

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

AUTO NO. EPA-AUTO-000845-2025 DE LUNES, 07 DE JULIO DE 2025

“Por el cual se hacen unos requerimientos y se dictan otras disposiciones”

**LA SECRETARIA PRIVADA DEL ESTABLECIMIENTO PÚBLICO AMBIENTAL, EPA
CARTAGENA**

En ejercicio de las funciones asignadas por la Ley 99 de 1993, en concordancia con la Ley 768 de 2002 y los Acuerdos Nos. 029 de 2002 y 003 de 2003, emanados del Concejo Distrital de Cartagena y el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible 1076 de 2015 y la Resolución EPA-RES-00430-2024 de 31 de mayo de 2024,

CONSIDERANDO

Que mediante Resolución No. EPA-RES-00265-2024 de 17 de abril de 2024, el Establecimiento Público Ambiental- EPA Cartagena otorgó viabilidad para la implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD para el proyecto Hotel OZ, ubicado en el barrio Bocagrande Cra. 2° # 6-164 en la ciudad de Cartagena de Indias, desarrollado por la sociedad Inversiones Saroca S.A.S. con NIT 900156839-7.

Que en virtud de lo establecido en el artículo quinto de la parte resolutive del mencionado acto administrativo, el 23 de abril de 2025 la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena realizó visita de inspección de seguimiento y control a la implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD en el referido proyecto.

Que con base en lo observado, la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena emitió el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000479-2025 de 09 de junio de 2025, en el que expuso lo siguiente:

“2. DESARROLLO DE LA VISITA DE INSPECCIÓN

El día 23 de abril de 2025 a las 9:00 a.m., se realizó visita de seguimiento y control al proyecto constructivo DEMOLICION Y OBRA NUEVA HOTEL OZ, este proyecto se encuentra en desarrollo por parte de la empresa INVERSIONES SAROCA S.A.S. identificada con el NIT 900156839-7. El proyecto constructivo se encuentra ubicado en el barrio Bocagrande Cra. 2° #6-164, en las coordenadas geográficas 10°24'6,11" N 75°33'23" W. Teniendo en cuenta la distribución espacial del Distrito de Cartagena de Indias, el proyecto se encuentra ubicado en la localidad 1, Histórica y del Caribe y cuenta con la matrícula inmobiliaria 060-4206 y la referencia catastral 010100410008000.

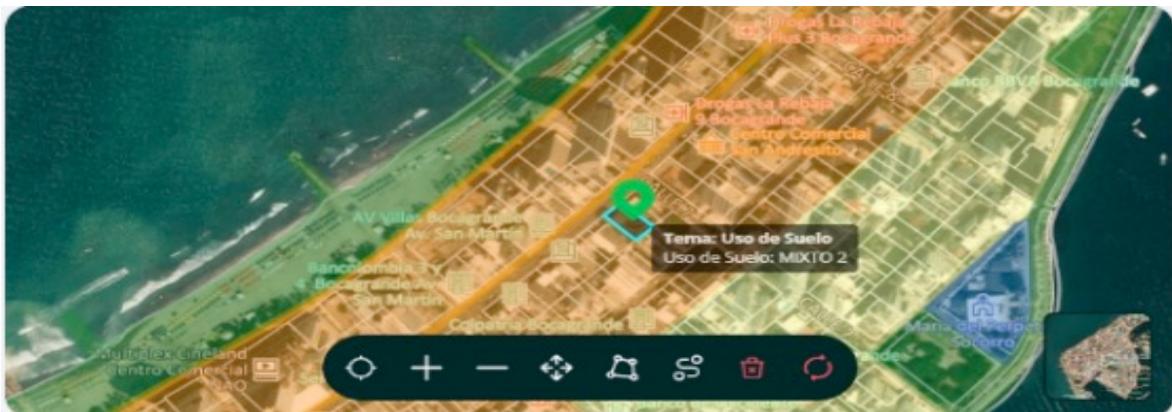


Figura 1. Ubicación geográfica proyecto DEMOLICION Y OBRA NUEVA HOTEL OZ.
Fuente: MIDAS, 2025.

2.1. Descripción de actividades constructivas

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

Al momento de la visita, en el proyecto se encontraban desarrollando actividades de mampostería y obra gris en el piso 1 y 2, y las áreas comunes del edificio, específicamente, las zonas húmedas y salón de eventos. Adicionalmente, se estaban desarrollando actividades de adecuaciones y acabados desde el tercer piso hasta el piso 17.



Figura 2. Actividades constructivas proyecto DEMOLICION Y OBRA NUEVA HOTEL OZ.
Fuente: Autores, 2025.

2.2. Descripción de actividades de manejo de RCD

El proyecto cuenta con diferentes puntos de acopio de materiales y residuos de construcción y demolición distribuidos de manera estratégica entre los pisos en los que se encuentran desarrollando actividades constructivas de manera activa. Algunos de estos acopios son temporales y no cuentan con las medidas mínimas de protección al suelo, ni se encuentran separados según el tipo de residuo para facilitar la separación diferenciada de los mismos.

Por otro lado, el proyecto cuenta con una protección perimetral contra la resuspensión del material particulado, sin embargo, se evidenció en la visita que dicha protección no se encontraba instalada adecuadamente, por lo tanto, no cumplía con su función.

Adicionalmente se observó que el proyecto no cuenta con un sistema de lavado de llantas para vehículos, por lo que en las áreas de ingreso vehicular al proyecto se encontró presencia de restos de arena y mezcla esparcidos en el espacio público y en la vía principal.



Figura 3. Zona de ingreso vehicular a la obra y puntos de Acopio de RCD.
Fuente: Autores, 2025.

3. REVISION DOCUMENTAL

En la visita de inspección se verificó que el proyecto cuenta con el PIN GENERADOR 1-1105- 001-1, el cual se encuentra vigente desde el 11 de julio de 2023 hasta el 22 de julio de 2025. Este fue presentado durante la visita. Adicionalmente, presentaron la licencia de construcción No. 0491 del 03 de septiembre de 2024 emitida por la curaduría urbana No. 1, la cual corresponde a una modificación a la licencia de construcción No. 0377 del 27 de junio de 2023, en la cual se establece

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

un aumento del área total construida debido al aumento del número de pisos considerados en el proyecto.

Adicionalmente, presentaron los últimos bauchereros de disposición realizadas en el proyecto, las cuales se llevaron a cabo los días 3 y 5 de abril del presente año. Estas disposiciones corresponden a material de escombros los cuales fueron dispuestos en el relleno sanitario loma de los cocos, operado por Caribe Verde S.A. E.S.P.

Por otro lado, durante la visita no presentaron soportes de la radicación de los informes trimestrales de cumplimiento de la implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición PMA-RCD, posteriormente esta información fue verificada en la plataforma SIGOB, en la cual no se encontraron registros.

4. ASPECTOS BIOTICOS Y ABIOTICOS

4.1. ASPECTOS ABIÓTICOS

- Suelo: En la visita de inspección se evidenció la generación de residuos de Construcción y Demolición RCD, como parte de las actividades constructivas desarrolladas en el proyecto.
- Hidrología: Al momento de la visita no se evidenció la presencia de cuerpos de agua cercanos al área de intervención del predio.
- Atmosfera: En la visita de inspección se evidenció la generación de material particulado como resultado del desarrollo de las actividades constructivas del proyecto.

4.2. ASPECTOS BIÓTICOS

- Componente florístico: En la visita de inspección se evidenció que el proyecto cuenta con un trámite activo de poda de individuos arbóreos, el cual cuenta con el código de registro EXT-AMC-24-0070981.
- Componente faunístico: En la visita de inspección no se evidenció la presencia de fauna propia y/o migratoria en el área de intervención del proyecto.

5. CONCEPTO TECNICO

Teniendo en cuenta los antecedentes, la visita de inspección y el desarrollo de las actividades del proyecto de DEMOLICION Y OBRA NUEVA DEL HOTEL OZ, ubicado en el barrio Bocagrande Cra.2° #6-164, en las coordenadas geográficas 10°24'6,11" N 75°33'23" W. del Distrito de Cartagena, se conceptúa que:

- a. El proyecto constructivo del Hotel OZ cuenta con el PIN GENERADOR 1105-001-1, el cual se encuentra vigente desde el 11 de julio de 2023 hasta el 22 de julio de 2025 y la Resolución EPA-RES-00265-2024 del 17 de abril del 2024, otorgo la viabilidad al Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición PMARCD.
- b. El proyecto constructivo HOTEL OZ **CUMPLE** con lo establecido en el artículo tercero, numeral 3.3. de la Resolución EPA-RES-265-2024, en donde se establece el mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición RCD, e informar a la autoridad ambiental competente sobre cualquier modificación, suspensión del tiempo de ejecución y de obras de construcción del proyecto, para efectos de realizar los seguimientos y controles adicionales que sean pertinentes.
- c. El proyecto constructivo HOTEL OZ **CUMPLE PARCIALMENTE** con lo establecido en el artículo tercero, numeral 3.4. de la Resolución EPA-RES-265-2024, en donde se establece implementar de forma detallada las actividades que en el marco de una gestión integral de RCD, estén dirigidas a la prevención y reducción de la generación de RCD en obra, a la recolección y transporte de RCD en obra y fuera de esta, a la demolición selectiva (cuando aplique), al almacenamiento temporal de RCD en obra, al aprovechamiento de RCD en obra y fuera de esta y a su disposición final. Teniendo en cuenta que al momento de la visita de inspección no se evidencio el desarrollo de actividades de separación en la fuente y de aprovechamiento de RCD.
- d. El proyecto constructivo Hotel OZ **INCUMPLE** con lo dispuesto en el artículo tercero, numeral 3.5. de la resolución EPA-RES-0265-2024 en el que se establece que el proyecto deberá presentar y entregar los RCD de forma separada de otros residuos y contar en el sitio del proyecto, obra o actividad con un punto de acopio y selección temporal de RCD, cuyas condiciones técnicas y ambientales podrán ser objeto de verificación por parte de la autoridad ambiental competente.
- e. El proyecto constructivo Hotel OZ **INCUMPLE** con lo dispuesto en el artículo tercero, numeral 3.6 de la resolución EPA-RES-0265-2024 en el que se establece que le proyecto debe remitir

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

al EPA Cartagena informes dentro de los quince (15) días calendario de cada trimestre del año y un reporte de cierre dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario una vez terminado el proyecto, obra o actividad, sobre la GESTION INTEGRAL DE RCD Y GESTION AMBIENTAL DE LOS RECURSOS NATURALES.

Se recomienda a la Oficina Asesora Jurídica del Establecimiento Público Ambiental EPA Cartagena, evaluar la viabilidad de iniciar proceso sancionatorio contra el proyecto constructivo de demolición y obra nueva HOTEL OZ, operado por la empresa INVERSIONES SAROCA S.A.S., identificada con el NIT 9001568397, por presuntos incumplimientos a varias obligaciones ambientales.

El proyecto constructivo Demolición y obra nueva HOTEL OZ, ejecutado por la empresa INVERSIONES SAROCA S.A.S. debe:

- f. Presentar los informes de implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición PMA-RCD, **dentro de los 15 días calendario contados a partir del final de cada trimestre del año durante la ejecución de la obra**, según lo dispuesto en el artículo tercero de la resolución EPARES-0265-2024 y la Resolución 1257 de 2021, emitida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, artículo 15 numeral 1, literal C.
- g. Garantizar la adecuada instalación de la protección perimetral contra la emisión de material particulado y enviar soportes del cumplimiento del presente requerimiento **en un término no mayor a 15 días calendarios.**
- h. Garantizar el orden y aseo en obra, así como el adecuado mantenimiento y limpieza de las vías de acceso al proyecto, para evitar afectaciones al espacio público, y áreas de tránsito peatonal y vehicular, y enviar soportes del cumplimiento del presente requerimiento **en un término no mayor a 15 días calendarios.**
- i. Adecuar los puntos de acopio de acuerdo con el tipo y la naturaleza de los residuos. Estos puntos de acopio deben contar con las medidas mínimas de manejo ambiental para garantizar la protección y la disposición adecuada de los mismos. Enviar soportes del cumplimiento del presente requerimiento en un término no mayor a 15 días calendarios.
- j. **Garantizar en todo momento** el cumplimiento de las actividades de la gestión integral de RCD establecidas en los artículos 5º, 6º y 7º de la Resolución 0472 de 2017. El cumplimiento del presente requerimiento se verificará en la próxima visita de control y seguimiento y en las visitas de control y vigilancia que en cualquier momento podrá realizar esta autoridad ambiental.
- k. Una vez finalizadas las obras, el proyecto deberá presentar el respectivo reporte de cierre dentro de los 45 días calendarios siguientes a la terminación de la obra”.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Carta Política “(...) es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la nación”.

Que, en ejercicio de sus funciones de seguimiento y control a las actividades de los generadores de RCD, conforme a lo previsto en el artículo 18 de la Resolución No. 0472 de 2017, modificada por el artículo 8º de la Resolución No. 1257 de 2021 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, y en el artículo 18 de la Resolución No. 0658 de 2019 del EPA Cartagena, esta Autoridad Ambiental considera necesario requerir a la sociedad Inversiones Saroca S.A.S. con NIT 900156839-7, para que cumpla las obligaciones señaladas en el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000479-2025 de 09 de junio de 2025 y en la parte resolutoria del presente acto administrativo, con el fin de garantizar la protección de los recursos naturales renovables y del ambiente durante la ejecución del proyecto Hotel OZ, ubicado en el barrio Bocagrande Cra. 2º # 6-164 en Cartagena de Indias.

Que en mérito de lo expuesto se,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: REQUERIR a la sociedad Inversiones Saroca S.A.S. con NIT 900156839-7, para que cumpla las obligaciones establecidas en los literales del f al k del numeral 5 del Concepto Técnico No. EPA-CT-0000479-2025 de 09 de junio de 2025 emitido

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

por la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena, transcritas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: ACOGER integralmente el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000479-2025 de 09 de junio de 2025 emitido por la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena, el cual, hace parte integral del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: El Establecimiento Público Ambiental- EPA Cartagena, a través de la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible, practicará visita de seguimiento con el fin de verificar el cumplimiento de la Ley, de este acto administrativo y demás obligaciones, para lo cual se deberá comunicar y remitir la presente decisión a la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible.

ARTÍCULO CUARTO: ADVERTIR que, en caso de incumplimiento, esta Autoridad Ambiental, en ejercicio de las atribuciones consagradas en la Ley 1333 de 2009, modificada por la Ley 2387 de 2024, iniciará las actuaciones administrativas que sean conducentes y pertinentes en defensa del medio ambiente sano, procediéndose a imponer las medidas preventivas y sanciones que sean del caso hasta cuando se allanen a cumplir lo requerido.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR a través de medios electrónicos el presente acto administrativo a la sociedad Inversiones Saroca S.A.S. con NIT 900156839-7, por conducto de su representante legal o su apoderado, al correo electrónico pulgarejo16@hotmail.com, de conformidad con el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA).

ARTÍCULO SEXTO: PUBLICAR el contenido del presente acto administrativo en el Boletín Oficial del Establecimiento Público Ambiental de Cartagena- EPA Cartagena.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición, que podrá interponerse dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


LAURA ELENA DEL CARMEN BUSTILLO GÓMEZ
Secretaria Privada

Vobo. Carlos Hernando Triviño Montes 
JOAJ EPA Cartagena

Proyectó: R. Osorio 
Abogado Asesor Externo OAJ EPA