

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

AUTO No. EPA-AUTO-001379-2025 DE VIERNES, 15 DE AGOSTO 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 la Resolución No. EPA-RES-00381-2024 del 14 de septiembre de 2023, el Establecimiento Público Ambiental –EPA Cartagena–, otorgó viabilidad para la implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), correspondiente al proyecto IGUAZÚ, ubicado en el Barrio Villa Estrella Tv. 54 No. 80- 863 en la ciudad de Cartagena de Indias, desarrollado por la sociedad Iguazú Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. con NIT 901566788-2.

Que en el referido acto administrativo se establecieron las siguientes obligaciones:

“ARTÍCULO TERCERO: La sociedad IGUAZU DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. deberá **CUMPLIR** con las siguientes obligaciones:

3.1. Cumplir con lo establecido en las Resoluciones No. 0472 de 2017, 1257 de 2021 expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y las Resoluciones No. 112 de 2020 y 0658 de 2019 expedidas por el EPA Cartagena y las demás normas que las modifiquen, sustituyan o deroguen, para el manejo de los RCD.

3.2. Cumplir con lo establecido en los numerales 4.2.2., 4.3., 4.4 y 4.4.2. del Concepto Técnico No. 2145 de 20 de diciembre de 2022, mientras dure la construcción de las obras civiles.

3.3. Mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición -RCD- e informar a esta autoridad cualquier modificación o suspensión del tiempo de ejecución y de obras de construcción del proyecto, para efectos de realizar los seguimientos y controles adicionales que sean pertinentes.

3.4. 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 la disposición final de los RCD.

3.5. 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 que bajo condiciones técnicas y ambientales podrán ser objeto de verificación por parte de esta Autoridad Ambiental.

3.6. Remitir 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 GESTIÓN INTEGRAL DE RCD y GESTIÓN AMBIENTAL DE LOS RECURSOS NATURALES, correspondiente a los ítems 4.1.1 y 4.4.2 respectivamente señalados en el Concepto Técnico No. 2145 de 20 de diciembre de 2022, desde el momento de inicio de obra. Dicho reporte, deberá estar en el sitio del proyecto, obra o actividad para efectos de que esta Autoridad Ambiental cuando realice sus labores de seguimiento y control, incluya como mínimo:

- Estado de avance de la obra de acuerdo con el cronograma proyectado. En este punto se incluyen las reprogramaciones en caso de existir.
- Inventario de RCD previsto y ordenado en el literal “e” del artículo 5º de la Resolución No. 0658 de 2019, expedida por el EPA Cartagena.
- Inventario, manejo y disposición de los residuos peligrosos previstos y ordenado en el literal “g” del artículo 5º de la Resolución No. 0658 de 2019, expedida por el EPA Cartagena.
- Anexos I, II, V, VI y VII de la Resolución No. 1257 de 2021 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

– Registros, certificados y/o documentos, en general, que soporten la relación con los inventarios y anexos. En este punto se incluyen las constancias expedidas por los gestores de RCD respectivos durante el período reportado.

– Registro de la disposición final de RCD, realizados en el período respectivo.

3.7. Llevar un registro donde conste la generación, el correcto transporte y la adecuada disposición de los RCD manejados en el proyecto, obra y/o actividad de construcción o demolición a su cargo y el contenido del respectivo inventario, conforme con lo dispuesto en los literales d) y e) del artículo 5° de la Resolución No. 0658 proferida por el EPA Cartagena. Esta información debe estar disponible en el sitio del proyecto para efectos de disposición de esta Autoridad Ambiental cuando se realicen las labores de seguimiento, así como también, deberá reportarse a esta entidad de manera trimestral, de conformidad con lo previsto en el numeral 6° del artículo tercero de la Resolución No. 0112 de 26 de mayo de 2020, expedida por el EPA Cartagena.

3.8. Tener en cuenta que los residuos de las cubiertas contienen asbesto, identificada con el código Y36 en la lista de residuos peligrosos señalados en los Decretos 4741 de 2005 y 1076 de 2015, que representa un riesgo potencial para la salud humana y el ambiente, por lo tanto, se solicita que este sea tratado como RCD no susceptible de aprovechamiento, según los ítems de RCD identificados en las Resoluciones No. 0472 de 2017 y No. 0658 de 2019 y se rijan por lo dispuesto en la normativa ambiental especial establecida para el manejo seguro, almacenamiento, acopio, recolección, transporte y disposición final, con el fin de garantizar una correcta gestión integral del residuo con un sistema de protección y conservación ambiental competente, sino también salvaguardar la salud de los trabajadores que se exponen al material durante la manipulación y de la comunidad que se encuentra cerca de este. Adicionalmente, se insta a la sociedad a realizar una evaluación y/o actualización en la futura construcción u otra, considerando que su uso se encuentra prohibido a nivel nacional bajo amparo del artículo 1° de la Ley 1968 de 2019, por la cual se prohíbe el uso de asbesto en el territorio del país y se establecen garantías para la protección de la salud de los colombianos.”

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo quinto de la parte resolutive del citado acto administrativo, el día 09 de junio de 2025, la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena llevó a cabo visita de inspección, seguimiento y control a la implementación del referido Programa de Manejo Ambiental de RCD en el mencionado proyecto.

Que como resultado de dicha visita, la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena emitió el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000831-2025 del 21 de julio de 2025, en el cual se expone lo siguiente:

“2. DESARROLLO DE VISITA DE INSPECCIÓN

La Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del Establecimiento Público Ambiental de Cartagena (EPA-Cartagena) en el marco de sus funciones y competencias de evaluación, vigilancia y control a la gestión ambiental del agua, suelo, aire y demás recursos naturales, a través de sus funcionarios realizó el día 09 de junio de 2025 visita de inspección de seguimiento y control a la implementación del Programa de Manejo Ambiental de RCD del Proyecto IGUAZÚ, ubicado en la Cra. 15 #66-36 en el Barrio Villa Estrella Tv 54 No. 80- 863 del Distrito de Cartagena.

La visita fue atendida por Yeison José Rosado Lopez identificado con cedula de ciudadanía 1.062.404.889, en calidad de Inspector Residente SST.

2.1. Aspectos observados en la visita

Durante la visita técnica desarrollada por EPA Cartagena se observaron los siguientes aspectos:

- **Avance de obra:**

De acuerdo con la información suministrada, la obra se encuentra terminada. Sin embargo, no fue posible confirmar la fecha exacta de la finalización del proyecto.

Al momento de la visita se pudo constatar que el proyecto en su etapa constructiva finalizó y los apartamentos en su mayoría se encuentran habitados por propietarios, ver ilustración 3. El campamento y demás estructuras que hacían parte de las obras fueron retirados.

[CODIGO-QR]

[URL-DOCUMENTO]



Ilustración 3. Estado actual del conjunto Iguazú.

Ahora bien, realizando la revisión documental el proyecto incluía un edificio de parqueaderos de 5 pisos, en el área señalada en la ilustración 4. Sin embargo, teniendo en cuenta que el proyecto finalizó, presuntamente se hizo un ajuste al proyecto inicial en cuanto a la no construcción del parqueadero conforme lo aprobado en la licencia de construcción, lo cual genera un cambio en las cantidades presentadas de RCD, por lo que se deberá presentar la actualización de la proyección de las cantidades de RCD (según anexo I de la resolución 1257 de 2021) junto con la justificación relacionada por el ajuste realizado al proyecto inicial.

Al momento de la visita se logró evidenciar que en esta área se tiene almacenados residuos de construcción y demolición pétreos sin la debida protección ni señalización del área. Según manifestó el inspector residente de SST estos RCD fueron generados en el proyecto Manaos desarrollado por la sociedad MANAOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.



Ilustración 4 Área destinada al parqueadero. Fuente: solicitante

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]



Ilustración 5. Estado actual del área del parqueadero

- **Inscripción ante la autoridad ambiental**

A través de Oficio EPA-OFI-004306-2024 de 20 de junio de 2024 la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena expidió el PIN Generador No. 1-1043-001-1, a nombre de la sociedad IGUAZU DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS con NIT 901566788, para el proyecto IGUAZÚ, ubicado en la BRR VILLA ESTRELLA TV 54 N 80- 863 de la ciudad de Cartagena de Indias, con fecha de inicio de 2024-06-20 y fecha de finalización de 2025-09-27. Actualmente el pin se encuentra **VIGENTE**.

ESTABLECIMIENTO
PÚBLICO
AMBIENTAL

Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias

PIN GENERADOR: 1-1043-001-1

DATOS DEL GENERADOR

TIPO DE IDENTIFICACIÓN

NÚMERO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL

NIT

901566788

IGUAZU DESARROLLOS INMOBILIARIAS SAS

DATOS DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO

DIRECCIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

FECHA DE INICIO

FECHA DE FINALIZACIÓN

IGUAZU

BRR VILLA ESTRELLA TV 54 N°80- 863

060-184952

2024-06-20

2025-09-27

Este PIN se expide el 20 de junio de 2024 en la ciudad de Cartagena de Indias,
siguiendo los requerimientos establecidos en la resolución 658 de 2019.

V. B. Subdirección Técnica y Desarrollo Sostenible

Se le solicita a todas las autoridades consultar el código QR del documento y
verificar que la información mostrada coincida con la del PIN GENERADOR
expedido.

ESTABLECIMIENTO PÚBLICO AMBIENTAL

Manga, 4ta Avenida calle 28 #27-45 Edificio Seaport Centro Empresarial, Cartagena - Bolívar

(605) 6421316

<http://epacartagena.gov.co/>

Ilustración 6. PIN generador vigente.

- **Reporte de implementación del programa de manejo ambiental de RCD**

Al momento de la visita no se presentó el registro de radicación ante la autoridad ambiental del último reporte de la implementación del programa de manejo ambiental de RCD correspondiente a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2024. Así como tampoco, se presentó registro de radicado del reporte de cierre de la implementación del programa de manejo ambiental de RCD del proyecto.

En este sentido es importante mencionar que dentro de las correspondencias recibidas desde el establecimiento ambiental EPA Cartagena, no reposan entrega de registros de reporte de los informes trimestrales de la implementación del programa de manejo de residuos de construcción y demolición, desde la fecha de inicio del proyecto hasta la fecha de finalización del proyecto.

Teniendo en cuenta lo anterior, se pone en conocimiento de la OAJ que los reportes de implementación del programa de manejo ambiental de RCD del proyecto con sus respectivos soportes, durante toda la ejecución de la obra, no fueron presentados según lo establecido en la RESOLUCIÓN No. EPA-RES-00381-2023 expedida por el EPA, en su ARTÍCULO TERCERO establece que la sociedad IGUAZU DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. deberá **CUMPLIR** con las siguientes obligaciones:

“(..)

3.5. La sociedad IGUAZU DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., identificado(a) con NIT 901566788-2, deberá remitir a EPA CARTAGENA informes dentro de los 15 días calendario de cada trimestre del año y un reporte de cierre dentro de los 45 días calendario una vez terminado el proyecto, obra o actividad, sobre la GESTIÓN INTEGRAL DE RCD y GESTIÓN AMBIENTAL DE LOS RECURSOS NATURALES, correspondiente a los ítems 4.1.1 y 4.4.2 respectivamente señalados en el presente concepto técnico, desde el momento de inicio de obra. Utilice como guía la documentación disponible en la página de la entidad y la normatividad ambiental. (...)”

- **Manejo y disposición de RCD**

Se presentó constancia de recolección de residuos correspondiente al mes de septiembre de 2024 emitida por PACARIBE. No obstante, la empresa deberá solicitar los certificados de disposición de RCD al gestor.

Número de índice: 3650
P06
Velocidad: 0.0m/h
Altitud: -17.6ft
9 jun 2025 11:27:44 a.m.
10°24'10"N 75°28'2"W

PACARIBE S.A.

AVISO DE RECOLECCION

15184

Fecha de actualizacion
9/11/2020

PACARIBE SA ESP

Pacaribe S.A E.S.P en la ciudad de cartagena a los 02 del mes de Septiembre
del año 2024 siendo las 1030 horas, deja constancia de la prestación del
servicio de recolección de residuos solidos al usuario Igva Zu - Ingenial
ubicado en condominio Petica utilizando la unidad 1322 - EPPCAs

TIPOS DE RESIDUO	Domiciliario	Escombros	Poda	Mixta
Producción retirada	X	X	X	13 uds
Cantidad de bolsas	X	X	X	
Cantidad de canecas	X	X	X	
Cantidad de cajas de poliguinda	X	X	X	
Cantidad de volquetas	X	X	X	

Si desea mayor información puede comunicarse con nuestras oficinas de atención al cliente, llamando a los telefonos 6455080 - 6424300 o visitando nuestra pagina web www.pacaribe.com, de acuerdo al decreto 1077/2015 titulo II capitulo I, art. 2.3.2.1.1 y articulo 4.4.1.8, capitulo IV de la resolución 151/2001 CRA

Ilustración 7. Constancia de recolección de RCD.

A continuación, se describirán los aspectos e impactos ambientales evidenciados a los componentes bióticos y abióticos de la obra visitada:

I. Suelo: No destaca.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

- II. **Hidrología:** No destaca.
- III. **Atmosfera:** No destaca.
- IV. **Componente Florístico:** No destaca.
- V. **Componente Faunístico:** No destaca.

3. DOCUMENTOS RECIBIDOS

No se presentaron documentos para revisión.

4. CONCEPTO TECNICO

Teniendo en cuenta los antecedentes, la visita de inspección realizada y los documentos soportes, se conceptúa que, IGUAZU DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S identificada con NIT 901566788-2, deberá:

1. Presentar ante el Establecimiento Público Ambiental EPA en un plazo máximo de 15 días hábiles, el informe de cierre de la implementación de programa de manejo ambiental de residuos de construcción y demolición RCD del proyecto IGUAZU (que comprende periodo de reporte de inicio a fin del proyecto).

En dicho informe se deberá presentar la actualización de la proyección de las cantidades de RCD (según anexo I de la resolución 1257 de 2021) junto con la justificación relacionada por el ajuste realizado al proyecto inicial, específicamente a la no construcción del parqueadero conforme lo aprobado en la licencia de construcción, teniendo en cuenta que dicho ajuste genera un cambio en las cantidades de RCD.

2. Se pone en conocimiento de la OAJ que los reportes de implementación del programa de manejo ambiental de RCD del proyecto IGUAZÚ con sus respectivos soportes, durante toda la ejecución de la obra no fueron presentados de acuerdo con lo establecido en la RESOLUCIÓN No. EPARES-00381-2023 expedida por el EPA, en su ARTÍCULO TERCERO. Cuyos informes contienen la información que demuestra el manejo adecuado de los RCD generados con destino a disposición final o aprovechamiento".

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8° de la Constitución Política de Colombia, "(...) 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 desarrolladas por los generadores de RCD, y conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Resolución No. 0472 de 2017, modificada por el artículo 8° de la Resolución No. 1257 de 2021, ambas del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, así como en el artículo 18 de la Resolución No. 0658 de 2019 del EPA Cartagena, esta Autoridad Ambiental considera procedente requerir a la sociedad Iguazú Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. con NIT 901566788-2, para que dé cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000831-2025 del 21 de julio de 2025, así como a lo dispuesto en la parte resolutive del presente acto administrativo.

Que lo anterior, con el propósito de garantizar la protección de los recursos naturales renovables y del ambiente durante la ejecución del proyecto IGUAZÚ, ubicado en el Barrio Villa Estrella Tv. 54 No. 80- 863, en la ciudad de Cartagena de Indias.

Que, en mérito de lo expuesto se,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: REQUERIR a la sociedad Iguazú Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. con NIT 901566788-2, de conformidad con el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000831-2025 del 21 de julio de 2025, emitido por la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena, al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

- Presentar ante el EPA Cartagena en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, el informe de cierre de la implementación de programa de manejo ambiental de residuos de construcción y demolición (RCD) del proyecto IGUAZU (que comprende periodo de reporte de inicio a fin del proyecto).

PARÁGRAFO: En el informe se deberá presentar la actualización de la proyección de las cantidades de RCD (según anexo I de la Resolución 1257 de 2021) junto con la justificación relacionada por el ajuste realizado al proyecto inicial, específicamente a la no construcción del parqueadero conforme lo aprobado en la licencia de construcción, teniendo en cuenta que dicho ajuste genera un cambio en las cantidades de RCD.

ARTÍCULO SEGUNDO: ACOGER integralmente el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000831-2025 del 21 de julio 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 EPA Cartagena, a través de la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible, realizará visita de seguimiento con el fin de verificar el cumplimiento de la Ley, del presente acto administrativo y demás obligaciones. Para tal efecto, deberá comunicarse y remitirse copia de esta decisión a la mencionada Subdirección.

ARTÍCULO CUARTO: ADVERTIR que, en caso de incumplimiento de lo requerido, esta Autoridad Ambiental, en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 1333 de 2009, modificada por la Ley 2387 de 2024, iniciará las actuaciones administrativas que resulten 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 el presente acto administrativo a la sociedad Iguazú Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. con NIT 901566788-2, por conducto de su representante legal o apoderado, a través de medios electrónicos, al correo electrónico residentesst@carioca.com.co, de conformidad con lo dispuesto en 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 EPA Cartagena.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición, el cual podrá interponerse dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con lo previsto en 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

Rev. EACL