

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

AUTO No. EPA-AUTO-001459-2025 DE MARTES, 19 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. 369 del 10 de noviembre de 2020, el Establecimiento Público Ambiental –EPA Cartagena–, acogió el Programa de Manejo Ambiental para la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD), correspondiente al proyecto inicialmente denominado Torres de Sevilla II, actualmente conocido como Sotavento Club House, ubicado en la Urbanización Las Palmeras, Transversal 79F, Manzana 26, sector Los Cocos en la ciudad de Cartagena de Indias, desarrollado por la sociedad CENTRASA CARIBE S.A.S., con NIT 900865119-4.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos cuarto y séptimo de la parte resolutive del citado acto administrativo, el día 01 de julio 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 y como resultado de dicha visita, la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena emitió el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000832-2025 del 21 de julio de 2025, en el cual se expone lo siguiente:

“2. DESARROLLO DE LA VISITA

El día 1 de julio del 2025 a las 10:00 a.m., se realizó visita de inspección al proyecto constructivo SOTAVENTO CLUB HOUSE PROYECTO MULTIFAMILIAR VIS este proyecto se encuentra en desarrollo por parte de la empresa CENTRASA CARIBE SAS, identificada con el NIT 900.865.119-4. El proyecto constructivo se encuentra ubicado en la Urbanización las Palmeras manzana 26, en las coordenadas geográficas 10°23'4,57" N 75°28'13" W. Teniendo en cuenta la distribución espacial del Distrito de Cartagena de Indias, el proyecto se encuentra ubicado en la localidad 3, Industrial y de la Bahía, en la unidad comunera de gobierno N°12, y cuenta con la matrícula inmobiliaria 060-602709, 060-602282, 060-60292, 060-60296 y la referencia catastral 010800260023000.

Al momento de la visita fue atendida por la señora Alejandra Inampues, identificada con cedula de ciudadanía 1.085.271.587 en calidad de arquitecta de la obra, número telefónico 3182826173 y correo electrónico directorpts@centrasacaribe.com.

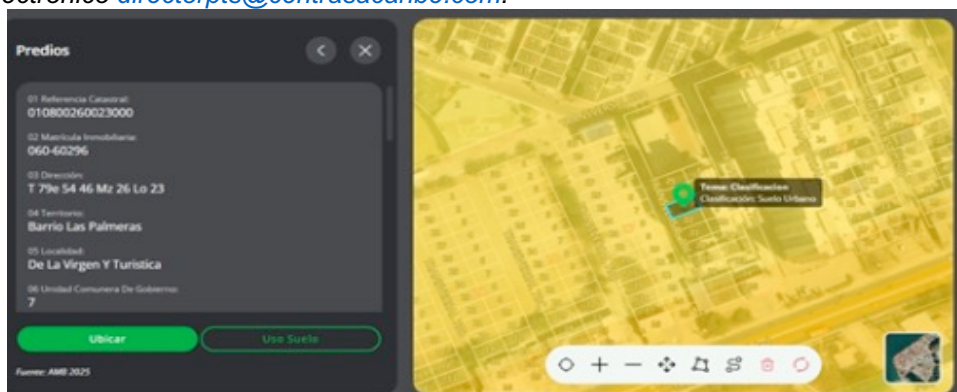


Figura 1. Ubicación geográfica del proyecto OBRA NUEVA SOTAVENTO CLUB HOUSE PROYECTO MULTIFAMILIAR VIS
Fuente: MIDAS, 2025.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

2.1. Descripción de actividades constructivas

El proyecto SOTAVENTO CLUB HOUSE, corresponde a un desarrollo habitacional en modalidad de obra nueva, clasificado como Vivienda de Interés Social (VIS), que contempla la construcción de una edificación de 14 niveles más terraza, con un total de 78 unidades habitacionales, además de las respectivas áreas comunes.

Durante la visita técnica de seguimiento y control, se verificó que el proyecto presenta un avance físico aproximado del 70%, evidenciándose la ejecución de actividades correspondientes a los trabajos de repello de fachadas en las áreas exteriores.

De acuerdo con la programación constructiva suministrada por el responsable del proyecto, se tiene previsto que las actividades de obra culminen en su totalidad y que se realice la entrega formal del proyecto en el mes de diciembre del año en curso.



Figura 2. Actividades constructivas del proyecto SOTAVENTO CLUB HOUSE PROYECTO MULTIFAMILIAR VIS.. Fuente: Autores, 2025

2.2. Descripción de actividades de manejo de RCD

De acuerdo con las actividades constructivas que actualmente se desarrollan en el marco del proyecto, se ha generado una cantidad considerable de Residuos de Construcción y Demolición (RCD). No obstante, se evidenció que estos no se encuentran almacenados en un área previamente destinada y acondicionada para tal fin. Durante la inspección realizada, se observó que parte de dichos residuos están siendo depositados directamente sobre el terreno, sin contar con las medidas de protección o aislamiento necesarias.

Asimismo, se constató que los RCD no están siendo segregados de manera adecuada, ya que se identificó la mezcla de escombros con otros materiales generados en la obra, tales como madera, plásticos, sacos vacíos de cemento, entre otros. Esta situación representa un incumplimiento de las buenas prácticas para el manejo de residuos y de las disposiciones normativas vigentes.

Por otro lado, se verificó que el proyecto cuenta con un punto ecológico debidamente implementado, el cual presenta la colorimetría y señalización exigidas para la separación y clasificación de residuos, en concordancia con los lineamientos normativos aplicables. No obstante, se evidenció el inadecuado uso del mismo, ya que se observó la mezcla de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) con otros tipos de residuos generados en la obra.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

Durante la visita técnica, se presentó como soporte documental la Resolución No. 0104 de 2024, expedida por la Curaduría Urbana No. 1, mediante la cual se aprueba el cambio de nombre del proyecto, pasando de Torres de Sevilla - Torre II a Sotavento Club House.

Asimismo, se evidenció la licencia de revalidación No. 0552 de 2023, la cual se encuentra vigente hasta el mes de septiembre de 2025.

Finalmente, se resalta que no se presentaron los vouchers o certificados de disposición final de RCD, argumentando la arquitecta residente de obra que, debido a las actividades constructivas actuales, no se ha generado un volumen de residuos que justifique la disposición final mediante gestor autorizado. Sin embargo, tampoco se presentó el soporte de la radicación del informe trimestral de cumplimiento del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD), lo cual representa un presunto incumplimiento formal de las obligaciones establecidas en el marco de la gestión ambiental del proyecto.



Figura 3. Zona de acopio temporal de los residuos ordinarios y los RCD dentro de la obra.
Fuente: Autores, 2025

3. REVISION DOCUMENTAL

En la visita de inspección se verificó que el proyecto SOTAVENTO CLUB HOUSE cuenta con el PIN GENERADOR 1-475-003, el cual se encuentra vigente desde el 24 de abril de 2025 hasta el 14 de septiembre de 2025, este fue presentado durante la visita por el responsable del proyecto.

3.1. Evaluación de informes trimestrales

En cumplimiento de lo establecido en el artículo tercero de la Resolución No. EPA-RES-369- 2020, emitida por el Establecimiento Público Ambiental - EPA Cartagena, mediante la cual se aprobó el Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD) del proyecto inicialmente denominado Torres de Sevilla - Torre II, actualmente denominado Sotavento Club House, se establece lo siguiente:

“Adicionalmente, deberá entregar a EPA Cartagena, trimestralmente, mientras este en ejecución el proyecto, un Informe Ambiental de la Gestión Integral de RCD adelantada por el proyecto, de forma digital a través de la Plataforma Vital. Dicho reporte incluirá como mínimo:

1. Estado de avance de la obra de acuerdo con el cronograma proyectado. En este punto se incluyen las reprogramaciones si existen.
2. Actividades de manejo ambiental desarrolladas durante el período reportado.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

3. Formato para la implementación del PMA-RCD.
4. Registros, certificados y/o documentos en general que soporten lo relacionados en el Formato. En este punto se incluyen las constancias expedidas por los gestores de RCD respectivos durante el período reportado.
5. Registro de la disposición final de RCD, realizados en el periodo respectivo.
6. Registro fotográfico.”

El proyecto SOTAVENTO CLUB HOUSE, antes denominado Torres de Sevilla II, radicó el informe trimestral de implementación de medidas de manejo ambiental correspondientes al Plan de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición PMA-RCD.

Dicho informe, identificado bajo el código de radicado **EXT-AMC-25-0062493** de fecha de registro 19 de junio 2025, corresponde al periodo comprendido entre los meses de enero a marzo de 2025, primer trimestre del presente año.

Una vez realizada la revisión técnica de la documentación aportada, se **DEVUELVE** el informe de cumplimiento del PMA-RCD, en virtud de que se identificaron los siguientes hallazgos que impiden su aprobación:

- Si bien el informe hace alusión a una "baja generación de residuos", no se presentan datos técnicos que discriminen de manera clara y precisa los siguientes aspectos:
 - Tipo de residuos generados, diferenciando entre residuos de construcción, mixtos, peligrosos entre otros.
 - Cantidad exacta de residuos generados durante el periodo reportado, expresada en unidades de medida adecuadas.
- En el informe se menciona la remisión de residuos a través de la empresa Veolia, sustentado en la Orden de Trabajo No. 18031. Sin embargo, no se aporta el respectivo certificado de disposición final, emitido por el operador autorizado del sitio de disposición, que respalde de manera verificable la gestión adecuada de los residuos.
- No se anexa el Formato Único de Inventario de Residuos de Construcción y Demolición, como instrumento para la presentación de informes trimestrales lo que limita la evaluación del mismo.

4. ASPECTOS BIOTICOS Y ABIOTICOS

4.1. ASPECTOS ABIOTICOS

- 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: El proyecto SOTAVENTO CLUB HOUSE se encuentra a 150 metros, aproximadamente, del canal villa rosita.
- 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 BIOTICOS

- Componente florístico: El momento de la visita no se evidenció la presencia de individuos arbóreos en el área de intervención del proyecto.
- Componente faunístico: El momento de la visita 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, la revisión documental y el desarrollo de las actividades constructivas del proyecto en construcción en modalidad de obra nueva SOTAVENTO CLUB HOUSE PROYECTO MULTIFAMILIAR VIS el cual se encuentra en desarrollo por parte de la empresa CENTRASA CARIBE SAS, identificada con el NIT 900.865.119. El proyecto constructivo se encuentra ubicado en la Urbanización las Palmeras manzana 26, en las coordenadas geográficas 10°23'4,57" N 75°28'13" W. Teniendo en cuenta la distribución espacial del Distrito de Cartagena de Indias, el proyecto se encuentra ubicado en la localidad 3, Industrial y de la Bahía, en la unidad comunera de gobierno N°12, y cuenta con la matrícula inmobiliaria 060-602709, 060-602282, 060-60292, 060-60296 y la referencia catastral 010800260023000.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

Se conceptúa que:

- El proyecto constructivo SOTAVENTO CLUB HOUSE cuenta con el PIN GENERADOR 1-091-001-4, el cual se encuentra vigente desde el 13 de junio de 2022 hasta el 30 de julio de 2025 y la Resolución EPA-RES-360-2020, otorgo la viabilidad al Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición PMA-RCD.
- El proyecto constructivo SOTAVENTO CLUB HOUSE no cumple con lo dispuesto en el artículo 3° de la Resolución 360 de 2020, el cual establece las condiciones y obligaciones para la adecuada gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) generados en obra. Lo anterior, debido a que no se evidencia la radicación del informe correspondiente al cuarto trimestre de 2024, y además, la información suministrada en el primer informe trimestral de 2025 se encuentra incompleta.

El proyecto constructivo SOTAVENTO CLUB HOUSE, en representación de CENTRASA CARIBE SAS, debe:

- Implementar un sistema técnico y adecuado para la correcta clasificación y segregación de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) generados en el proyecto, conforme a su tipología y características, dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución 1257 de 2021. Así mismo, se debe adecuar el punto de acopio temporal, garantizando que los residuos no se depositen directamente sobre el suelo, y que dicho espacio se encuentre debidamente delimitado, señalizado y acondicionado, de manera que se evite la dispersión de materiales.
*Es importante resaltar que, durante la visita realizada en el segundo semestre de 2024, mediante acta No. 481-2024, se efectuó la misma observación al proyecto en ejecución, lo cual evidencia una posible reincidencia u omisión frente al cumplimiento de este requisito. **El cumplimiento del requerimiento se verificará en la próxima visita de control y seguimiento.***
- Continuar con la entrega oportuna de los informes trimestrales de implementación del Programa de Manejo Ambiental PMA-RCD y realizar las correcciones expuestas en el presente concepto técnico al informe trimestral de cumplimiento correspondientes al primer trimestre de 2025.

Se solicita a la Oficina Asesora Jurídica del Establecimiento Publico Ambiental EPA Cartagena, lo siguiente:

- Dar inicio al Proceso Administrativo Sancionatorio en contra del proyecto SOTAVENTO CLUB HOUSE, desarrollado por la empresa CENTRASA CARIBE S.A.S., en razón del presunto incumplimiento de las obligaciones establecidas en la Resolución No. 0369 de 2020.
Esta medida se fundamenta en las evidencias recopiladas durante las actividades de seguimiento y control, las cuales permiten inferir que el proyecto no ha dado cumplimiento a los lineamientos y compromisos ambientales contemplados en la mencionada resolución, en contravención de la normatividad vigente. Lo anterior constituye una presunta infracción a las disposiciones legales y reglamentarias en materia ambiental, conforme a lo establecido en la Ley 1333 de 2009.
- Notificar a CENTRASA CARIBE SAS, como responsable del proyecto SOTAVENTO CLUB HOUSE de la devolución del informe trimestral de implementación de PMARCD correspondientes al primer trimestre del año 2025 otorgando máximo 15 días hábiles para la subsanación de las observaciones realizadas en el inciso 3.1 del presente concepto técnico”.

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

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

Resolución No. 0658 de 2019 del EPA Cartagena, esta Autoridad Ambiental considera procedente requerir a la sociedad CENTRASA CARIBE S.A.S., con NIT 900865119-4, para que dé cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000832-2025 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 inicialmente denominado Torres de Sevilla II, actualmente conocido como Sotavento Club House, ubicado en la Urbanización Las Palmeras, Transversal 79F, Manzana 26, sector Los Cocos, en la ciudad de Cartagena de Indias.

Que, en mérito de lo expuesto se,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: REQUERIR a la sociedad CENTRASA CARIBE S.A.S., con NIT 900865119-4, para que dé cumplimiento a las obligaciones señaladas en el capítulo “**5. CONCEPTO TÉCNICO**” del Concepto Técnico No. EPA-CT-0000832-2025 del 21 de julio de 2025, emitido por la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena, las cuales se encuentran transcritas en la parte considerativa del presente acto administrativo y se indican a continuación:

- 1.1 Implementar un sistema técnico y adecuado para la correcta clasificación y segregación de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) generados en el proyecto, conforme a su tipología y características, dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución 1257 de 2021, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. El cumplimiento de este requerimiento se verificará en la próxima visita de control y seguimiento.
- 1.2 Adecuar el punto de acopio temporal, garantizando que los residuos no se depositen directamente sobre el suelo, y que dicho espacio se encuentre debidamente delimitado, señalizado y acondicionado, de manera que se evite la dispersión de materiales. El cumplimiento de este requerimiento se verificará en la próxima visita de control y seguimiento.
- 1.3 Continuar con la entrega oportuna de los informes trimestrales de implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD) y realizar las correcciones expuestas en el numeral 3.1 del Concepto Técnico No. EPA-CT-0000832-2025 del 21 de julio de 2025, al informe trimestral de cumplimiento correspondiente al primer trimestre de 2025, las cuales se encuentran transcritas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: ACOGER integralmente el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000832-2025 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

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

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 CENTRASA CARIBE S.A.S., con NIT 900865119-4, por conducto de su representante legal o apoderado, a través de medios electrónicos, a los correos electrónicos residenteamb@centrasacaribe.com y directorpts@centrasacaribe.com, 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