE ZAPPA GONZALEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.434.551, llevando a cabo actividades de parqueo de vehículo automotriz.

Que, por lo anterior y acorde a la información recaudada, la Subdirección de recurso Hídrico y del Suelo emitió el **Concepto Técnico No. 12017 del 30 de octubre de 2023 (2023IE253875)**.

Auto No. 00520

II. **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

Que la regulación constitucional de los recursos naturales en Colombia se estructura a partir de la duplicidad del concepto de protección, el cual es atribuido al Estado y a los particulares como lo describe el artículo 8° de la Carta Política, el cual señala que es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la nación.

Que el artículo 58 de la Carta Política establece:

*“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. **La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.** (...)”* (Subrayado fuera de texto).

Que es función de la Secretaría Distrital de Ambiente, controlar y vigilar el cumplimiento de las normas de protección ambiental y manejo de los recursos naturales, en consecuencia, emprender las acciones de policía que sean pertinentes, y en particular adelantar las investigaciones e imponer las medidas que correspondan a quienes infrinjan las mencionadas normas.

Que así mismo, el artículo 79 de la Carta Política consagra el derecho a gozar de un ambiente sano, estableciendo que es deber del Estado la protección de la diversidad e integridad del ambiente, la conservación de las áreas de especial importancia ecológica y el fomento de la educación para el logro de estos fines.

Que esta obligación comprende elementos como la planificación y control de los recursos naturales, con el fin de asegurar su desarrollo sostenible, conservación, restauración y sustitución; en tanto que su función de intervención, inspección y prevención se encamina a precaver el deterioro ambiental, a hacer efectiva su potestad sancionatoria, y exigir a manera de compensación los daños que a éstos se produzcan, tal y como lo establece el artículo 80 Constitucional:

“ARTICULO 80. El Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución.

Además, deberá prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados.

Así mismo, cooperará con otras naciones en la protección de los ecosistemas situados en las zonas fronterizas.” (Subrayado fuera de texto)

Auto No. 00520

Que del aludido artículo Constitucional, se desprende la obligación estatal de exigir la adecuada reparación de los daños ocasionados al ambiente por parte de quién los haya generado, toda vez que aquel constituye al interior del ordenamiento normativo colombiano como un bien jurídicamente tutelado.

Que es la misma Constitución Política de Colombia en su artículo 95, numerales 1 y 8, quien establece como deber a las personas y los ciudadanos el "...1. Respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios; 8. Proteger los recursos culturales y naturales del país y velar por la conservación de un ambiente sano;"

Que el inciso 2 del artículo 107 de la Ley 99 de 1993 establece. (...) "Las normas ambientales son de orden público y no podrán ser objeto de transacción o de renuncia a su aplicación por las autoridades o por los particulares" (...)

Que el artículo 8º del Decreto Ley 2811 de 1974 establece:

"Artículo 8º.- Se consideran factores que deterioran el ambiente, entre otros: a.- La contaminación del aire, de las aguas, del suelo y de los demás recursos naturales renovables.

Se entiende por contaminación la alteración del ambiente con sustancias o formas de energía puestas en él, por actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir el bienestar y la salud de las personas, atentar contra la flora y la fauna, degradar la calidad del ambiente o de los recursos de la nación o de los particulares.

Se entiende por contaminante cualquier elemento, combinación de elementos, o forma de energía que actual o potencialmente puede producir alteración ambiental de las precedentemente escritas. La contaminación puede ser física, química, o biológica;

Que de acuerdo con el literal e) del artículo 8º del Decreto 2811 de 1974: "..Los recursos naturales renovables no se podrán utilizar por encima de los límites permisibles, que al alterar las calidades físicas, químicas o biológicas naturales, produzcan el agotamiento o el deterioro grave de esos recursos o se perturbe el derecho a ulterior utilización en cuanto ésta convenga al interés público.."

Que en virtud de lo dispuesto por el artículo 179 del Decreto 2811 de 1974, en la utilización de los suelos se aplicarán normas técnicas de manejo para evitar su pérdida o degradación, lograr su recuperación y asegurar su conservación.

(...)"

Que esta Secretaría como Autoridad Ambiental, en su calidad de administradora de los recursos naturales en el Distrito Capital, en este caso el recurso suelo, celebró el contrato de ciencia y tecnología 00972 de 2013 con la Universidad de Los Andes, cuyo producto fue la "Guía de Desmantelamiento de Instalaciones Industriales y de Servicios", la cual es aplicable a nivel distrital y funciona como una herramienta de soporte, para orientar las actividades de

Página 3 de 21

Auto No. 00520

desmantelamiento desde un enfoque conceptual y procedimental, articulando la gestión adecuada de los desechos o residuos peligrosos identificados, en pro de salvaguardar la sostenibilidad ambiental.

Que de acuerdo con el artículo 669 del Código Civil Colombiano, se define el derecho de dominio o propiedad como:

*“ARTICULO 669. CONCEPTO DE DOMINIO. El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, **para gozar y disponer** de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.”*

Que, dando una interpretación exegética a la norma, se entiende que el derecho de dominio o de propiedad se encuentra consagrado al interior de la legislación Civil Colombiana como una facultad absoluta predicada sobre el bien. Sin embargo, la expresión “arbitrariamente” que soportaba dicha característica, fue declarada inexecutable por la Corte Constitucional mediante sentencia **C-595 de 1999**, en el entendido que:

“La propiedad, en tanto que derecho individual, tiene el carácter de fundamental, bajo las particulares condiciones que ella misma ha señalado. Justamente los atributos de goce y disposición constituyen el núcleo esencial de ese derecho, que en modo alguno se afecta por las limitaciones originadas en la ley y el derecho ajeno pues, contrario sensu, ellas corroboran las posibilidades de restringirlo, derivadas de su misma naturaleza, pues todo derecho tiene que armonizarse con las demás que con él coexisten, o del derecho objetivo que tiene en la Constitución su instancia suprema. (...)”

Que teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, el ordenamiento constitucional reconoce y defiende el derecho de propiedad, sin embargo, la citada categorización no puede interpretarse de forma arbitraria, toda vez que, la misma Carta Política es la que impone los límites para ejercer la mencionada prerrogativa dentro de la esfera jurídica permitida, **tal como lo es la función social y ecológica de la propiedad.**

Que, al respecto, la Corte Constitucional en sentencia **C-126 de 1998**, con ponencia del magistrado Dr. Alejandro Martínez Caballero, se pronunció de la siguiente manera:

“Ahora bien, en la época actual, se ha producido una “ecologización” de la propiedad privada, lo cual tiene notables consecuencias, ya que el propietario individual no sólo debe respetar los derechos de los miembros de la sociedad de la cual hace parte (función social de la propiedad) sino que incluso sus facultades se ven limitadas por los derechos de quienes aún no han nacido, esto es, de las generaciones futuras, conforme a la función ecológica de la propiedad y a la idea del desarrollo sostenible. Por ello el ordenamiento puede imponer incluso mayores restricciones a la apropiación de los recursos naturales o a las facultades de los propietarios de los mismos, con lo cual la noción misma de propiedad privada sufre importantes cambios”. (Subrayado fuera del texto)

Auto No. 00520

Que igualmente, el artículo 43 del Decreto – Ley 2811 de 1974, se sometió a juicio constitucional por la sentencia mencionada, la cual declaró exequible dicha disposición, que señala:

“El derecho de propiedad privada sobre recursos naturales renovables deberá ejercerse como función social, en los términos establecidos por la Constitución Nacional y sujeto a las limitaciones y demás disposiciones establecidas en este Código y otras leyes pertinentes.”

Que, en virtud de lo anteriormente citado, dicha función trae consigo una connotación ambiental, debido a que, en el correcto ejercicio del mencionado derecho, además de tenerse en cuenta los intereses sociales que lo rodea, estos a su vez, deben ser compatibles con en el medio ambiente, según la normativa y jurisprudencia constitucional expuesta, lo cual da sustento a la denominada función ecológica de la propiedad.

Así mismo, el citado Tribunal ha destacado a propósito de la función ecológica de la propiedad, su relación con el principio de prevalencia del interés general sobre el interés particular, exponiendo:

“(…) Debido a la función ecológica que le es inherente (CP art. 58), ese derecho propiedad se encuentra sujeto a las restricciones que sean necesarias para garantizar la protección del medio ambiente y para asegurar un desarrollo sostenible (CP arts. 79 y 80). Además, esa misma función ecológica de la propiedad y la primacía del interés general sobre el particular en materia patrimonial (CP art. 58) implican que, frente a determinados recursos naturales vitales, la apropiación privada puede en determinados casos llegar hacer inconstitucional. (...)” (Sentencia C-126 de 1998, M.P. Alejandro Martínez Caballero)

Que igualmente, la jurisprudencia Constitucional ha venido desarrollando el concepto de función ecológica, con el fin de que esta sea tenida en cuenta por quien ejerce el derecho de propiedad sobre un bien determinado, dentro de los cuales se destacan los siguientes:

*“En este orden de ideas, la propiedad privada ha sido reconocida por esta Corporación como un derecho subjetivo al que le son inherentes unas funciones sociales y ecológicas, dirigidas a asegurar el cumplimiento de varios deberes constitucionales, **entre los cuales, se destacan la protección del medio ambiente, la salvaguarda de los derechos ajenos** y la promoción de la justicia, la equidad y el interés general como manifestaciones fundamentales del Estado Social de Derecho (C.P. arts 1° y 95, nums, 1 y 8). (Sentencia C-189 de 2006, M.P. Rodrigo Escobar Gil) (Subrayado fuera de texto).*

De lo anterior se infiere que la garantía constitucional e interamericana al derecho a la propiedad está sujeta a limitaciones que deben ser determinadas por el legislador, pueden provenir de criterios relacionados con el interés social, la utilidad pública o la función social o ecológica que cumpla. Específicamente, frente a las limitaciones que responden a la función ecológica de la propiedad las mismas se encuentran constitucionalmente amparadas en la defensa del medio ambiente y la naturaleza. (Sentencia C-364 de 2012, M.P. Luis Ernesto Vargas Silva).”

Auto No. 00520

Que, de conformidad a las consideraciones anteriormente expuestas, cabe anotar que el derecho a la propiedad como función social, puede ser limitado, siempre y cuando su limitación cumpla un interés público o en beneficio de la comunidad, en tal sentido, prevalece la función ecológica como salvaguarda del medio ambiente. De esta forma, el legislador colombiano en el artículo 5 de la Ley 1333 del 2009 dispuso que se considera infracción en materia ambiental toda acción u omisión que constituya violación de las normas contenidas en el Código de Recursos Naturales Renovables, Decreto-Ley 2811 de 1974, en la Ley 99 de 1993, en la Ley 165 de 1994 y en las demás disposiciones ambientales vigentes en que las sustituyan o modifiquen y en los actos administrativos emanados de la autoridad ambiental competente.

Que, de esta forma, será también constitutivo de infracción ambiental la comisión de un daño al medio ambiente, con las mismas condiciones que para configurar la responsabilidad civil extracontractual establece el Código Civil y la legislación complementaria, a saber: El daño, el hecho generador con culpa o dolo y el vínculo causal entre los dos. Cuando estos elementos se configuren darán lugar a una sanción administrativa ambiental, sin perjuicio de la responsabilidad que para terceros pueda generar el hecho en materia civil.

Que, en este orden de ideas, la jurisprudencia Constitucional ha puntualizado respecto a la conducta antijurídica sancionable en ocasión al daño ambiental, lo siguiente:

“(…) El daño al ecosistema, así ello se haga en desarrollo de una explotación lícita, desde el punto de vista constitucional, tiene el carácter de conducta antijurídica. No puede entenderse que la previa obtención del permiso, autorización o concesión del Estado signifique para su titular el otorgamiento de una franquicia para causar impunemente daños al ambiente. De otro lado, la Carta ordena al Estado en punto al ambiente y al aprovechamiento y explotación de recursos naturales, no solamente sancionar los comportamientos que infrinjan las normas legales vigentes, sino también prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental y exigir la reparación de los daños causados. Se desprende de lo anterior que la aminoración de la antijuridicidad que la norma objetada comporta viola la Constitución Política que exige al legislador asegurar la efectiva protección del ambiente, tanto mediante la prevención del daño ambiental - prohibición de la exploración o explotación ilícitas - como también sancionando las conductas que generen daño ecológico (...)” (Sentencia C-320 de 1998; M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz).

Que, por otra parte, la jurisprudencia de la Corte Constitucional se ha permitido señalar respecto a las conductas sancionables en materia ambiental, lo siguiente:

“(…) La Sala concluye, conforme los argumentos expuestos, que (i) el legislador ya estableció las conductas sancionables en materia ambiental en el Decreto-Ley 2811 de 1974, en la Ley 99 de 1993, en la Ley 165 de 1994 y en las demás disposiciones ambientales vigentes, previendo las obligaciones, prohibiciones y condiciones que deben ser respetadas por sus destinatarios, razón por la que el artículo 5° de la Ley 1333 de 2009 hizo un reenvío a estas; (ii) con la expresión demandada el legislador de manera alguna desconoce los principios de legalidad y tipicidad, en la medida que el aparte demandado no faculta a la administración para crear infracciones administrativas, pues ellas se encuentran establecidas en el sistema de leyes, sino **que lo previsto en el artículo 5° donde se incorpora la expresión acusada, alude a las distintas maneras de infracción en materia ambiental, que resulta del desconocimiento de la legislación, de los**

Página 6 de 21

Auto No. 00520

actos administrativos y de la comisión de un daño ambiental; (iii) los actos administrativos emanados de la autoridad ambiental competente, bien sean de carácter general como los reglamentos o de índole particular como las licencias, concesiones y permisos otorgados a los usuarios del medio ambiente y de los recursos naturales, deben respetar lo establecido en la ley, pudiendo derivarse de su desconocimiento infracciones en materia ambiental sin que con ello pueda entenderse que la administración crea la conducta sino que esta se deriva de la propia norma legal; (iv) estos actos administrativos lo que pretenden es coadyuvar a la materialización de los fines de la administración de preservar el medio ambiente respecto a variables de tiempo, modo y lugar que no podía el legislador prever (...)” (Sentencia C-219 del 19 de abril del 2017, M. P. el Dr. Iván Humberto Escruceria Mayolo).

III. ANTECEDENTES TÉCNICOS

Que esta autoridad ambiental llevó a cabo visita técnica el día 09 de agosto de 2023, al predio identificado con nomenclatura urbana Calle 17 No. 115 - 10 de la localidad de Fontibón de Bogotá D.C., propiedad de la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con NIT. 800.171.372-1, operado por el señor **JOAQUIN JOSE ZAPPA GONZALEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.434.551, en calidad de propietario del establecimiento de comercio denominado **PARQUEADERO LA ROCAS**, con matrícula mercantil 03129789, ejerciendo actividades de parqueo de vehículo automotriz.

Que a fin de identificar las posibles afectaciones al recurso suelo producto de las actividades allí desarrolladas, se generó el **Concepto Técnico No. 12017 del 30 de octubre de 2023 (2023IE253875)**, el cual establece:

“(…)

3. ACTIVIDAD ACTUAL

El día 9/08/2023 profesionales de la SRHS efectuaron visita al predio objeto de estudio, con el propósito de verificar las condiciones ambientales del sitio y las actividades que allí se desarrollan; es así como se identifica que actualmente, en el predio localizado en la Calle 17 No. 115-10 funciona un parqueadero público de todo tipo de vehículos, quienes según indican adelantan esta actividad desde hace 5 años aproximadamente. El administrador del estacionamiento manifiesta que no se desarrolla ninguna otra actividad productiva dentro del predio.

La persona que atiende esta diligencia técnica informa que anteriormente en el sitio, desarrollaba sus actividades productivas la empresa YESOS LA ROCAS (desconocen saber por cuanto tiempo, así como la fecha de cese de actividades).

Auto No. 00520



Fuente. SDA visita 9/08/2023

Durante el recorrido se identifican algunas estructuras en concreto (al parecer antiguas oficinas), así como bodegas, algunas de ellas, según informan se encuentran desocupadas y a las cuales no se tuvo acceso (Fotografía 5).

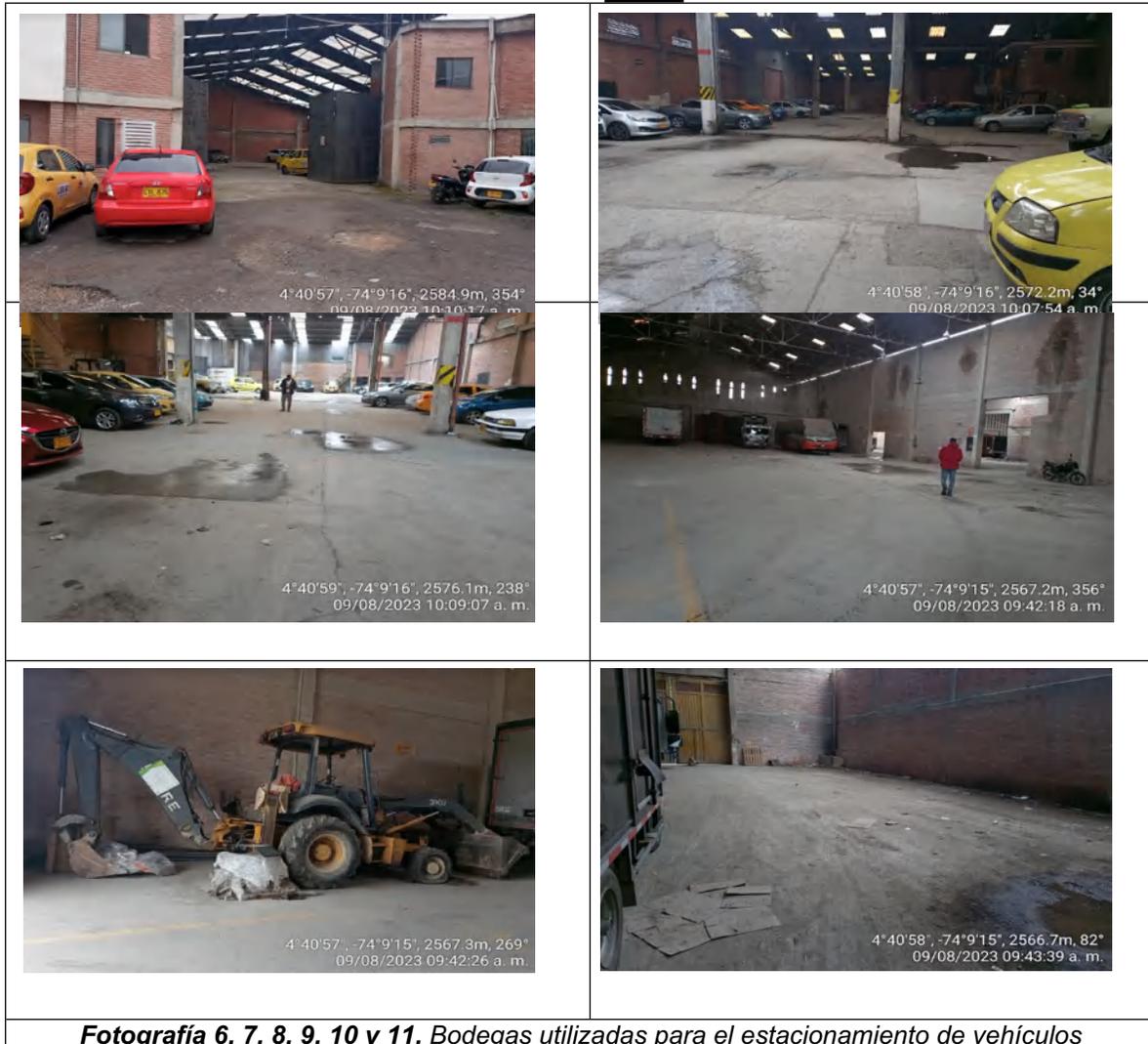


Fotografía 5. Bodegas según informan desocupadas (no se tuvo acceso)

Fuente. SDA visita 9/08/2023

Así mismo, existen otras bodegas que son utilizadas para el parqueo de vehículos automotores, donde se observa placa de concreto en algunos puntos en buen estado y en otros algunas fisuras, sin evidencia de algún tipo de afectación al recurso suelo.

Auto No. 00520



Fotografía 6, 7, 8, 9, 10 y 11. Bodegas utilizadas para el estacionamiento de vehículos

Fuente. SDA visita 9/08/2023

Sumado se identifican dos espacios específicas donde se evidencian manchas de productos derivados de hidROCASrburo así: i) un punto donde informan en algún momento un vehículo fue objeto de "arreglo" en ese punto, en el cual se observa el piso impregnado con aceite usado y parte de una caneca plástica que contiene dicha sustancia; junto a elementos como madera, lonas, llantas y residuos metálicos, entre otros; ii) una zona (bodega) usada para el estacionamiento de grúas donde también se identificaron algunas manchas de aceite.

Auto No. 00520



Fotografía 12, 13 y 14. Manchas e impregnación de aceite usado sobre placa de concreto y otros residuos

Auto No. 00520



Fotografía 15, 16 y 17. Bodega estacionamiento de grúas – algunas manchas sobre placa de concreto

Fuente. SDA visita 9/08/2023

También se observa el parqueo o estacionamiento de vehículos en espacios a cielo abierto, los cuales cuentan con placa de concreto en algunos puntos en buen estado y otros fracturada, donde no se identificaron manchas o similares.



Auto No. 00520



De igual manera, dentro del predio se encuentran tres (3) transformadores eléctricos así: dos (2) en uso, con potencia de 500 KVA y 30 KVA y un (1) transformador en desuso de 15 KVA, localizados en espacios cubiertos, sobre placa de concreto en buen estado, sin evidencia de impregnación de sustancia alguna.



Auto No. 00520



Fotografía 27 y 28. Ubicación transformador eléctrico de 15 KVA (en desuso)

Fuente. SDA visita 9/08/2023

Aunado a lo anterior, dentro del predio (costado noroccidental) y separado por una malla metálica, se encuentra la sala de ventas del proyecto de vivienda ESTAMBUL.



Fotografía 29 y 30. Sala de ventas proyecto de vivienda ESTAMBUL

Fuente. SDA visita 9/08/2023

En concordancia con lo descrito anteriormente y ante la ausencia de antecedentes históricos que indiquen afectación al recurso suelo, no se genera sospecha de contaminación en el mismo y no se hace necesaria una intervención inmediata en el sitio, así como tampoco actividades de investigación o diagnóstico, sin embargo se recomienda tomar las acciones necesarias para evitar y/o mitigar posibles eventos de derrames o fugas provenientes de los vehículos allí estacionados (como puede ser sustancias derivadas de hidrocarburos – posible manejo y disposición de aceite usado) y de esta manera llevar a cabo un adecuado proceso de desmantelamiento ante un desarrollo urbanístico en el predio, con la finalidad de evitar la generación de pasivos ambientales en un futuro.

4. JUSTIFICACIÓN PARA UN ADECUADO DESMANTELAMIENTO

En atención a la solicitud efectuada mediante radicado 2023ER164121 de 19/07/2023 y con el fin de verificar el estado del recurso suelo y las actividades que se desarrollan en el predio ubicado en la dirección Calle 17 No. 115-10 (chip AAA0161MAWF) de la localidad de Fontibón, se realizó visita técnica por parte de un profesional de la SRHS, con el objetivo de realizar un diagnóstico desde la perspectiva del recurso suelo, evidenciando que el sitio es utilizado para el parqueo de vehículos automotores, según informan, sin desarrollar otra actividad productiva, adicional, mencionan que el anterior usuario del predio era la empresa YESOS LA ROCA.; es así que, no se evidenciaron aspectos de interés que demuestren deterioro o afectación al mencionado recurso.

Auto No. 00520

En ese sentido y de acuerdo con los hallazgos identificados durante dicha diligencia técnica, los cuales se encuentran descritos en este concepto técnico, aunado a la ausencia de antecedentes y ante la posibilidad de un cambio en el uso del suelo (uso residencial), se hace necesario acogerse a un proceso de desmantelamiento, teniendo en cuenta un manejo apropiado de los residuos y/o sustancias peligrosas, de tal manera que pueda desarrollarse el uso futuro del suelo establecido para esta zona sin generar pasivos ambientales. Siendo imperativo el desarrollo de esta actividad bajo los lineamientos técnicos de la Guía de Desmantelamiento de Instalaciones Industriales y de Servicios (Contrato de Ciencia y Tecnología 00972 de 2013, Universidad de los Andes – Secretaría Distrital de Ambiente).

Conviene señalar que el dueño del predio de estudio, tiene una responsabilidad exigible en el mandato del artículo 58 Constitucional “la propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.” En este sentido, el propietario debe responder a la función ecológica, la cual implica un deber cualificado de protección y salvaguardia del medio ambiente en cabeza del titular del derecho real, sin desmedro de las reclamaciones y acciones concretas que deba adelantar este a la luz de sus negocios jurídicos particulares y concretos de compraventa.

Considerando lo mencionado y con el objetivo de evitar alguna afectación sobre el medio ambiente, se hace necesario ejecutar acciones de desmantelamiento, orientadas a prevenir eventos como la inadecuada gestión de residuos peligrosos, la extracción y disposición no controlada de tanques o tuberías que cuenten con almacenamiento de residuos líquidos de carácter peligroso y otros factores que puedan condicionar el desarrollo urbanístico y uso del suelo del predio. Este proceso, se encuentra regulado bajo las directrices técnicas enfocadas a apoyar el manejo de desechos o residuos peligrosos y de gestión diferenciada en algunos establecimientos, esto, de acuerdo con el Decreto 1076 de 2015 / Libro 2 / Parte 2 / Título 6 (Decreto 4741 de 2005) del Ministerio de Ambiente y demás normas ambientales aplicables relacionadas con la regulación de este tipo de residuos.

Para llevar a cabo lo anterior, es indispensable la implementación de la Guía de Desmantelamiento de Instalaciones Industriales y de Servicios (Contrato de Ciencia y Tecnología 00972 de 2013, Universidad de los Andes – Secretaría Distrital de Ambiente), la cual es aplicable a nivel distrital y funciona como una herramienta de soporte, para orientar las actividades de desmantelamiento desde un enfoque conceptual y procedimental, articulando la gestión adecuada de los desechos o residuos peligrosos identificados, en pro de salvaguardar la sostenibilidad ambiental.

5. CONCLUSIONES

- *Se realiza visita de diagnóstico el día 9/08/2023, en atención a la solicitud allegada mediante radicado 2023ER164121 de 19/07/2023, por parte de GM GALO MOLINA ARQUITECTOS S.A.S., sitio en el cual se pretende desarrollar el proyecto de vivienda denominado ESTAMBUL, a cargo de la constructora CT CONSTRUYE.*
- *Actualmente en el predio funciona el PARQUEADERO LA ROCAS, donde estacionan toda clase de vehículos desde el año 2019 (estacionamiento realizado tanto en espacios cubiertos – bodegas y a cielo abierto), cuyo anterior usuario fue la empresa YESOS LA ROCAS, quienes llevaron a cabo actividades asociadas al procesamiento de yeso y caolín.*

Auto No. 00520

- Durante el recorrido se identificaron dos espacios donde se observan manchas de productos derivados de hidROCASrburos sobre placa de concreto, como se describe a continuación:
 - Un punto donde informan en algún momento un vehículo fue objeto de “arreglo” allí se observa el piso impregnado con aceite usado, así como parte de una caneca plástica que contiene dicha sustancia; junto a elementos como madera, lonas, llantas, residuos metálicos, entre otros.
 - Una zona (bodega) usada para el estacionamiento de grúas donde también se identificaron algunas manchas de aceite.

Para dicha placa deberá considerar su manejo como residuo peligroso, dadas las características de las sustancias allí observadas.

- En este predio se tiene previsto ejecutar un proyecto de vivienda, a cargo de la constructora CT CONSTRUYE por consiguiente, se deben tener en cuenta actividades de desmantelamiento de todas las instalaciones que actualmente se encuentran presentes en el predio, las cuales deben estar basadas en los lineamientos exigidos en el Decreto 1076 de 2015 /Libro 2/Parte 2/Título 6/Capítulo 1 (Decreto 4741 de 2005) y la Guía de Desmantelamiento de Instalaciones Industriales y de Servicios generada por la SDA en asocio con la Universidad de los Andes.

(...)”

IV. CONSIDERACIONES DE LA SECRETARÍA

Que conforme a las consideraciones establecidas en el **Concepto Técnico No. 12017 del 30 de octubre de 2023 (2023IE253875)**, y en virtud de las funciones de evaluación, control y seguimiento ambiental a las actividades que generen impacto sobre los recursos naturales del Distrito Capital, resulta necesario bajo el presente acto administrativo **requerir** a la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con NIT. 800.171.372-1, en calidad de propietaria del predio Calle 17 No. 115 - 10 de la localidad de Fontibón de Bogotá D.C., y al señor **JOAQUIN JOSE ZAPPA GONZALEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.434.551, en calidad de propietario del establecimiento de comercio denominado **PARQUEADERO LA ROCAS**, con matrícula mercantil 03129789, ejerciendo actividades de parqueo de vehículo automotriz, para que den cumplimiento a lo preceptuado en el citado concepto técnico, toda vez que, aunque no se evidencian aspectos de interés que generen sospecha de afectación al componente suelo del predio objeto del presente, es de resaltar que el usuario y propietarios del predio en mención, deben llevar a cabo un Plan de Desmantelamiento, que garantice un manejo apropiado de los residuos y/o sustancias peligrosas, acorde con lo estipulado en el Decreto 1076 de 2015 – Título 6 y la Guía de Desmantelamiento de Instalaciones Industriales y de Servicios elaborada por la Secretaría Distrital de Ambiente en asociación con la Universidad de los Andes, el cual debe ser presentado como mínimo con dos **(2) meses de antelación al traslado o cese de actividades en el referido predio,**

Auto No. 00520

Es importante resaltar que, si el usuario NO tiene proyectado en la actualidad trasladar sus instalaciones, no es necesario la ejecución del mencionado Plan, no obstante, en el momento que se considere la reubicación o cierre, se deben garantizar los lineamientos técnicos tendientes al manejo adecuado de residuos peligrosos en el sitio que puedan constituirse en un pasivo ambiental, lo anterior en cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

Que de acuerdo con el concepto técnico que soporta el presente acto administrativo, esta entidad definirá el contenido del informe de las actividades de desmantelamiento de las instalaciones en el pronunciamiento oficial que genere producto de la evaluación del Plan de Desmantelamiento que allegue el usuario.

Que con el objeto de garantizar que el Plan de Desmantelamiento cumpla con los lineamientos establecidos en el presente acto administrativo, el documento final con la propuesta de desmantelamiento deberá ser radicado para evaluación y pronunciamiento de esta entidad, y deberá elaborarse teniendo en cuenta la Guía de Desmantelamiento de Instalaciones Industriales y Servicios, la cual se anexa al presente acto administrativo en un (1) CD.

V. COMPETENCIA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE

Que el artículo 66 de la Ley 99 de 1993 consagra las competencias de los grandes centros urbanos así: *“Los municipios, distritos o áreas metropolitanas cuya población urbana fuere igual o superior a un millón de habitantes (1.000.000) ejercerán dentro del perímetro urbano las mismas funciones atribuidas a las Corporaciones Autónomas Regionales, en lo que fuere aplicable al medio ambiente urbano. Además de las licencias ambientales, concesiones, permisos y autorizaciones que les corresponda otorgar para el ejercicio de actividades o la ejecución de obras dentro del territorio de su jurisdicción, las autoridades municipales, distritales o metropolitanas tendrán la responsabilidad de efectuar el control de vertimientos y emisiones contaminantes, disposición de desechos sólidos y de residuos tóxicos y peligrosos, dictar las medidas de corrección o mitigación de daños ambientales y adelantar proyectos de saneamiento y descontaminación.”* ...

Que, mediante el Acuerdo 257 del 30 de noviembre de 2006, se modificó la estructura de la Alcaldía Mayor de Bogotá y se transformó el Departamento Técnico Administrativo de Medio Ambiente DAMA, en la Secretaría Distrital de Ambiente, a la que se le asignó entre otras funciones, el velar porque el proceso de desarrollo económico y social se oriente bajo los principios universales y el desarrollo sostenible para la recuperación, protección y conservación del ambiente y en función al servicio del ser humano, garantizado la calidad de vida de los habitantes de la ciudad; ejercer la autoridad ambiental en el distrito capital; *“...Ejercer el control y vigilancia del cumplimiento de las normas de protección ambiental y manejo de recursos naturales, emprender las acciones de policía que sean pertinentes al efecto, y en particular adelantar las investigaciones e imponer las sanciones que correspondan”; definir las estrategias de mejoramiento de la calidad del aire; “...Realizar el control de vertimientos y emisiones contaminantes, disposición de desechos sólidos y desechos o residuos peligrosos y de residuos tóxicos, dictar las medidas de corrección o mitigación de daños ambientales...”*, entre otras.

Auto No. 00520

Que, en virtud del Decreto Distrital 109 del 16 de marzo de 2009, modificado parcialmente por el Decreto 175 del 04 de mayo de 2009, se establece la estructura organizacional de la Secretaría Distrital de Ambiente, asignando las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones.

Que, de acuerdo con la norma citada, en su artículo 20 se determinó que el Subdirector del Recurso Hídrico y del Suelo de esta entidad, tiene por objeto adelantar los procesos técnico-jurídicos necesarios para el cumplimiento de las regulaciones y controles ambientales al recurso hídrico y al suelo que sean aplicables en el Distrito.

De conformidad con lo contemplado en el numeral 17° del artículo 4° de la Resolución 1865 del 06 de julio 2021 de la Secretaría Distrital de Ambiente, modificado por el artículo 4° de la Resolución 046 del 13 de enero de 2022, 00689 del 03 de mayo de 2023, en la cual la Secretaria Distrital de Ambiente delegó en cabeza del Subdirector del Recurso Hídrico y del Suelo, entre otras funciones, la de: "(...) 17. Expedir los actos administrativos de trámite y que imponen las actuaciones administrativas referentes a investigaciones de sitios potencialmente contaminados y sitios contaminados, Planes de Desmantelamiento de Instalaciones y Planes de Remediación de Suelos Contaminados."

En mérito de lo expuesto,

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO. - Requerir a la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con NIT. 800.171.372-1, en calidad de propietaria del predio Calle 17 No. 115 - 10 de la localidad de Fontibón de Bogotá D.C., y al señor **JOAQUIN JOSE ZAPPA GONZALEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.434.551, en calidad de propietario del establecimiento de comercio denominado **PARQUEADERO LA ROCAS**, con matrícula mercantil 03129789; para que conforme a lo establecido en el **Concepto Técnico No. 12017 del 30 de octubre de 2023 (2023IE253875)** y solamente en el caso de tener proyectado el traslado o cese de actividades en los referidos predios, presenten para evaluación y aprobación de esta Secretaria, un Plan de Desmantelamiento que deberá contemplar entre otros, los siguientes aspectos:

- De la totalidad de las estructuras que se encuentren dentro del predio se debe realizar como mínimo:
 - Inspección Inicial: En la cual se incluye la presencia de asbestos, plomo, mercurio y PCBs, presencia de estructuras subterráneas y contenido.
 - Identificación de hallazgos: Presencia de residuos peligrosos, RAEEs, PCBs y metales pesados.
 - Cuantificación de los residuos peligrosos (almacenamiento interno, etiquetado, envasado).
 - Manejo externo (Decreto 1079 de 26 de mayo de 2015, Sección 8 Transporte terrestre automotor de mercancías peligrosas por carretera, o aquella norma que la modifique o sustituya).

Auto No. 00520

- Las actividades de desmantelamiento deben incluir tareas de inspección inicial e identificación de hallazgos con el objetivo de conocer residuos peligrosos o de manejo diferenciado presentes o generados en el cierre y demolición de las instalaciones, tales como RAAES, transformadores con PCBs, residuos de construcción y demolición (RCD) contaminados (manchas en pisos y paredes), asbestos, residuos con contenidos de metales pesados, sustancias agotadoras de la capa de ozono (SAO), compuestos orgánicos persistentes (COP), entre otros.
- Una vez identificados los RESPEL producto del cierre y desmantelamiento, estos deberán ser cuantificados, embalados, rotulados y si es el caso, puestos bajo almacenamiento interno temporal bajo condiciones adecuadas que eviten accidentes derivados de su manipulación o de las características físicas del sitio de almacenamiento.
- Los residuos peligrosos y especiales generados deberán ser gestionados de acuerdo con la normatividad ambiental vigente establecida en el Decreto 1076 de 2015 / Libro 2 / Parte 2 / Título 6 (Decreto 4741 de 2005) y Decreto 1079 de 26 de mayo de 2015, Sección 8 Transporte terrestre automotor de mercancías peligrosas por carretera, o aquella norma que la modifique o sustituya, y los certificados de disposición final, tratamiento, aprovechamiento y/o valorización deberán ser remitidos a la Secretaría Distrital de Ambiente teniendo en cuenta que los gestores y dispositivos finales cuenten con los debidos permisos ambientales.
 - Los residuos peligrosos y especiales deben ser diferenciados, identificados, inventariados y localizados con el fin de establecer las actividades que se deben desarrollar para su desmonte, remoción, demolición, transporte y disposición final adecuada de acuerdo a lo indicado en el Decreto 1076 de 2015 / Libro 2 / Parte 2 / Título 6 (Decreto 4741 de 2005) y Decreto 1079 de 26 de mayo de 2015, Sección 8 Transporte terrestre automotor de mercancías peligrosas por carretera, o aquella norma que la modifique o sustituya.
 - Los muestreos y análisis de laboratorio de residuos deben realizarse según lo determinado en la Resolución 062 de 2007 por laboratorios acreditados ante el IDEAM en esta matriz.
 - Es indispensable que se remita a esta Secretaría la totalidad de los certificados de disposición final de todos los residuos peligrosos y residuos especiales identificados dentro de sus instalaciones.
 - Los gestores de los residuos peligrosos deben estar autorizados por la autoridad ambiental competente.
- En cuanto a la placa de concreto que se encuentra impactada con productos derivados de hidrocarburos (bodega utilizada para estacionamiento de grúas y punto donde informan que en algún momento un vehículo fue objeto de "arreglo") tal y como se detalla en el numeral 5 de este concepto técnico; se hace necesario que sea gestionada como residuo peligroso (RESPEL), en concordancia con lo estipulado en el Decreto 1076 de 2015 / Libro 2 / Parte 2 / Título 6 (Decreto 4741 de 2005).
- En el caso de transformadores eléctricos se debe realizar la debida gestión ambiental integral de este tipo de equipos, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 222 del 2011 modificada por la Resolución 1741 de 2016, lo cual incluye desde su inventario, clasificación, reporte, marcado y tratamiento.

Auto No. 00520

Ahora bien, teniendo en cuenta que cualquier impacto al suelo o subsuelo en muchas ocasiones no es evidente, cabe la posibilidad que durante el desmantelamiento en un momento de intervención en terreno que involucre actividades de excavación se pueda evidenciar impacto al subsuelo, lo cual conllevaría a las respectivas acciones de evaluación, control y vigilancia por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente.

ARTICULO SEGUNDO. -El Plan de Desmantelamiento deberá ser presentado a esta autoridad ambiental con mínimo dos (2) meses de antelación a un eventual cese o traslado de actividades, y para su elaboración se deberá tener en cuenta la Guía de Desmantelamiento de Instalaciones Industriales y Servicios, la cual se anexa al presente acto administrativo en un (1) CD.

ARTICULO TERCERO. - La **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y el señor **JOAQUIN JOSE ZAPPA GONZALEZ**, deberán tener en cuenta posibles zonas de interés para llevar adecuadamente un eventual proceso de desmantelamiento; toda vez que cabe la posibilidad que en un momento de intervención en terreno que involucre actividades de excavación se pueda evidenciar impacto al subsuelo, esto, a fin de realizar una adecuada gestión de los residuos peligrosos y su manejo diferenciado.

ARTICULO CUARTO: La Secretaría definirá el contenido del informe de las actividades de desmantelamiento de las instalaciones, en el acto administrativo que se profiera con motivo de la evaluación del Plan de Desmantelamiento allegado.

ARTICULO QUINTO: El incumplimiento a lo dispuesto en el presente acto administrativo dará lugar a la imposición de las medidas preventivas y sanciones aplicables, previstas por la Ley 1333 de 2009.

ARTÍCULO SEXTO. - El **Concepto Técnico No. 12017 del 30 de octubre de 2023 (2023IE253875)**, emitido por la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo, hace parte integral del presente acto administrativo, por lo que se hará entrega de la correspondiente copia a los interesados, al momento de su notificación.

ARTÍCULO SEPTIMO. - Ordenar al Grupo Interno de Trabajo de Notificaciones y Expedientes (GITNE) **APERTURAR**, un nuevo expediente **SDA-11**, en materia de **SUELOS CONTAMINADOS**, a nombre de la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con NIT. 800.171.372-1, en su calidad de propietaria del predio identificado con nomenclatura urbana Calle 17 No. 115 - 10 de la localidad de Fontibón de Bogotá D.C., conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO OCTAVO. - **NOTIFICAR** el presente acto administrativo a la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con NIT. 800.171.372-1 en la Avenida el Dorado No. 69 A – 51 de Bogotá D.C., y al señor **JOAQUIN JOSE ZAPPA GONZALEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.434.551 en la Calle 169 B No. 75 - 60 de Bogotá D.C., de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Página 19 de 21

Auto No. 00520

ARTÍCULO NOVENO. - Contra el presente acto administrativo procede recurso de reposición ante este Despacho dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación con plena observancia de lo establecido en los artículos 76 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá a los 17 días del mes de enero del 2024



CLAUDIA YANIRA GODOY ORJUELA
SUBDIRECCION DE RECURSO HIDRICO Y DEL SUELO (E)

Acto: Requerimiento Suelos Contaminados
Proyecto: Angélica María Ortega Medina
Revisó: Carlos Andrés Sepúlveda
Revisó: Sandra Carolina Simancas

Elaboró:

ANGELICA MARIA ORTEGA MEDINA	CPS:	CONTRATO SDA-CPS-20220875 de 2022	FECHA EJECUCIÓN:	13/11/2023
------------------------------	------	-----------------------------------	------------------	------------

Revisó:

CARLOS ANDRES SEPULVEDA	CPS:	CONTRATO 20230827 DE 2023	FECHA EJECUCIÓN:	14/11/2023
-------------------------	------	---------------------------	------------------	------------

SANDRA CAROLINA SIMANCAS CARDENAS	CPS:	CONTRATO 20230197 DE 2023	FECHA EJECUCIÓN:	11/12/2023
-----------------------------------	------	---------------------------	------------------	------------

CLAUDIA YANIRA GODOY ORJUELA	CPS:	FUNCIONARIO	FECHA EJECUCIÓN:	17/01/2024
------------------------------	------	-------------	------------------	------------

SANDRA CAROLINA SIMANCAS CARDENAS	CPS:	CONTRATO SDA-CPS20220819 DE 2022	FECHA EJECUCIÓN:	11/12/2023
-----------------------------------	------	----------------------------------	------------------	------------

Aprobó:

CLAUDIA YANIRA GODOY ORJUELA	CPS:	FUNCIONARIO	FECHA EJECUCIÓN:	17/01/2024
------------------------------	------	-------------	------------------	------------

Firmó:

CLAUDIA YANIRA GODOY ORJUELA	CPS:	FUNCIONARIO	FECHA EJECUCIÓN:	17/01/2024
------------------------------	------	-------------	------------------	------------

Auto No. 00520