

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

RESOLUCIÓN NO. EPA-RES-00718-2025 DE VIERNES, 17 DE OCTUBRE DE 2025

“Por medio de la cual se otorga viabilidad a un Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD y se dictan otras disposiciones”

EL DIRECTOR GENERAL DEL ESTABLECIMIENTO PÚBLICO AMBIENTAL, EPA CARTAGENA

En ejercicio de las funciones asignadas por la Ley 99 de 1993, en armonía con la Ley 768 de 2002, los Acuerdos 029 de 2002 y 003 de 2003 del Concejo Distrital de Cartagena, el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible 1076 de 2015 y,

CONSIDERANDO

Que mediante comunicación radicada ante el Establecimiento Público Ambiental – EPA Cartagena, la sociedad PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. con NIT 901424178-0, presentó solicitud de viabilidad ambiental para la adopción e implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD), con ocasión del desarrollo de las obras civiles del proyecto denominado "*PROYECTO RESIDENCIAL ZOKU BAY*", a ejecutarse en el barrio Bocagrande en la carrera 4 # 6-133, 6-155, 6-153, 6-119, en la ciudad de Cartagena de Indias; documento que constituye un instrumento de gestión integral para los residuos de construcción y demolición que puedan generarse durante la ejecución del proyecto.

Que una vez la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible tuvo conocimiento del citado documento, procedió a realizar visita de inspección el día 09 de septiembre de 2025 al área donde se desarrollan las obras del proyecto, durante la cual se verificó el estado de avance de las mismas y las condiciones generales del sitio.

Que con base en lo evidenciado durante la visita de inspección, la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena emitió el Concepto Técnico No. EPA-CT-0001383-2025 del 02 de octubre de 2025, en el cual se presentan las observaciones, análisis y consideraciones técnicas correspondientes, y se conceptualiza lo siguiente:

"5. DESARROLLO DE VISITA TÉCNICA

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 visita de inspección ocular el día 09 de septiembre de 2025 a las 3:00 pm, al predio ubicado en el Barrio Bocagrande en la carrera 4 #6-133, 6-155, 6-153, 6-119, sitio de interés donde se llevará a cabo el proyecto OBRA NUEVA – CONSTRUCCION DE UNA EDIFICACION – PROYECTO ZOKU BAY para la evaluación de solicitud de pin generador y viabilidad del PMA-RCD.

El proyecto a desarrollar es la construcción de una edificación de 29 pisos, destinada el uso comercial.

La visita fue atendida por el Señor Miguel Oyaga identificado con cedula de ciudadanía 8.854.075, en calidad de Apoderado.

En la visita se evidenció lo siguiente:

- No se han iniciado actividades de construcción de obras civiles.*
- Las actividades de demolición de las edificaciones existentes fueron realizadas entre los días 12 de junio de 2025 hasta 12 de julio de 2025, y contaron con PIN GENERADOR 1-1389-001.*

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

En la Figura 1, se pueden apreciar las evidencias fotográficas de la visita realizada.



Figura 1. Visita de inspección al sitio objeto de intervención. Fuente: EPA, 2025.

5.1. Aspectos ambientales

5.1.1. Aspectos abióticos

- **Suelo:** En la visita de inspección, no se evidenció generación de residuos de Construcción y Demolición RCD dentro del área de implantación del proyecto
- **Hidrología:** En visita de inspección no se evidenció presencia de canales dentro del área de implantación del proyecto.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

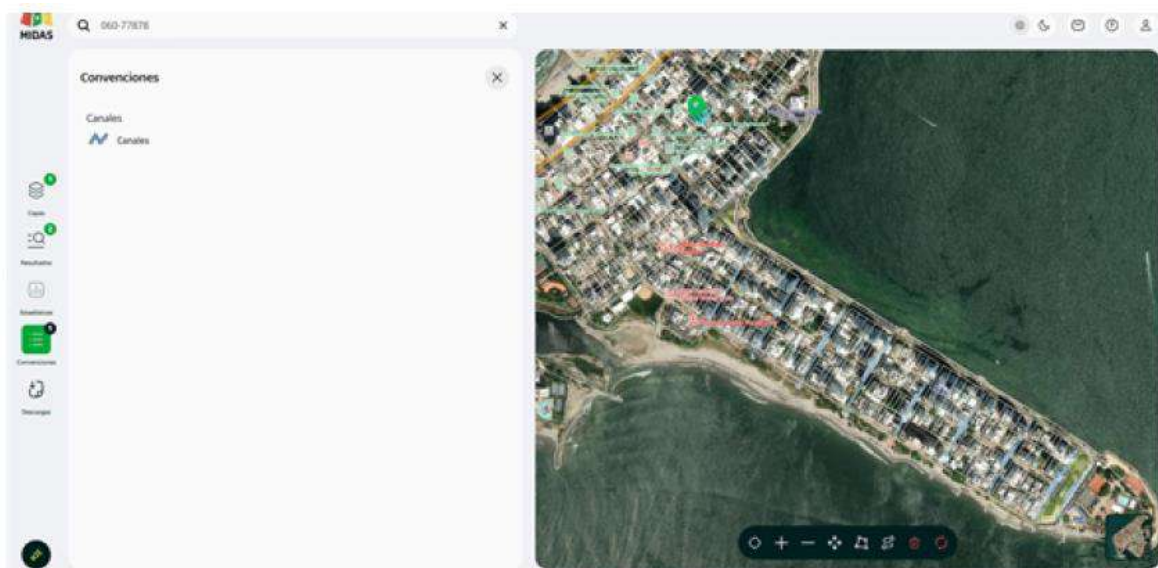


Figura 2. Canales en el área de influencia del proyecto. Fuente: MIDAS, 2025.

- **Atmosfera:** En visita de inspección y de acuerdo con el estado de avance de la obra, no se identificaron aspectos destacables en cuanto a emisiones de material particulado y ruido.

5.1.2. Aspectos bióticos

- **Componente Florístico:** En visita de inspección no se evidencia la presencia de árboles aislados dentro del área de implantación del proyecto.
- **Componente Faunístico:** En visita de inspección no se evidenció la presencia de fauna silvestre (de hábitat o migrantes) en el área de implantación del proyecto.

5.2. DOCUMENTACION TECNICA PRESENTADA

A continuación, se detalla el instrumento de gestión que contiene la información de la obra y de las actividades que se deben realizar para garantizar la gestión integral de los RCD generados, aportado por el solicitante:

5.2.1. PROGRAMA DE MANEJO DE RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION RCD

El Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD), presenta el contenido establecido en la resolución 1257 de 2021 “por la cual se modifica la resolución 0472 de 2017 sobre la gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD y se adoptan otras disposiciones”.

A continuación, se transcriben los partes más significativos del documento:

1.DATOS DEL GENERADOR	
Asignar un número único para el generador por parte de la autoridad ambiental competente por proyecto	
Nombre o razón social	PROMOTORA ZOKU BAY
Documento de identificación o NIT (en caso de ser personas jurídicas)	901424178-0
Dirección	Carrera 3 7 61 BR BOCAGRANDE EDIFICIO KAAWICA
Teléfono	3107635464
Correo electrónico	Maira.aleanda@zokubay.com
Nombre contacto (en caso de ser personas jurídicas)	Maira de la Peña

[CODIGO-QR]

[URL-DOCUMENTO]

2.DATOS DE LA OBRA	
Nombre de la obra	ZOKU BAY
Ubicación de la obra (Municipio o distrito, dirección o georreferenciación) /cedula catastral y folio de matrícula inmobiliaria	Barrio Bocagrande en a Cra 4ta#247 a 6-77, 060-72026, 060-23392, 060-29842 y 060-77678, 0101100430017000,010100430039000,0101004300160000 yn010100430018000
Área del lote del proyecto (m2)	1.804.16 m2
Área construida aprobada (m2)	22.332,84 m2
Copia de la licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades y/o licencia de intervención y ocupación del espacio público (si aplica)	ANEXADA
Vigencia de la licencia	24 meses prorrogables
Modalidad (obra pública o privada)	Obra Nueva – Privada
Copia de la orden judicial o administrativa o certificado por la autoridad municipal o distrital competente según el caso, en los eventos previstos en el inciso 2 del numeral 7 del artículo 2.2.6.1.1.7 y el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.12 del decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya (0 aplica)	NO APLICA
Uso de suelo-tipo de obra	
Tiempo estimado de ejecución de la obra	24 meses - prorrogables
Fecha de inicio de la obra	1/07/2025
Fecha estimada de finalización de la obra	4/07/2027
Peso total de residuos de construcción y demolición proyectados (t) (cálculo de estimación- cantidades de obra)	9765.70

3. DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE GENERACIÓN DE RCD	
<i>Diseño y planificación optimización de materiales, diseño modular, selección de materiales reciclables En construcción uso eficiente de materiales, almacenamiento adecuado, reutilización en obra, administración, indicadores de reducción, seguimiento.</i> <i>Planeación adecuada de la obra, que incluya la determinación de la cantidad estrictamente necesaria de materiales la determinación de la cantidad estrictamente necesaria de materiales de construcción requeridos, con el fin de evitar pérdidas de materiales: para ello se realiza un cálculo preciso de los materiales necesarios para cada actividad de la obra. Esto incluye la cantidad de concreto, ladrillos, acero, cemento, pintura, entre otros.</i> <i>Realizar separación de tipo de RCD en obra: Se hace una clasificación inicial de los residuos identificando el tipo de materiales que la obra este generando ya sea Hormigón y cemento: Restos de concreto, mortero, residuos de mezclas de cemento.</i>	

ANEXO I. FORMATO UNICO PARA LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE RCD

Base legal: Resolución 472 de 2017 y Resolución 1257 de 2021

MPO-02-F-22-3, versión 4, 28/06/2024

Madera: Restos de encofrados, palets, tablas, etc. Metales: Chatarra de acero, hierro, cables, etc. Plásticos y polímeros: Recubrimientos plásticos, tuberías, etc. Vidrio: Restos de ventanas, espejos, materiales cerámicos, etc. Cartón y papel: Embalajes, cajas, planos, etc. Materiales orgánicos: Restos de jardinería o de demolición de elementos no constructivos. Otros residuos: Residuos peligrosos, como pinturas, aceites, etc., que requieren un tratamiento específico. Se colocarán contenedores para concreto y escombros: Recipientes robustos que puedan soportar el peso de los escombros. Es fundamental que estos contenedores estén diseñados para evitar la mezcla con otros tipos de residuos. Contenedores para metales, madera, vidrio y plásticos: Asegúrate de que estos también estén bien identificados y sean accesibles en puntos clave de la obra. Áreas separadas para residuos peligrosos: Los residuos como productos químicos, pinturas o aceites deben almacenarse en áreas aisladas con contenedores especiales para su manejo seguro.

4. PROYECCIÓN DE RCD A GENERAR	
TIPO DE RCD	TONELADAS (t)
1.Residuos de construcción y demolición-RCD susceptibles de aprovechamiento	1005,89
1.1 Productos de excavación y sobrantes de la adecuación del terreno: coberturas vegetales, tierras, limos y materiales pétreos productos de la excavación, entre otros.	367,060
1.2 Productos de cimentaciones y pilotajes: arcillas, bentonitas y demás.	4750 m3
1.3 Pétreos: hormigón, arenas, gravas, gravillas, cantos, pétreos asfálticos, trozos de ladrillos y bloques, cerámicas, sobrantes de mezcla de cementos y concretos hidráulicos, entre otros.	70,200
1.4 No pétreos: vidrio, metales como acero, hierro, cobre, aluminio con o sin recubrimiento de zinc o estaño, plásticos tales como: PVC, polietileno, policarbonato, acrílico, espumas de poliestireno y de	97,860
2.Residuos de construcción y demolición-RCD no susceptibles de aprovechamiento:	65,70
2.1 Los contaminados con residuos peligrosos	2,0
2.2 Los que por su estado no pueden ser aprovechados	1,0
2.3 Los que tengan características de peligrosidad, estos se regirán por la normatividad ambiental especial establecida por su gestión.	1,0

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

Evita accidentes y facilita la manipulación segura de las instalaciones. 4. Retiro de elementos no estructurales Desmantelamiento manual de: *Puertas y ventanas. *Muebles empotrados. *Equipamiento sanitario. *Instalaciones eléctricas y mecánicas visibles. *Cielos falsos, lámparas, alfombras, pisos vinílicos, etc. *Separación y clasificación en el sitio: Los materiales se separan en origen y se colocan en contenedores diferenciados (madera, metal, plástico, etc.). 6. Demolición de elementos estructurales principales Demolición progresiva de: *Muros de carga. *Vigas y columnas de concreto o acero. *Losas. *Esto se hace generalmente con equipos especializados (retroexcavadoras, martillos hidráulicos), pero aún con cuidado para permitir la recuperación de materiales. *Recolección de escombros: *Clasificación de concreto, bloques, ladrillos para reciclaje. *Separación de acero de refuerzo. 7. Transporte y disposición de materiales Materiales reutilizables: *Se trasladan a centros de acopio o almacenes para ser usados en otras obras. Materiales reciclables: *Se envían a plantas de reciclaje especializadas. *Residuos no aprovechables: Se trasladan a centros autorizados de disposición final. 8. Limpieza final y documentación Limpieza del sitio: *Se retiran restos, polvo, materiales sueltos y se deja el área despejada para futura construcción o uso. *Informe final: *Registro de materiales recuperados y su destino. *Cantidades de residuos enviados a disposición final. *Fotografías del proceso.
5. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE DEMOLICION SELECTIVA (CUANDO APLIQUE) Demolición de estructura existente con maquinaria y manual aplicándolo de la siguiente forma: 1. Estudio previo del inmueble Evaluación técnica y estructural: *Se realiza una inspección detallada de la edificación para conocer tipo de materiales presentes (hormigón, madera, vidrio, acero, etc.). *Condiciones estructurales. *Elementos reutilizables o reciclables. *Instalaciones peligrosas (asbestos, plomo, productos químicos). *Inventario de materiales aprovechables: *Elaboración de un listado de elementos que se pueden reutilizar (puertas, ventanas, sanitarios, acero, etc.) y reciclar (escombros, metales, madera, plásticos, etc.). 2. Planificación de la demolición Diseño del plan de demolición selectiva: *Establecer el orden en que se van a desmontar los elementos (de adentro hacia afuera, de arriba hacia abajo). *Determinar zonas de acopio temporal para los materiales separados. *Definir rutas de acceso y salida de los materiales. Seguridad: *Instalar señalización. *Proteger áreas sensibles o en uso. *Capacitar al personal sobre riesgos específicos (electricidad, caídas, materiales tóxicos). 3. Desconexión de servicios Corte de suministros: *Se desconectan completamente los servicios de: *Electricidad. *Agua potable. *Drenaje. *Gas. *Telefonía o datos.
6. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE ALMACENAMIENTO TEMPORAL DE RCD EN OBRA El almacenamiento temporal de RCD consiste en disponer, clasificar y resguardar de forma segura y ordenada los residuos generados en obra antes de su transporte, reciclaje, reutilización o disposición final, evitando impactos ambientales, desorden y riesgos para los trabajadores. 1. Identificación y selección del área de almacenamiento *Ubicación estratégica dentro de la obra: *Estará cerca de los frentes de trabajo, pero fuera de las áreas de tránsito y operación principal y preferencia, en una zona nivelada, estable y de fácil acceso para cargadores o camiones. Espacio delimitado y señalizado: *Se cercará el área con mallas, cintas de advertencia o vallas. *Se instalará señalética visible que indique tipo de residuos y medidas de seguridad. 2. Preparación del área de almacenamiento *Acondicionamiento del suelo: *Colocara lonas, plásticos, tarimas o base de concreto para evitar el contacto directo con el suelo y la contaminación del subsuelo. *En zonas húmedas o con riesgo de escurrimientos, se instalará canaletas o bordillos de contención. *Protección contra el clima: *Se instalará cubiertas (toldos, lonas, techos ligeros) para proteger los residuos de la lluvia o el sol, especialmente si son reutilizables o reciclables. 3. Clasificación y separación de los residuos *Separación en la fuente: *Los residuos se clasificarán desde el momento en que se generan, evitando mezclarlos.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

***Contenedores o zonas diferenciadas:**
*Se dispondrán contenedores, tolvas, sacos grandes (big bags), jaulas metálicas o espacios señalizados para cada tipo de residuo, por ejemplo:
Escombros (concreto, ladrillo, bloques)
Madera
Metales
Plásticos y cartón
Residuos peligrosos (aceites, químicos, etc.)
Residuos no reciclables

4. Etiquetado y registro
*Etiquetas visibles en cada contenedor o zona:
*Nombre del residuo.
*Fecha de depósito.
*Indicaciones de manejo (si aplicara).
*Bitácora de residuos:
*Se llevará un registro de la cantidad y tipo de RCD almacenado, con fechas de entrada, responsable y destino final.

5. Condiciones de seguridad e higiene
*Evitar acumulación excesiva:
*El almacenamiento debe ser temporal y controlado, con recolecciones o traslados periódicos para evitar saturaciones.
*Prevención de riesgos:
*Los residuos deben almacenarse sin generar riesgos de caída, incendio o contaminación.
*No mezclar residuos peligrosos con residuos comunes.
*Disponer de extintores cercanos si hay materiales inflamables.
*Accesos controlados:
*Evitar el ingreso de personas no autorizadas al área de almacenamiento.

6. Mantenimiento y limpieza del área
*Revisión diaria del área de almacenamiento:
*Se verificará el estado de los residuos, condiciones del suelo, contenedores, orden y limpieza.
*Limpieza periódica:
*Retirar residuos innecesarios o contaminados.
*Mantener los contenedores limpios y funcionales.

7. Preparación para transporte o disposición final
*Recolección selectiva:
*Coordinar con empresas de reciclaje o disposición final para el retiro de residuos según tipo y volumen.
*Reutilización interna:
*Si algunos materiales pueden ser reutilizados en la misma obra (por ejemplo, madera o piezas de concreto), almacenarlos separados para su posterior uso.

7. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE APROVECHAMIENTO DE RCD EN OBRA Y FUERA DE ESTA

1. Productos de excavación y sobrantes de la adecuación de terreno: coberturas vegetales, tierras, limos y materiales pétreos productos de la excavación, entre otros. Los RCD tierra serán provenientes de los cortes será aprovechados en el mismo sitio de la obra para la nivelación del terreno en el mismo predio. Y los productos de la excavación serán gestionados por Bioger SAS ESP para su disposición final. 1.2 Productos de cimentaciones y pilotajes: arcillas, bentonitas y demás: los productos de la excavación serán gestionados por Bioger SAS ESP para su disposición final una vez se haga el proceso de solidificación para que sean recogidos. 1.3 Pétreos: hormigón, arenas, gravas, gravillas, cantos, pétreos asfálticos, trozos de ladrillos y bloques, cerámicas, sobrantes de mezcla de cementos y concretos hidráulicos, entre otros alguno serán reutilizados en la obra para como para muros temporales, rellenos, rellenos de zanjas, limpieza de superficies. Los demás serán gestionados por el centro autorizado para su disposición. 1.4 no pétreos: vidrio, metales como acero, hierro, cobre, aluminio, con o sin recubrimientos de zinc o estaño, plásticos tales como PVC, polietileno, policarbonato, acrílico, espumas de poliestireno y de poliuretano, gomas y cauchos, compuestos de madera o cartón-yeso (drywall), entre otros, serán vendidos empresas de fundición como el acero, hierro, o también a empresas reciclables, la madera enviada a carpinterías o comunidades en donación. 2. Residuos de Construcción y Demolición (RCD) no susceptibles de aprovechamiento: 2.1 Los contaminados con residuos peligrosos se debe se debe reconocer el tipo de contaminante peligroso presente en el RCD se especifica y serán gestionados por el centro autorizado para su disposición como por ejemplo pintura con plomo o solventes, residuos de adhesivos, disolventes, barnices o selladores 2.2 Los que por su estado no pueden ser aprovechados: los productos de la excavación serán gestionados por Bioger SAS ESP para su disposición final.

8. GESTORES DE RCD

Menciones los gestores de RCD que realizarán la gestión de los RCD generados en obra.	
Nombre o razón social	BIOGER S.A.S. E.S.P / CENTRO DE ACOPIO AMIGABLE
Número de identificación o NIT	806.006.669-8 / 901.041.941-1
Representante legal	Carlos Mario Uribe Zirene / Amaranto Zabaleta Arevalo
Número telefónico de contacto	318 8833503 / (605) 642 8999
Municipio o distrito (dirección o georreferenciación)	Centro empresarial villa esmeralda Calle 27 No 26-335, Turbaco-Cartagena, Turbaco / Calle Santa Teresa No. 32- 41
Actividad ejecutada por los gestores de RCD (recolección, transporte, almacenamiento, aprovechamiento y disposición final)	Disposición Final

9. IMPLEMENTACION DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE RCD

Se deberá remitir el reporte de implementación del programa de manejo ambiental de RCD a la autoridad ambiental competente, con las respectivas constancias expedidas por los gestores, dentro de los plazos establecidos en la resolución vigente.

9.2 INDICADORES			
NUMERO	NOMBRE DEL INDICADOR	TONELADA (t)	INDICADOR PORCENTAJE
1	Cantidad de RCD generado en obra (t) % (t total)		
2	Cantidad de RCD aprovechado en la obra (t) % (t aprovechadas/ t total)		
3	Cantidad de RCD entregado en punto limpio (t) % (t entregadas / t total)		
4	Cantidad de RCD entregado en planta de aprovechamiento de RCD (t) % (t entregadas / t total)		
5	Cantidad de RCD gestionado por receptor % (t entregadas / t total)		
6	Cantidad de RCD llevado a sitio de disposición final de RCD (t) % (t entregadas / t total)		
7	Meta total de aprovechamiento		

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

ANEXO I. FORMATO UNICO PARA LA FORMULACIÓN E
IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE RCD
Base legal: Resolución 472 de 2017 y Resolución 1257 de 2021
MPO-02-F-22-3, versión 4, 28/06/2024

Nota: Promotora Zoku Bay SAS comprometen al cumplimiento al art 19 de la resolución 1257 la cual establece las metas de aprovechamiento las cuales se calculan teniendo en cuenta el año de finalización de la obra

Cordialmente,


RAFAEL SOMPOLAN CASTILLO
C.C 73.093.330

NIT.901424178-0

5.1.2. MEDIDAS ADICIONALES PARA EL MANEJO AMBIENTAL PROPUESTAS POR EL PROYECTO

Adicionalmente al contenido mínimo establecido por la Resolución 1257 de 2021 específicamente en el anexo I. Formato Único para formulación e implementación del Programa de Manejo Ambiental de RCD, PROMTORA ZOKU BAY SAS presentó documento técnico denominado “PLAN DE MANEJO AMBIENTAL PARA ELEMENTOS Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO RESIDENCIAL “ZOKU BAY” LA CIUDAD CARTAGENA DE INDIAS – BOLÍVAR”

A continuación, se listan las medidas para el manejo ambiental propuestas, estructuradas como fichas en donde se define objetivos, etapas, impactos a manejar, tipo de medida, medidas de manejo, seguimiento, responsable y registro:

Ficha	Programas
Ficha 1	Programa A. Control de emisiones atmosféricas.
Ficha 2	Programa B. Uso y almacenamiento adecuado de materiales de construcción y escombreras.
Ficha 3	Programa C. Manejo de residuos solidos
Ficha 4	Programa D. Manejo de la vegetación, la fauna y el paisaje
Ficha 5	Programa E. Programa de manejo de vertimientos
Ficha 6	Programa G. Señalización interna y externa en la obra.

Fuente: PMA, ZOKU BAY.

Es importante aclarar que este documento no hace parte de los requisitos establecido en la normatividad vigente, por tanto, no se incluyen dentro la evaluación por parte de la autoridad ambiental.

4. USO DEL SUELO Y LICENCIA URBANÍSTICA

Con base en la información aportada y referida en el inciso 1.1. DOCUMENTOS SOPORTE, el proyecto cuenta con su respectiva licencia urbanística, otorgada por Curaduría Urbana Distrital No 1 del Distrito de Cartagena, descritas a continuación:

- Resolución 765 del 10 de diciembre de 2023.** “Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de demolición total y obra nueva” uso: comercial 2, Titular: Isaac Constructora Ltda, Inversiones Lequerica Borge y Cia, Liguria SAS, para desarrollar la construcción de una edificación de 29 pisos, destinada el uso comercial sobre los siguientes inmuebles:

Matricula inmobiliaria	Referencia Catastral
060-72026	010100430017000
060-23392	010100430039000
060-29842	010100430016000
060-77878	010100430018000

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

El término de vigencia es de treinta y seis (36) meses.

- **Resolución 604 del 16 de octubre de 2024.** “Por la se actualiza la resolución 765 de diciembre 18 de 2023” reconociendo como titular a la sociedad promotora Zoku Bay SAS.

De acuerdo con la consulta realizada en el MIDAS, el uso del suelo del predio corresponde a Uso residencial Tipo D.

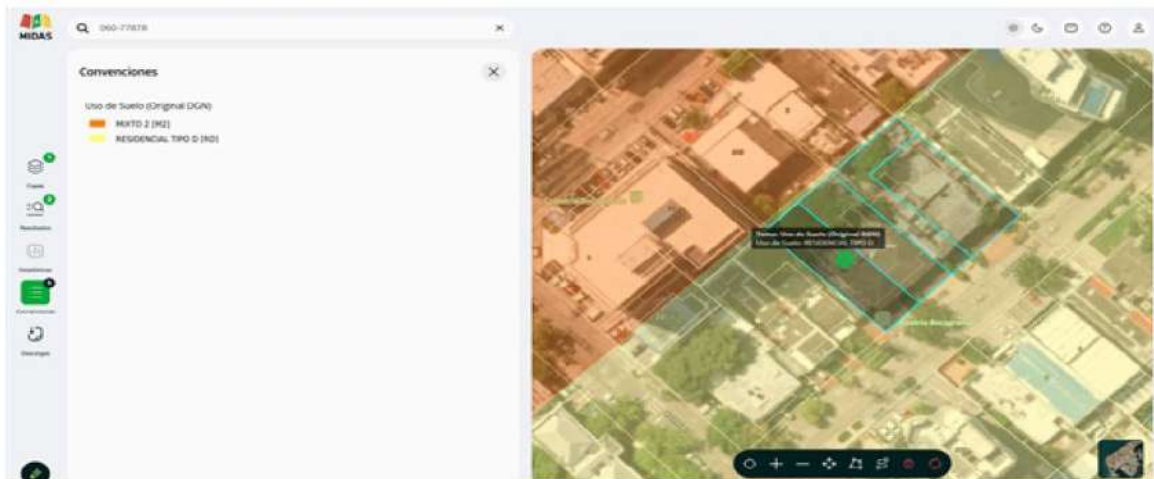


Ilustración 1. Localización del proyecto, Uso del suelo. Fuente: MIDAS, 2025.

5. VALOR DEL PROYECTO

El solicitante presentó los costos estimados de las actividades a ejecutar por un valor de \$ 8,508,430.871 COP.

6. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Conforme a la información presentada por PROMOTORA ZOKY BAY SAS., la programación de obra contempla las siguientes actividades y tiempos:

Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin
PROGRAMA INICIAL	944 días	1/10/2025	18/12/2028
Preliminares	120 días	1/10/2025	26/02/2026
Cimentacion profunda	150 días	1/10/2025	6/04/2026
Cimentacion y estructura	494 días	6/04/2026	10/12/2027
Montaje ascensores	199 días	3/12/2027	7/08/2028
Mamposteria	328 días	17/12/2026	29/01/2028
Colocacion escalera metalica mezzanine	234 días	30/03/2027	14/01/2028
Tabiqueria	399 días	1/09/2026	10/01/2028
Instalacione Hidrosanitaria	387 días	15/09/2026	10/01/2028
Instalacione electrica	393 días	23/09/2026	25/01/2028
Pañetes	487 días	7/10/2026	5/06/2028
Ventaneria	402 días	13/05/2027	25/09/2028
Acabado Fachada	143 días	5/06/2028	29/11/2028
Mortero de nivelacion	391 días	17/10/2026	16/02/2028
Estuco	342 días	20/05/2027	19/07/2028
Sello estuco-fondeo	402 días	28/05/2027	10/10/2028
Cielorastos	402 días	4/06/2027	17/10/2028
Colocacion pisos	402 días	4/06/2027	17/10/2028
Enchapes	402 días	12/06/2027	24/10/2028
Cielorastos	402 días	19/06/2027	1/11/2028
Aparatos Sanitarios y griferias	402 días	20/07/2027	30/11/2028
Acabado Pintura	408 días	27/07/2027	15/12/2028
Aseo final	404 días	4/08/2027	18/12/2028

Fuente: ZOKU BAY., 2025.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

4. ANALISIS Y EVALUACIÓN DE LA INFORMACIÓN REMITIDA

Teniendo en cuenta que la Resolución 1257 de 2021 “Por la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 sobre la gestión integral de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) y se adoptan otras disposiciones” establece como obligaciones de los grandes generadores de RCD: “a. Formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD.”, aunado a esto, la Resolución No. 112 del 26 de mayo de 2020 expedida por el EPA, establece el procedimiento para la expedición del PIN generador de RCD y para dar viabilidad a los Programas de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD. Con base en la información aportada, el análisis y evaluación arrojó lo siguiente:

- 4.1 Se trata del proyecto de construcción de una edificación de 29 pisos, destinada el uso comercial sobre los siguientes inmuebles: 060-72026, 060-23392, 060-29842 y 060-77878 y con un área de construcción total construida: 22.332,24 m2, que cuenta con licencia de construcción en modalidad de obra nueva mediante Resolución 765 del 10 de diciembre de 2023 actualizada a mediante Resolución 604 del 16 de octubre de 2024. Que, con base en lo anterior, se categoriza como gran generador dado que cumple con las siguientes condiciones establecidas en la Resolución 1251 de 2021: 1) requiere la expedición de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades y 2) tiene un área construida igual o superior a 2.000 m2, y por consiguiente tiene la obligación de formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD y obtener viabilidad de dicho documento ante el EPA.
- 4.2 La revisión y verificación del cumplimiento de los requisitos contenidos en el anexo 1 del formato único para la formulación e implementación del programa de manejo ambiental de RCD, con el documento presentado por PROMOTORA ZOKY BAY SAS, arrojó la siguiente información:

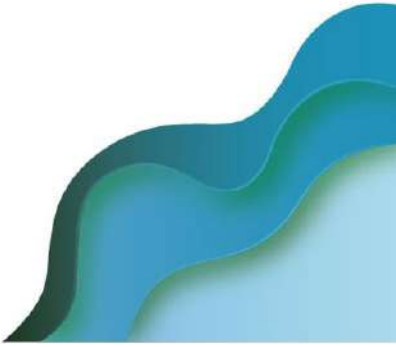
Requerimientos del Anexo I. Formato Único para la formulación e implementación del programa de manejo ambiental de RCD	CUMPLE (SI/NO/NA)	Observaciones
1. DATOS DEL GENERADOR		
Nombre o razón social	SI	PROMOTORA ZOKU BAY
Documento de identificación o NIT (en caso de personas jurídicas)	SI	901424178-0
Dirección	SI	Carrera 3 7 61 BR BOCAGRANDE EDIFICIO KAAWICA
Teléfono	SI	3107635464
Correo electrónico	SI	Maira.aleanda@zokubay.com
Nombre contacto (en caso de ser personas jurídicas)	SI	MAIRA DE LA PEÑA
2. DATOS DE LA OBRA		
Nombre de la Obra	SI	ZOKU BAY

Requerimientos del Anexo I. Formato Único para la formulación e implementación del programa de manejo ambiental de RCD	CUMPLE (SI/NO/NA)	Observaciones
Ubicación de la obra (Municipio o distrito, dirección o georreferenciación) / Cédula catastral y folio de matrícula inmobiliaria	SI	Barrio Bocagrande en la Cra 4ta#247 a 6-77, 060-72026, 060-23392, 060-29842, 060-77878, 0101100430017000, 010100430039000, 0101004300160000 yn010100430018000
Área del lote del proyecto (m2)	SI	1.804.16 m2
Área construida aprobada (m2)	SI	22.332,84 m2
Copia de la licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades y/o licencia de intervención y ocupación del espacio público (si aplica)		Se presentó copia de la Resolución 765 del 10 de diciembre de 2023 y Resolución 604 del 16 de octubre de 2024, otorgada por Curaduría 1.
Vigencia de la licencia	SI	Treinta y Seis (36) meses
Modalidad (obra pública o privada)	SI	Privada
Copia de la orden judicial o administrativa o certificado expedido por la autoridad municipal o distrital competente según el caso, en los eventos previstos en el inciso 2 del numeral 7 del artículo 2.2.6.1.1.7 y el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.12 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya (si aplica):	NA	NA

[CODIGO-QR]

[URL-DOCUMENTO]

Uso de suelo - tipo de obra	SI	Uso del Suelo Residencial.
Tiempo estimado de ejecución de la obra	SI	El documento especifica un tiempo de 404 días.
Fecha de inicio de la obra	SI	Con base en la programación presentada la fecha de inicio de obra es 1/10/2025
Fecha estimada de finalización de la obra	SI	Con base en la programación presentada la fecha de inicio de finalización es 18/12/2028
Peso total de residuos de construcción y demolición proyectados (t) (cálculo de estimación - cantidades de obra):	SI	Se especificó dentro del documento la cantidad total de: 9765.70 toneladas
3. DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES ESPECIFICAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE GENERACIÓN DE RCD	SI	Dentro del documento presentado se describieron las actividades de prevención y reducción de RCD. Se revisaron las actividades descritas por la empresa entre las cuales se resumen:
Requerimientos del Anexo I. Formato Único para la formulación e implementación del programa de manejo ambiental de RCD	CUMPLE (SI/NO/NA)	Observaciones
		- uso eficiente de materiales, almacenamiento adecuado. -planeación adecuada de obra para evitar perdida de material. -separación de RCD en obra. -selección de materiales reciclables -indicadores de reducción.
4. PROYECCIÓN DE RCD A GENERAR	SI	Se especificó dentro del documento las cantidades de cada tipo de Residuos de Construcción y Demolición a generar en la obra.
5. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE DEMOLICIÓN SELECTIVA (CUANDO APLIQUE)	NA.	No aplica, toda vez que la demolición fue desarrollada previamente bajo el número de inscripción del PIN GENERADOR: 1-1389-001, vigente desde el 12 de junio de 2025 hasta el 12 de julio de 2025.
6. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE ALMACENAMIENTO TEMPORAL DE RCD EN OBRA	SI	Dentro del documento presentado en el numeral 5.2.1. se describen las actividades descritas por la empresa entre las que se pueden resaltar: 1. Identificación y selección del área de almacenamiento 2. Preparación del área de almacenamiento 3. Clasificación y separación de los residuos 4. Etiquetado y registro 5. Mantenimiento y limpieza del área
7. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE APROVECHAMIENTO DE RCD EN OBRA Y FUERA DE ESTA	SI	Dentro del documento presentado en el numeral 5.2.2. se describieron las actividades de aprovechamiento de RCD. A continuación, se relacionaron algunas alternativas de aprovechamiento de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra o fuera de esta. • La tierra producto de los cortes: serán utilizadas en el sitio de la obra para nivelación de terreno en el mismo predio. • RCD producto de excavación: serán dispuesto con gestor de disposición final. • RCD producto de pilotaje y cimentación: serán dispuesto con gestor de disposición final. • Material pétreo limpio (ladrillo, concreto, gravas, etc.): serán gestionados por al centro autorizado para su disposición. • Residuos de no pétreos: serán vendidos empresas de fundición como el acero, hierro, o también a empresas reciclables, la madera enviada a carpinterías o comunidades en donación.
Requerimientos del Anexo I. Formato Único para la formulación e implementación del programa de manejo ambiental de RCD	CUMPLE (SI/NO/NA)	Observaciones
		• Residuos peligrosos: serán gestionados por Bioger SAS ESP para su disposición final.
8. GESTORES DE RCD (Mencione los gestores de RCD que realizarán la gestión de los RCD generados en obra)	SI	Dentro del documento presentado se relacionaron los gestores con los que se proyecta realizar la recolección, transporte y disposición final de los RCD, que corresponden a BIOGER S.A.S. E.S.P / CENTRO DE ACOPIO AMIGABLE.



[CODIGO-QR]

[URL-DOCUMENTO]

9. IMPLEMENTACION DEL PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE RCD	APLICA PARA ETAPA DE IMPLEMENTACION	Consideraciones Técnicas del EPA: La empresa debe presentar el reporte de la implementación del programa de manejo ambiental de RCD al final de cada trimestre durante la ejecución de la obra, entregando, como mínimo, la información requerida en los Anexos I, II, V, VI y VII, que hacen parte integral de la Resolución 1257 de 2021.
8. INDICADORES	APLICA PARA ETAPA DE IMPLEMENTACION	La meta de aprovechamiento es de obligatorio cumplimiento para todos los grandes generadores y se calculará para el año de terminación del proyecto. La empresa deberá cumplir con la meta de aprovechamiento para grandes generadores establecida en el artículo 19 de la Resolución 1257 de 2021 art. 19, conforme a la categoría del municipio donde esta se localice.

4.3 De acuerdo con el análisis técnico y ambiental efectuado en cada uno de los ítems anteriores, el documento del programa de manejo ambiental de residuos de construcción y demolición – RCD, presentado por la PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. identificada con NIT. 901424178-0 representada legalmente por el señor RAFAEL SOMPOLAS CASTILLO identificado con cedula de ciudadanía 73.093.330, para el desarrollo del proyecto de construcción de una edificación de 29 pisos, destinada el uso comercial sobre los siguientes inmuebles: 060-72026, 060-23392, 060-29842 y 060-77878 y con un área de construcción total construida: 22.332,24 m2, CUMPLE en términos generales, con el contenido mínimo establecido por la Resolución 472 de 2017 modificada por la Resolución 1257 de 2021 específicamente en el anexo I. Formato Único para formulación e implementación del Programa de Manejo Ambiental de RCD y Resolución 658 de 2019.

7. CONCEPTO TECNICO

Teniendo en cuenta los antecedentes, la revisión técnica del programa de manejo ambiental de residuos de construcción y demolición – RCD; y luego de haber desarrollado la visita de inspección realizada por esta autoridad ambiental al sitio; se conceptúa lo siguiente:

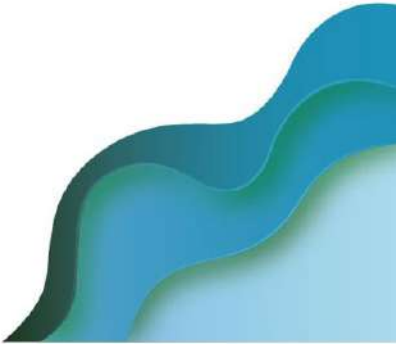
La empresa PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. identificada con NIT. 901424178-0 representada legalmente por el señor RAFAEL SOMPOLAS CASTILLO identificado con cedula de ciudadanía 73.093.330, CUMPLE con la obligación de presentar ante el Establecimiento Público Ambiental para su respectivo control y seguimiento, el Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMARCD) del proyecto denominado CONSTRUCCIÓN DE UNA EDIFICACIÓN DE 29 PISOS – ZOKU BAY.

El documento del programa de manejo ambiental de residuos de construcción y demolición – RCD, presentado CUMPLE en términos generales, con el contenido mínimo establecido por la Resolución 472 de 2017 modificada por la Resolución 1257 de 2021 específicamente en el anexo I. Formato Único para formulación e implementación del Programa de Manejo Ambiental de RCD y la Resolución 658 de 2019.

El proyecto CONSTRUCCIÓN DE UNA EDIFICACIÓN DE 29 PISOS – ZOKU BAY se encuentra inscrito como Generador de RCD ante esta autoridad ambiental de conformidad con el respectivo PIN, identificado bajo el serial 1-1389-002 y con fechas de registro de inicio el 02 diciembre de 2025 y de finalización el 10 de diciembre de 2026.

La vigencia de la viabilidad se otorgará por el tiempo de ejecución del proyecto, de conformidad con el cronograma de actividades presentado.

La empresa PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. identificada con NIT. 901424178-0 representada legalmente por el señor RAFAEL SOMPOLAS CASTILLO identificado con cedula de ciudadanía 73.093.330, deberá dar cumplimiento a las obligaciones que se relacionan a continuación:



[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

- 2.1. *Dar aviso inmediato y por escrito al Establecimiento Público Ambiental EPA Cartagena, en caso de presentarse cambios de las condiciones bajo las cuales fue presentado el Programa de Manejo Ambiental de RCD.*
- 2.2. *Cumplir con la meta de aprovechamiento para grandes generadores establecida en el artículo 19 de la Resolución 1257 de 2021 art. 19.*
- 2.3. *Presentar a la autoridad ambiental competente reporte de la implementación del programa de manejo ambiental de residuos de construcción y demolición RCD con sus respectivos soportes dentro de los 15 días calendario, contados a partir del final de cada trimestre del año durante la ejecución de la obra como mínimo, la información requerida en los Anexos I, II, V, VI y VII, que hacen parte de la presente resolución 1257 de 2021, asimismo, deberá utilizar las orientaciones para la presentación de los reportes de implementación de proyectos con PMA-RCD elaborada por el EPA Cartagena (disponible en la página de la entidad) o aquella que la modifique o sustituya.*
- 2.4. *Presentar a la autoridad ambiental competente el reporte de cierre de la implementación del Programa Manejo Ambiental de residuos de construcción y demolición-RCD final (comprende periodo de reporte de inicio a fin del proyecto), con sus respectivos soportes deberá ser remitido dentro de los 45 días calendario siguiente a la terminación de la obra.*
- 2.5. *Realizar la clasificación detallada de los residuos de construcción y demolición – RCD que se van a generar conforme la definición de RCD establecida en el art 1 de la Resolución 472 de 2017.*
- 2.6. *Establecer uno o varios puntos de almacenamiento temporal de RCD en recipientes, contenedores, sitios de acopio temporal y/o depósitos para su recolección y transporte con fines de aprovechamiento o disposición final, que estén debidamente señalizado, implementar acciones para control de sedimentos y evitar la dispersión de partículas.*
- 2.7. *Los recipientes o contenedores destinados para el almacenamiento de los residuos deben ser resistentes, impermeables y deben tener tapas con buen ajuste que evite el acceso de animales (roedores, moscas), la emisión de olores y la entrada de agua.*
- 2.8. *La separación en la fuente de los residuos sólido deberá realizarse con base en el código de colores establecido en la Resolución No. 2184 de 2019.*
- 2.9. *Realizar la gestión de los residuos que tengan características de peligrosidad, conforme lo establecido en la normatividad ambiental especial establecida para su gestión.*
- 2.10. *Entregar los RCD de forma separada de otros residuos de conformidad con los requerimientos establecidos para su transporte, aprovechamiento y/o disposición final; para lo cual debe contratar a un transportador debidamente autorizado y/o registrado ante la autoridad ambiental.*
- 2.11. *Asegurarse que los sitios de disposición final y las personas naturales o jurídicas que presten el servicio de receptor, recolección o transporte de RCD deben estar debidamente autorizados por la Autoridad Ambiental Competente.*
- 2.12. *Garantizar la limpieza de las vías exteriores a la obra ocasionadas por la salida de los vehículos transportadores de RCD.*
- 2.13. *Se prohíbe el almacenamiento temporal o permanente de RCD en zonas verdes, áreas arborizadas, reservas forestales, áreas de recreación y parques, ríos, quebradas, playas, canales, caños, páramos, humedales, manglares y zonas ribereñas.*
- 2.14. *Se prohíbe el vertimiento de aguas residuales y residuos líquidos en calles, calzadas y canales, así como también, está prohibido el lavado de vehículos, equipos y/o herramientas en dichos lugares.*
- 2.15. *Se prohíbe el abandono de residuos de construcción y demolición en el territorio nacional.*
- 2.16. *No podrá disponer residuos de construcción y demolición en espacio público o en los rellenos sanitarios.*
- 2.17. *No deberá mezclar los RCD generados con residuos sólidos ordinarios o residuos peligrosos.*
- 2.18. *Llevar un registro donde conste la generación, el correcto transporte y la adecuada disposición de los RCD manejados por cada proyecto, obra y actividad de construcción o demolición a su cargo, y el contenido del respectivo inventario, conforme con el literal d) y e) del artículo 5 de la resolución 0658 proferida por el EPA Cartagena.
Esta información debe estar disponible en el sitio de la obra y a disposición de la Autoridad Ambiental cuando realice sus labores de seguimiento, así como reportarse a la entidad de manera trimestral".*

Que teniendo en cuenta lo anterior, se pasa a exponer el siguiente:

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

FUNDAMENTO JURÍDICO

Que el artículo 34 del Decreto Ley 2811 de 1974 estableció las siguientes reglas respecto al manejo de residuos, basura, desechos y desperdicios:

“a). Se utilizarán los mejores métodos, de acuerdo con los avances de la ciencia y la tecnología, para la recolección, tratamiento, procesamiento o disposición final de residuos, basuras, desperdicios y, en general, de desechos de cualquier clase;

b). La investigación científica y técnica se fomentará para:

1). Desarrollar los métodos más adecuados para la defensa del ambiente, del hombre y de los demás seres vivos.

2°. Reintegrar al proceso natural y económico los desperdicios sólidos, líquidos y gaseosos, provenientes de industrias, actividades domésticas o de núcleos humanos en general.

3°. Sustituir la producción o importación de productos de difícil eliminación o reincorporación al proceso productivo.

4°. Perfeccionar y desarrollar nuevos métodos para el tratamiento, recolección, depósito y disposición final de los residuos sólidos, líquidos o gaseosos no susceptibles de nueva utilización.

c). Se señalarán medios adecuados para eliminar y controlar los focos productores del mal olor”.

Que la Resolución No. 0472 de 2017, por la cual el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible reglamentó la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición (RCD), definió los mecanismos para su aprovechamiento y disposición final y estableció las obligaciones de los generadores, gestores, entidades territoriales municipales y distritales y las autoridades ambientales. Esta normativa fue modificada por la Resolución No. 1257 de 2021 expedida por la misma entidad.

Que el artículo 2° de la Resolución No. 0472 de 2017, modificado por el artículo 1° de la Resolución No. 1257 de 2021, estableció, entre otras, las siguientes definiciones:

“Artículo 2. Definiciones. Para efectos de la aplicación de la presente resolución, se establecen las siguientes definiciones:

Generador de RCD: Es la persona natural o jurídica que, con ocasión de la realización de actividades de construcción, demolición, reparación o mejoras locativas, genera RCD.

(...) **Gran generador de RCD:** Es el generador de RCD que cumple con alguna de las siguientes condiciones: 1) requiera la expedición de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades y/o licencia de intervención y ocupación del espacio público, así como los previstos en el inciso 2° del numeral 7° del artículo 2.2.6.1.1.7 y las entidades a que se refiere el párrafo 2° del artículo 2.2.6.1.1.12. del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya, 2) los proyectos que requieren licencia ambiental.

En ambos casos las obras deberán tener un área construida igual o superior a 2000 m².

(...) **Programa de manejo ambiental de RCD (antes denominado programa de manejo ambiental de materiales y elementos de la Resolución 541 de 1994):** Es el instrumento de gestión que contiene la información de la obra y de las actividades que se deben realizar para garantizar la gestión integral de los RCD generados”.

Que el artículo 13 de la norma en cita, modificado por el artículo 4° de la Resolución 1257 de 2021, dispone que los grandes generadores de RCD deberán formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

Demolición (PMA – RCD), previa presentación a la autoridad ambiental competente para su respectivo seguimiento y control.

Que el EPA Cartagena, por su parte, profirió la Resolución No. 0658 de 10 de diciembre de 2019, a través de la cual, adoptó los lineamientos técnicos ambientales para el manejo, aprovechamiento, transporte y disposición final de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición en el perímetro urbano del Distrito de Cartagena, de conformidad con lo establecido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. El acto administrativo en mención fue modificado por la Resolución No. 112 de 26 de mayo de 2020, por la cual se estableció el procedimiento para la expedición del PIN generador de RCD y para dar viabilidad a los Programas de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD, entre otras disposiciones.

Que el 02 de octubre de 2025, la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena expidió el PIN Generador No. 1-1389-002, a nombre de la sociedad PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. con NIT 901424178-0, para el desarrollo del proyecto denominado "*PROYECTO RESIDENCIAL ZOKU BAY*", a ejecutarse en el barrio Bocagrande en la carrera 4 # 6-133, 6-155, 6-153, 6-119, en la ciudad de Cartagena de Indias con fecha de inicio de 02 de octubre de 2025 y fecha de finalización de 10 de diciembre de 2026.

Que teniendo en cuenta el Concepto Técnico No. EPA-CT-0001383-2025 del 02 de octubre de 2025, emitido por la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena, se procederá a otorgar viabilidad para la implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición presentado por la sociedad PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. con NIT 901424178-0, para el desarrollo del proyecto denominado "*PROYECTO RESIDENCIAL ZOKU BAY*", a ejecutarse en el barrio Bocagrande en la carrera 4 # 6-133, 6-155, 6-153, 6-119, en la ciudad de Cartagena de Indias, el cual se constituye en el instrumento de carácter obligatorio para el manejo y control de los efectos ambientales de las actividades a desarrollar relacionadas con la gestión de Residuos de Construcción y Demolición – RCD.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR viabilidad para la implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD, presentado por la sociedad PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. con NIT 901424178-0, para el desarrollo del proyecto denominado "*PROYECTO RESIDENCIAL ZOKU BAY*", a ejecutarse en el barrio Bocagrande en la carrera 4 # 6-133, 6-155, 6-153, 6-119, en la ciudad de Cartagena de Indias, de conformidad con las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: La sociedad PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. con NIT 901424178-0, se encuentra debidamente registrada ante el EPA Cartagena como generador de RCD, de conformidad con el PIN Generador No. 1-1389-002, registrado con fecha de inicio de 02 de octubre de 2025 y fecha de finalización de 10 de diciembre de 2026.

PARÁGRAFO: La vigencia del proyecto corresponde al tiempo estimado para su ejecución, a partir del momento de inicio de obras. Si la obra presenta algún tipo de retraso, la sociedad PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. con NIT 901424178-0, deberá solicitar la renovación del PIN Generador de RCD antes de la fecha de finalización indicada en el mismo.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

ARTÍCULO TERCERO: La sociedad PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. con NIT 901424178-0, deberá **CUMPLIR** con las siguientes obligaciones:

- 3.1 Cumplir con lo establecido en las Resoluciones No. 0472 de 2017 y No. 1257 de 2021 expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y las Resoluciones No. 0658 de 2019 y No. 112 de 2020 expedidas por el EPA Cartagena y las demás normas que las modifiquen, sustituyan o deroguen, para el manejo de los RCD.
- 3.2 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.
- 3.3 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.
- 3.4 Cumplir las obligaciones establecidas en los numerales 2.1 al 2.18 del capítulo "7 CONCEPTO TECNICO" del Concepto Técnico No. EPA-CT-0001383-2025 del 02 de octubre de 2025, emitido por la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena, transcritas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: ACOGER el Concepto Técnico No. EPA-CT-0001383-2025 del 02 de octubre de 2025, emitido por la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena, el cual, hace parte integral del presente acto administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: El EPA Cartagena realizará visitas de inspección de seguimiento y control a la implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD en el proyecto denominado "*PROYECTO RESIDENCIAL ZOKU BAY*", a ejecutarse en el barrio Bocagrande en la carrera 4 # 6-133, 6-155, 6-153, 6-119, en la ciudad de Cartagena de Indias, cada semestre o fracción de semestre. Lo anterior sin perjuicio a la atención de peticiones, quejas, reclamos, denuncias presentadas o de oficio, ante el incumplimiento de las medidas de gestión integral de RCD y/o gestión ambiental por parte del proyecto.

ARTÍCULO SEXTO: REMITIR copia del presente acto administrativo a la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible, para su seguimiento, vigilancia y control.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Infórmese a la Inspección de Policía de Bocagrande Comuna 1, a la MECAR y a la Policía Ambiental sobre las actividades de construcción que se estarán realizando por parte de la sociedad PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. con NIT 901424178-0, para el desarrollo del proyecto denominado "*PROYECTO RESIDENCIAL ZOKU BAY*", para su conocimiento, vigilancia y control pertinente.

ARTÍCULO OCTAVO: NOTIFICAR personalmente el presente acto administrativo a la sociedad PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. con NIT 901424178-0, por conducto de su representante legal o su apoderado, a los correos electrónicos j_espinoza@kma.com.co y dimitri@zokubay.com, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 de Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA).

ARTÍCULO NOVENO: PUBLICAR el presente acto administrativo en el Boletín Oficial del EPA Cartagena, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 99 de 1993.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

ARTÍCULO DÉCIMO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición, el cual se podrá interponer ante el Director General del EPA Cartagena, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación personal o por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con lo establecido en los artículos 76 y 77 del CPACA.

Dada en Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 17 de octubre de 2025

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


MAURICIO RODRÍGUEZ GÓMEZ
Director General Establecimiento Público Ambiental


Vobo: Carlos Hernando Triviño Montes
JOAJ EPA Cartagena

Proyectó: R. Osorio 
Abogado Asesor Externo OAJ EPA