



**MINISTERIO DE VIVIENDA,
CIUDAD Y TERRITORIO**

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 23-12-2022 09:37
Al Contestar Cite Este No.: 2022EE0128651 Folio 7 Anex 0 FA 0
ORIGEN: 11000-DESPACHO DEL VICEMINISTRO DE VIVIENDA / 472- ALEJANDRA CECILIA
ZAMUDIO
DESTINO: DAVID DE JESUS BETTIN GÓMEZ
ASUNTO: COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY NO. 207 DE 2021 CÁMARA POR MEDIO DE LA
OBS

2022EE0128651



Bogotá D.C.

Doctor
DAVID DE JESÚS BETTIN GÓMEZ
Secretario General
Comisión Quinta Constitucional Permanente
Senado de la República
comision.quinta@senado.gov.co
Ciudad

Asunto: Comentarios al Proyecto de Ley No. 207 de 2021 Cámara *"Por medio de la cual se promueve la implementación de techos o terrazas verdes y se dictan otras disposiciones"*.

Respetado Secretario,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de conformidad con las funciones establecidas en su titularidad a través del Decreto 3571 de 2011, presenta por medio de este documento sus consideraciones al Proyecto de Ley No. 207 de 2021 Cámara *"Por medio de la cual se promueve la implementación de techos o terrazas verdes y se dictan otras disposiciones"*.

Consideraciones Generales:

En primer lugar, esta Cartera se permite indicar que, de acuerdo con la exposición de motivos, en la cual se señala como propósito "(...) *dictar disposiciones en materia de techos o terrazas verdes en pro del desarrollo urbano sostenible y la lucha contra el cambio climático*" el proyecto de la referencia no riñe con los prepuestos de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 1247 de 2022, el Decreto 1341 de 2020, la Resolución 0536 de 2020 y la Ley 2079 de 2021, por medio de la cual se adoptó la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural, la cual se orienta a la construcción de vivienda nueva y/o mejoramientos de viviendas, que ofrezcan condiciones de bienestar a la población ubicada en las zonas rurales del territorio nacional.

En cuanto a las viviendas urbanas, no es claro el concepto que se quiere desarrollar a través de esta, por lo que es importante se describa en mayor detalle el objeto y actividades a desarrollar para lograr la implementación de techos o terrazas verdes, con miras a determinar desde este Ministerio un acompañamiento oportuno y adecuado.

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 332 34 34
www.minvivienda.gov.co



Consideraciones al articulado:

Artículo 1. Objeto.

Entendiendo que el objeto de la iniciativa debe expresar claramente el alcance, se recomienda complementar el texto señalando el tipo y condición de la edificación a la que le aplicaría la iniciativa. Para este efecto, se recomienda también incluir un artículo de ámbito de aplicación que brinde mayor claridad al alcance del proyecto y a quienes va dirigido el mismo.

Artículo 2. Definiciones.

Se recomienda incluir la definición de edificaciones estatales, edificaciones comerciales y desarrollo urbano sostenible aclarando su alcance.

Artículo 3. Reglamentación.

Es importante poner de presente que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió la Resolución 0549 de 2015 donde se definen los porcentajes de ahorro en agua y energía en diferentes tipologías de edificaciones nuevas del país y cuya implementación obligatoria en todo el territorio nacional inició en el mes de agosto de 2017, exceptuando las viviendas VIS y VIP en donde se fijaron metas de ahorro indicativas y de optativo cumplimiento, debido a que la incorporación de medidas de construcción sostenible puede conllevar al incremento del valor tope de las mismas.

La norma en mención cuenta con 2 anexos técnicos: La Guía de Construcción Sostenible y la Zonificación Climática del país.

Por un lado, la guía tiene como objetivo orientar a diseñadores y constructores en la selección de medidas para reducir el consumo de agua y energía, incidiendo en el diseño de la edificación, según el tipo de edificación y las condiciones climáticas del municipio donde se construirá el proyecto.

Para elaborar la guía se siguió una metodología basada en un análisis costo-beneficio de diferentes medidas tanto pasivas (se incorporan en el diseño arquitectónico de las edificaciones y propenden por el aprovechamiento de las condiciones ambientales del entorno, maximizando las fuentes de control térmico, ventilación y reducción energética naturales para crear condiciones de confort para sus ocupantes) como activas (el uso de sistemas mecánicos y/o eléctricos para crear condiciones de confort al interior de las edificaciones, tales como calderas y aire acondicionado, ventilación mecánica, iluminación eléctrica, entre otras).

Por otro lado, el anexo 2 de la Resolución 0549 de 2015 presenta el mapa de clasificación del clima en Colombia según la Temperatura y la Humedad Relativa, así como el listado de municipios con su respectiva clasificación.



Ahora bien, en relación con lo anterior y en línea con el alcance del artículo 3 del proyecto de ley en cuanto a la reglamentación para la implementación de techos o terrazas verdes para las edificaciones comerciales y oficinas, es importante tener en cuenta que se requieren estudios técnicos y financieros previos que garanticen la viabilidad y factibilidad de esta medida debido al alto impacto que puede conllevar su instalación y mantenimiento en el costo final y de operación de las edificaciones, razón por la cual, dentro del proceso de actualización de la Resolución 0549 de 2015 se planea incluir los techos y terrazas verdes como una medida recomendada, con sus respectivos sustentos.

Finalmente, se considera que el alcance de la Resolución 0549 de 2015 ya promueve de manera implícita la incorporación de diferentes estrategias de sostenibilidad y en ese sentido, no se considera pertinente generar una directriz que ya se encuentra planteada en otra norma.

En relación con la definición de mecanismos que permitan realizar seguimiento y control a la implementación de la estrategia, valga la pena señalar que son los municipios los garantes de la implementación de las disposiciones nacionales. En consecuencia, serían los municipios los responsables de definir herramientas para asegurar su aplicación.

Artículo 4. Aplicación:

Se recomienda no hacer relación a edificaciones "*con fines comerciales*", sino a edificaciones de uso comercial, o con destinación de uso del suelo comercial.

No se establecen parámetros de implementación de la estrategia como área mínima de la edificación (o todas) y área mínima de aplicación de la estrategia. Al no establecer parámetros de aplicación, se corre el riesgo de lograr un cumplimiento parcial de las disposiciones.

Se sugiere aclarar el alcance de la expresión "...edificios nuevos con fines comerciales", toda vez que un edificio o edificación puede corresponder a comercio de pequeña escala o barrial, como a un centro comercial.

Se sugiere igualmente precisar que las disposiciones aplican para los "*desarrolladores de proyectos comerciales*" y no a las empresas constructoras dado que las constructoras son el medio, pero no los promotores de los mismos.

Artículo 5. Edificios Estatales:

Es necesario definir en el artículo de definiciones a qué hace referencia el concepto de "*Edificios estatales*", con el fin de acotar el alcance, esto es: edificaciones en las que funcionan entidades públicas, equipamientos públicos, edificaciones propiedad de cualquier entidad pública, etc.



MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

Es importante considerar que la implementación de cubiertas verdes en edificaciones existentes deberá ser evaluada por un ingeniero estructural que pueda determinar la capacidad portante de la estructura para soportar una carga muerta adicional, como lo es

la cubierta verde, y que haga recomendaciones en este sentido. Adicionalmente, las entidades deberán presupuestar dentro de sus gastos de funcionamiento el mantenimiento de estas, garantizando su cuidado y que los efectos a nivel de confort térmico interior sean medidos y mantenidos, así como sus características en términos de servicios ecosistémicos y ambientales que puedan cumplir.

Será relevante entonces incluir un párrafo en el cual se indique que, si por justificaciones técnicas (que sea necesario hacer un reforzamiento estructural integral, por ejemplo) no es viable hacer la conversión de la cubierta, la entidad en cuestión podrá ejecutar otro tipo de acciones de mitigación de cambio climático (por ejemplo).

Para edificaciones estatales nuevas, se requerirá un trabajo con Colombia Compra Eficiente para la inclusión de esto en los términos de referencia. Así mismo, será necesario evaluar si será un requisito para suscribir contratos en la modalidad de arrendamiento para entidades públicas.

Frente a lo que el artículo expone como *“edificaciones con un mayor impacto”*, será necesario ampliar esta definición en consideración a si es un impacto ambiental en su proceso constructivo, o en su etapa de uso, o emisiones asociadas al uso de agua y energía, o alto impacto urbanístico o de qué tipo. Esto, entendiendo que las edificaciones estatales no se constituyen como fuentes fijas de emisiones.

No se establecen parámetros de implementación de la estrategia como condición de la edificación (nueva o existente), área mínima de la edificación (o todas) y área mínima de aplicación de la estrategia.

Artículo 6. Incentivos para la adopción o implementación de techos o terrazas verdes.

Se pone a consideración si la ley va a generar incentivos o va a ser orientado a la obligatoriedad de la implementación de medidas. En este sentido, si los incentivos son de orden tributario, será necesario contar con concepto del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Igualmente se sugiere hacer relación a usos del suelo como residencial, dotacional, comercial, y no hablar de edificaciones con “fines comerciales” o “fines no comerciales”.

De la redacción se deduce que, si bien las directrices del proyecto de Ley van enfocadas a oficinas y comercio, estas últimas se excluyen de ser favorecidas por el establecimiento de incentivos para promover la implementación de techos y terrazas verdes. En este punto es importante señalar que, si bien una disposición normativa obliga al cumplimiento imperativo de la misma, en este caso, las edificaciones oficiales y comerciales, en el marco del principio de rigor subsidiario, podrían acceder a incentivos por el logro de metas más ambiciosas.



MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

Se reitera que existen, en el marco regulatorio nacional, incentivos de carácter tributario, urbanístico y bancario enfocados en estimular la adquisición, desarrollo y operación de edificaciones con criterios de sostenibilidad. Los relacionados con el Estatuto Tributario Nacional son promovidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) y la

Unidad de Planeación Minero Energética (UPME) del Ministerio de Minas y Energía (MME) a través del Decreto 895 de 2022 y la Resolución 000319 de 2021, respectivamente. Este último instrumento deroga las Resoluciones UPME No. 196 y 203 de 2020, con el fin de expedir en un solo cuerpo normativo los requisitos y el procedimiento para solicitar la evaluación y certificación de proyectos en Fuentes No Convencionales de Energía (FNCE), Gestión Eficiente de Energía (GEE) e Hidrógeno Verde y Azul susceptibles de recibir incentivos tributarios, para dar cumplimiento a las modificaciones legales y reglamentarias introducidas por la Ley 2099 de 2021 y el Decreto 895 de 2022.

Así mismo, entidades financieras como Bancolombia, Davivienda, ITAÚ, BBVA, Banco de Bogotá, entre otras, así como otro tipo de entidades financieras como FINDETER, brindan beneficios a usuarios y desarrolladores de proyectos sostenibles.

En relación con el alcance del párrafo único del artículo 6 del presente proyecto de ley, es preciso señalar que en el marco de lo dispuesto en la Resolución 0549 de 2015, los incentivos buscan ser establecidos por los entes territoriales para que, en función de autonomía, necesidades, condiciones fiscales y urbanísticas, determinen qué tipo de estímulo pueden establecer para promover la sostenibilidad en las edificaciones. En consecuencia, le corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tal como lo señala el artículo 10 de la norma en mención, acompañar técnicamente a los municipios y distritos que lo soliciten, en la identificación de incentivos para el aumento de porcentajes mínimos de ahorro previstos en la Resolución.

En síntesis, se recomienda inclinar la directriz hacia el trabajo de los incentivos nacionales ya existentes en pro de facilitar, fortalecer y/o ampliar su rango de aplicación, así como a las instituciones que han liderado su regulación.

Artículo 7. En el marco de las funciones que corresponde a las secretarías ambientales.

No se indica a que se hace referencia con secretarías ambientales en la medida que las mismas no tienen una norma nacional que las defina o regule.

De acuerdo con la organización funcional de los municipios, no todos cuentan con una Secretaría Ambiental o relacionada con el medio ambiente, ni estas corresponden a "secretarías" como tal. En ese caso es pertinente generar la obligación directa al ente territorial para que determine en cabeza de qué entidad recaería la responsabilidad.

Se sugiere acotar las recomendaciones incluidas en este artículo, toda vez que el proyecto de ley hace referencia a techos o cubiertas verdes. Las recomendaciones expuestas hacen referencia a medidas de ecourbanismo y construcción sostenible que se encuentran en un marco mucho más amplio que el de cubiertas:



- Revestimiento hace referencia, principalmente, a fachadas. Se sugiere orientar solo a cubiertas.
- Promover el urbanismo sostenible, debe ser una acción asociada a los planes de ordenamiento territorial y códigos de construcción.
- Campañas de difusión sobre los beneficios de infraestructura verde y sostenible: se sugiere abordar solo lo relacionado a los beneficios en términos de confort térmico que trae una cubierta verde.

Artículo 8. Mecanismo de sanciones.

En el marco de los principios fundamentales señalados en la Constitución Política de Colombia y las directrices de la Ley 1551 de 2012, se brinda a los entes territoriales autonomía para tomar decisiones respecto al ejercicio propio de sus municipios y distritos en términos democráticos, participativos, la administración de recursos y tributos, así como imponer sanciones por acciones que afecten su jurisdicción. En consecuencia, son los municipios como garantes del cumplimiento de las disposiciones nacionales, quienes deben definir los mecanismos de sanciones que correspondan.

Artículo 9. Certificados.

Este artículo define que le corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentar la certificación de techos o terrazas verdes, sin embargo, es importante resaltar que en el año 2005 el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expidió la Resolución 1555, a través de la cual se reglamentó el uso del SELLO AMBIENTAL COLOMBIANO (SAC). Esta etiqueta ecológica consiste en un distintivo o sello que se obtiene de forma voluntaria y que puede portar un bien o un servicio que cumpla con unos requisitos preestablecidos para su categoría.

Este sello contiene diferentes categorías, en donde se incluye la certificación de establecimientos que cumplen con ciertos criterios ambientales. En esa medida, la certificación de techos o terrazas verdes del que trata el presente proyecto de Ley puede trabajarse en función de acciones e instrumentos ya existentes o en los que se encuentren trabajando ambas carteras para promover la construcción de edificaciones con criterios de sostenibilidad.

La implementación de un sello o certificación nacional para techos verdes debe contemplar varios aspectos:

- Contar con actores verificadores de planimetría y en sitio de las condiciones de la cubierta verde
- Asistencia técnica y capacitación a alcaldías y oficinas de planeación para revisión bajo licencia de construcción
- Ser de aplicación voluntaria y que se presente como proyecto al MADS.
- Ser homologable con alguna certificación de construcción sostenible como LEED, CASA, entre otras.



MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

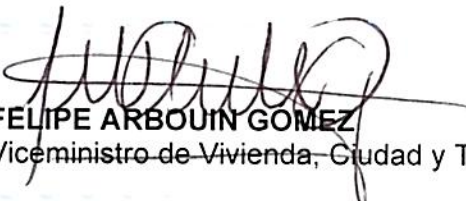
Artículo 10. Vigencia.

Las disposiciones obligatorias contenidas en este proyecto de Ley se contraponen con la condición optativa para seleccionar e incorporar medidas costo-eficientes de sostenibilidad en las edificaciones nuevas del país, teniendo en cuenta tipología y zona climática en la que se desarrolla el proyecto, hoy señaladas en la Resolución 0549 de 2015.

Con los comentarios expuestos, esperamos contribuir en la gestión del proyecto de ley que se propone, manifestando además que venimos trabajando en la estructuración de un nuevo Plan Nacional de Desarrollo a través de diálogos permanentes con las comunidades, con el fin de transformar y viabilizar programas, proyectos e inversiones en aras de que Colombia sea Potencia mundial de la vida.

Quedamos a su disposición para atender cualquier inquietud.

Cordialmente,


FELIPE ARBOIN GÓMEZ
Viceministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Proyectó: Andrea Carolina Torres – Arquitecta Dirección del Sistema Habitacional
Luz Marina Gordillo – Abogada Dirección del Sistema Habitacional

Revisó: Juan David Ching – Director del Sistema Habitacional
Sindy Forero – Asesora Viceministerio de Vivienda
Vanessa Barney Cabal – Asesora Viceministerio ^{VF}

Aprobó: Alan Asprilla – Asesor despacho

