

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

AUTO No. EPA-AUTO-001554-2025 DE jueves, 28 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-00146-2023 del 13 de abril 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 Crystal Bay, ubicado en calle 24 No. 21-169 y No. 21-189 y en la calle 25 No. 22-08 del barrio Manga, en la ciudad de Cartagena de Indias, desarrollado por la sociedad Promotora Lagos S.A.S., con NIT 900817525-7.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo quinto de la parte resolutive del citado acto administrativo, el día 30 de mayo 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-0000836-2025 del 21 de julio de 2025, en el cual se expone lo siguiente:

“2. DESARROLLO DE LA VISITA

El día 30 de mayo del 2025 a las 11:00 a.m., se realizó visita de inspección al proyecto constructivo CRISTAL BAY este proyecto se encuentra en desarrollo por parte de la empresa SOCIEDAD PROMOTORA LAGOS S.A.S., identificada con el NIT 900.817.525-7. El proyecto constructivo se encuentra ubicado en el barrio Manga calle 24 #22 – 08 y calle 25 #21 – 198, #21- 189, en las coordenadas geográficas 10°24'38.08" N 75°32'18.5" W. Teniendo en cuenta la distribución espacial del Distrito de Cartagena de Indias, el proyecto se encuentra ubicado en la localidad 1, Industrial y de la Bahía, en la unidad comunera de gobierno N°1, y cuenta con la matrícula inmobiliaria 060-284670, 060-169796, 060-35920 y la referencia catastral 010101770028000.

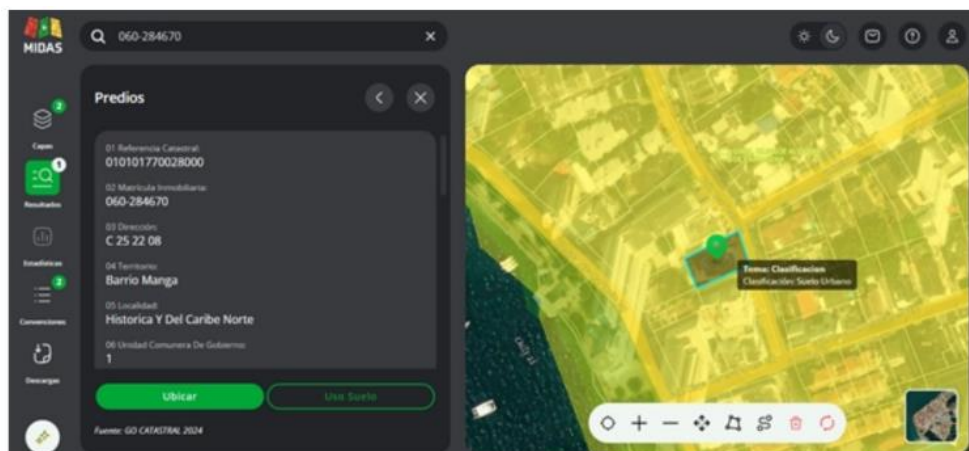


Figura 1. Ubicación geográfica del proyecto OBRA NUEVA PROYECTO CRYSTAL BAY.
Fuente: MIDAS, 2025.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

2.1. Descripción de actividades constructivas

CRISTAL BAY es un proyecto de obra nueva en modalidad de desarrollo residencial multifamiliar. El proyecto contempla la construcción de una torre de 24 niveles arquitectónicos, diseñada bajo estándares modernos de habitabilidad y confort. La edificación incorpora diversas zonas comunes distribuidas estratégicamente, entre las que se destacan: un gimnasio, salón social, terrazas, área infantil, así como dos piscinas, una para niños y otra para adultos.

Durante la visita técnica realizada, se evidenció un avance físico aproximado del 50% en la ejecución del proyecto. En esta etapa, se desarrollaban actividades correspondientes tanto al sistema estructural como a los trabajos de obra blanca en varios frentes. Específicamente, se observaban labores relacionadas con la culminación de elementos estructurales en los niveles superiores, así como procesos de instalación de acabados interiores, redes técnicas y preparación de áreas comunes.



Figura 2. Desarrollo de actividades constructivas por el Proyecto Cristal Bay - Promotora los Lagos.
Fuente: Autores, 2025

2.2. Descripción de actividades de manejo de RCD

De acuerdo con las actividades constructivas que se vienen desarrollando en el marco del proyecto, se ha generado una cantidad considerable de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), los cuales están siendo almacenados en el área previamente designada para tal fin. Sin embargo, durante la visita de seguimiento se pudo evidenciar que una parte de dichos residuos se encuentra dispuesta directamente sobre el suelo, lo que indica la ausencia de un punto de acopio específico, debidamente delimitado y acondicionado para su almacenamiento temporal. Asimismo, no se observaron puntos ecológicos que permitan la adecuada segregación de los residuos.

De acuerdo con lo manifestado por el personal presente en el sitio de obra, se tiene previsto que estos residuos sean gestionados de manera adecuada, en cumplimiento de la normatividad ambiental vigente. Parte de los RCD serán dispuestos en sitios autorizados, mientras que otra fracción se pretende reaprovechar en actividades internas del mismo proyecto, conforme a lo establecido en el Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD).

Adicionalmente, se constató la instalación de una malla de protección para la contención de material particulado en el costado lateral del parqueadero, medida que tiene como finalidad mitigar la dispersión de material particulado, y así prevenir posibles afectaciones a las zonas colindantes y a la comunidad vecina.

Por otro lado, durante la visita se presentó el soporte documental correspondiente a la radicación del informe trimestral de cumplimiento del PMA-RCD con código EXT-AMC-25-0043783, lo cual

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

evidencia el compromiso del proyecto con el seguimiento y control de las medidas de manejo ambiental implementadas.



Figura 3. Acopio temporal de los RCD y residuos ordinarios generados en obra.
Fuente: Autores, 2025.

3. REVISION DOCUMENTAL

En la visita de inspección se verificó que el proyecto cuenta con el PIN GENERADOR 1-528-002, el cual se encuentra vigente desde el 27 de diciembre de 2022 hasta el 01 de noviembre de 2025, este fue presentado durante la visita. Adicionalmente, presentaron la licencia de construcción No. 0291 del 20 de mayo de 2024 emitida por la curaduría urbana No. 1, en la cual se establece un aumento del área total construida debido al aumento del número de pisos considerados en el proyecto.

3.1. Evaluación de informes trimestrales

En cumplimiento de lo establecido en el artículo tercero, numeral 3.6, de la Resolución EPARES-00146-2023, emitida por el Establecimiento Público Ambiental — EPA Cartagena, mediante la cual se aprueba la viabilidad del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD) del proyecto CRISTAL BAY, desarrollado por la sociedad PROMOTORA LOS LAGOS S.A.S., se destaca lo siguiente: Según el numeral 3.6. de la mencionada resolución:

“Remitir al EPA Cartagena informes dentro de los quince (15) días calendario siguientes al cierre de cada trimestre del año, así como un informe de cierre dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario posteriores a la finalización del proyecto, obra o actividad, relacionados con la GESTIÓN INTEGRAL DE RCD y la GESTIÓN AMBIENTAL DE LOS RECURSOS NATURALES, conforme a los ítems 4.1.1 y 4.4.2, respectivamente, establecidos en el Concepto Técnico No. 2284 del 30 de diciembre de 2022. Estos informes deberán estar disponibles en el sitio del proyecto para su verificación por parte de esta Autoridad Ambiental e incluir, como mínimo:

- Estado de avance de la obra, de acuerdo con el cronograma proyectado (incluyendo reprogramaciones, en caso de existir).
- Inventario de RCD, conforme a lo estipulado en el literal e del artículo 5° de la Resolución No. 0658 de 2019 del EPA Cartagena.
- Inventario, manejo y disposición de residuos peligrosos, conforme al literal g del artículo 5° de la misma resolución.
- Anexos I, II, V, VI y VII de la Resolución No. 1257 de 2021 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Registros, certificados y documentos de soporte relacionados con los inventarios y anexos, incluyendo constancias de los gestores de RCD durante el periodo reportado.
- Registro de la disposición final de los RCD generados durante el periodo correspondiente.”

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

En concordancia con lo anterior, se informa que el proyecto CRISTAL BAY radicó ante el EPA Cartagena los siguientes informes trimestrales de implementación de medidas de manejo del PMA-RCD, dando cumplimiento a la normativa ambiental vigente:

- Informe del cuarto trimestre de 2024, correspondiente a los meses de octubre, noviembre y diciembre, radicado bajo el código EXT-AMC-25-0038765.
- Informe del primer trimestre de 2025, correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo, radicado bajo el código EXT-AMC-25-0043783.

Como resultado de la revisión de los informes, se informa que:

Se **ACEPTA EL INFORME** de cumplimiento del PMA-RCD correspondiente al cuarto trimestre de 2024 (octubre, noviembre y diciembre).

No obstante, en relación con el Informe de Cumplimiento del PMA-RCD, radicado bajo el código EXT-AMC-25-0043783, correspondiente al primer trimestre del año 2025 (enero, febrero y marzo), se evidenciaron inconsistencias en la información reportada.

Específicamente, se identificó que las cantidades consignadas en el archivo Excel de inventario del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD) no coinciden con las cantidades detalladas en los vouchers o certificados de disposición final expedidos por el Parque Ambiental Caribe Verde - Loma de los Cocos.

Por lo anterior, y una vez analizada la información remitida, se **DEVUELVE EL INFORME** de cumplimiento del PMA-RCD correspondiente al primer trimestre de 2025, solicitando realizar los ajustes necesarios y presentar la documentación corregida ante esta Autoridad Ambiental.

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: Al momento de la visita no se evidenció la presencia de cuerpos de agua cercanos al área de intervención del predio.
- Atmósfera: 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: En visita de inspección no se evidenció la presencia de cobertura vegetal en el área de implantación 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 CRISTAL BAY proyecto desarrollado por parte de la empresa SOCIEDAD PROMOTORA LAGOS S.A.S., identificada con el NIT 900.817.525-7. El proyecto constructivo se encuentra ubicado en el barrio Manga, en las coordenadas geográficas 10°24'38.08" N 75°32'18.5" W. Teniendo en cuenta la distribución espacial del Distrito de Cartagena de Indias, el proyecto se encuentra ubicado en la localidad 1, Industrial y de la Bahía, en la unidad comunera de gobierno N°1, y cuenta con la matrícula inmobiliaria 060-284670, 060-169796, 060-35920 y la referencia catastral 010101770028000.

Se conceptúa que:

- El proyecto constructivo CRISTAL BAY cuenta PIN GENERADOR 1-528-002, el cual se encuentra vigente desde el 27 de diciembre de 2022 hasta el 01 de noviembre de 2025 y la Resolución EPA-RES-00146-2023 del 13 de abril de 2023 por medio de la cual se otorga

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

viabilidad al programa de manejo ambiental para la gestión de residuos de construcción y demolición.

- El proyecto constructivo CRISTAL BAY cumple con lo establecido en el artículo tercero de la Resolución EPA-RES-00146-2023, en donde se establece las condiciones y obligaciones establecidas para la gestión de los RCD generados en obra.

El proyecto constructivo CRISTAL BAY, en representación de SOCIEDAD PROMOTORA LAGOS S.A.S., debe:

- Implementar un sistema técnico y adecuado para la clasificación y segregación de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) generados en el proyecto, conforme a su tipología y características, en cumplimiento de la Resolución 1257 de 2021. Adicionalmente, se debe adecuar el punto de acopio temporal, garantizando que los residuos no sean depositados directamente sobre el suelo así mismo que esté debidamente delimitada, señalizada y acondicionada para evitar la dispersión de materiales.
- Implementar y mantener condiciones adecuadas de orden y aseo en toda el área de trabajo, garantizando la correcta disposición de residuos, materiales y herramientas durante todas las fases del proyecto. Asimismo, se deberá ampliar y reforzar la delimitación perimetral de la obra mediante la instalación continua de poli sombra (o malla de cerramiento) en buen estado, asegurando la cobertura completa de los frentes de trabajo.
- 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 correspondiente al primer trimestre de 2025.
- **Debe enviar soportes del cumplimiento de los requerimientos en un plazo de 15 días hábiles.**

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

- Notificar a CRISTAL BAY proyecto desarrollado por parte de la empresa SOCIEDAD PROMOTORA LAGOS S.A.S. la DEVOLUCIÓN del informe implementación de PMA-RCD correspondientes al primer trimestre de 2025 y la ACEPTACION del informe trimestral de implementación correspondiente al cuarto trimestre del 2024, 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 Resolución No. 0658 de 2019 del EPA Cartagena, esta Autoridad Ambiental considera procedente requerir a la sociedad Promotora Lagos S.A.S., con NIT 900817525-7, para que dé cumplimiento a las obligaciones establecidas en la parte resolutive del presente acto administrativo, con el propósito de garantizar la protección de los recursos naturales renovables y del ambiente durante la ejecución del proyecto Crystal Bay, ubicado en calle 24 No. 21-169 y No. 21-189 y en la calle 25 No. 22-08 del barrio Manga, en la ciudad de Cartagena de Indias.

Que, en mérito de lo expuesto se,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: REQUERIR a la sociedad Promotora Lagos S.A.S., con NIT 900817525-7, para que dé cumplimiento a las siguientes obligaciones:

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

1. Implementar un sistema adecuado para la clasificación y segregación de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) generados en el proyecto, de acuerdo con su tipología y características, en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. 1257 de 2021. Adicionalmente, deberá adecuar el punto de acopio temporal, garantizando que los residuos no sean depositados directamente sobre el suelo, y que el área se encuentre debidamente delimitada, señalizada y acondicionada para evitar la dispersión de materiales.
2. Implementar y mantener condiciones óptimas de orden y aseo en toda el área de trabajo, asegurando la correcta disposición de residuos, materiales y herramientas durante todas las fases del proyecto. Asimismo, se deberá ampliar y reforzar la delimitación perimetral de la obra mediante la instalación continua de poli sombra (o malla de cerramiento) en buen estado, garantizando la cobertura integral de los frentes de trabajo.
3. Presentar ante esta Entidad las correcciones al informe correspondiente al primer trimestre del año 2025, de conformidad con las observaciones técnicas contenidas en el concepto referido en la parte motiva del presente acto administrativo.
4. Continuar con la entrega oportuna de los informes trimestrales de implementación del Programa de Manejo Ambiental – PMA-RCD, realizando además las correcciones señaladas en el presente concepto técnico al informe correspondiente al primer trimestre de 2025.

PARÁGRAFO: Los soportes que acrediten el cumplimiento de los requerimientos deberán ser remitidos al EPA Cartagena en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: ACOGER integralmente el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000836-2025 de 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 Promotora Lagos S.A.S., con NIT 900817525-7, por conducto de su representante legal o apoderado, a través de medios electrónicos, al correo electrónico sstcrystalbaytower@gmail.com y contabilidad@promotoralagos.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.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

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: N. Soto 
Abogado Asesor Externo – OAJ EPA