

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

RESOLUCION NO. EPA-RES-00729-2025 DE MARTES, 21 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 la sociedad Arquitectura y Concreto S.A.S., con NIT 800093117-3, actuando como apoderada del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario, con NIT 900746569-5, representado legalmente por el señor Mario Andres Estupiñán Alvarado, portador de la cédula de ciudadanía No. 79947970, cuya administración la ostenta la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A., con NIT 800143157-3, presentó ante el Establecimiento Público Ambiental- EPA Cartagena el documento denominado “Programa de Manejo Ambiental de RFCD’S”. Dicho documento se presenta como el instrumento de gestión integral de los residuos de construcción y demolición (RCD), que puedan generarse durante la ejecución del proyecto “Bodega Parquiamerica”, localizado en el lote 01B de la manzana F del Parque Industrial Parquiamerica, en la ciudad de Cartagena de Indias.

Que una vez la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible tuvo conocimiento del citado documento, realizó visita de inspección el 26 de mayo de 2025, al área donde se desarrollan las obras del proyecto “Bodega Parquiamerica”, durante la cual se observó el estado del proyecto.

Que con base lo observado en la visita, la Subdirección Técnica y Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena emitió el Concepto Técnico No. EPA-CT-0001018-2025 de 19 de agosto de 2025, en el que se describe y conceptualiza lo siguiente:

“1. ANTECEDENTES

MARIO ANDRES ESTUPIÑAN ALVARADO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.947.970, en su condición de representante legal del FONDO DE CAPITAL PROVADO NEXUS INMOBILIARIO, identificado con el NIT: 90074569-5, actuando en nombre del proyecto BODEGA PARQUIAMERICA MANZANA F LOTE 1B, mediante la solicitud con código de registro EXT-AMC-25-0039526 del 1 de abril de 2025, presento al Establecimiento Publico Ambiental – EPA Cartagena, una solicitud de implementación de un Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD).

Al momento de dar trámite a la referida solicitud y dentro del marco de la Gestión Integral de RCD en Jurisdicción y competencias de esta Autoridad Ambiental en el Distrito de Cartagena, el proyecto BODEGA PARQUIAMERICA MANZANA F LOTE 1B cuenta con su respectivo PIN como generador de RCD, identificado bajo el serial 1-1383-001 y con fechas de registro de inicio 30 de mayo de 2025 y de finalización 01 de marzo de 2026, como tiempo estimado para el desarrollo y/o ejecución constructiva del proyecto.

1.1. TIPO DE SOLICITUD

MARIO ANDRES ESTUPIÑAN ALVARADO solicita al Establecimiento Publico Ambiental– EPA Cartagena, la viabilidad ambiental para la adopción e implementación del programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD), presentado mediante documento técnico de soporte denominado PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE RFCD’S para el

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

desarrollo de las obras civiles y de urbanismo del proyecto BODEGA PARQUIAMERICA manzana F lote No.01B, del Distrito de Cartagena.

2. DESARROLLO DE LA VISITA

La inspección fue realizada el día 26 de mayo de 2025 a las 8:10 a.m., siendo atendida por Carlos de Hoyos identificado con CC 1.140.841.236 en calidad de ingeniero ambiental residente.

Al momento de la visita, se pudo constatar los siguientes aspectos, tal como aparecen Evidenciados en los anexos de registro fotográfico y acta de visita del presente Concepto Técnico:

2.1. ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS Y GESTION INTEGRAL DE RCD

Al momento de la visita se adelantaban actividades de movimientos de tierra y nivelación de terreno con material propio del lote para cimentaciones.

2.1.1. ASPECTOS ABIOTICOS

2.1.1.1 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.

2.1.1.2 Hidrología

En visita de inspección se evidencio que le predio a intervenir ene l proyecto colinda con el canal parquiamerica.

2.1.1.3 Atmósfera

De acuerdo a lo evidenciado en la visita de inspección el proyecto desarrolla actividades que generan emisiones de material particulado y/o ruido como parte de su desarrollo normal.

2.1.2. ASPECTOS BIOTICOS

2.1.2.1 Componente Florístico

En visita de inspección no se evidenciaron actividades de aprovechamiento forestal. Sin embargo, tienen un trámite en curso para el aprovechamiento forestal de 9 individuos radicado bajo el código de registro EXT-AMC-25-0013580.

2.1.2.2 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.

2.1.3. SALUBRIDAD PUBLICA Y PAISAJISMO

En visita de inspección y de acuerdo con el estado de avance de la obra, de forma general, no se evidenciaron condiciones o actividades del proyecto que pudieran alterar la salubridad pública y/o el paisajismo en la zona.

3. DOCUMENTOS SOPORTE

EL peticionario para sustentar la solicitud hizo entrega a EPA Cartagena los siguientes documentos, los cuales incluyen los documentos faltantes solicitados durante la visita de inspección y por medio del oficio EPA-OFI-002863-2025, aportados a través del radicado identificado con código de registro interno No. EXT-AMC-25-0072156 y EXT-AMC-25- 0077153 11 de junio de 2025 y 24 de junio de 2025:

1. RUT FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIAIRIO
2. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIAIRIO
3. Licencia de Construcción - RESOLUCIÓN N° 0091 DE 19 DE MARZO DE 2025 Por la cual se concede licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sobre predio ubicado en pasacaballos, Carretera Cospique, Manzana F lote 1B.
4. Planos de la proyección urbanística y cimentaciones
5. Presupuesto de obra.
6. Cronograma de actividades
7. Programa de Manejo Ambiental de RCD'S.
8. ANEXO I - Formato único para la formulación e implementación del programa de manejo ambiental de RCD en cumplimiento de la Resolución 1257 de 2021.
9. Certificado de libertad y tradición sobre predio con matrícula 060-296416

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

10. Escritura pública de Colombia de predio con matrícula inmobiliaria 060-296416 Estudio de suelos y análisis de cimentaciones desarrollado por Alfonso Uribe s. & Cía. S.A.S.

El Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD), presentado mediante documento técnico de soporte denominado PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL RCD'S BODEGA PARQUIAMERICA entre sus apartes más importantes presenta el siguiente contenido:

1. Objetivos
2. Responsable de implementación y control del Plan
3. impactos ambientales que atiende
4. aspectos ambientales asociados
5. Descripción de los procesos constructivos que aplican al proyecto
6. Definiciones
7. Recursos
8. indicadores de cumplimiento
9. Plan de inspección y seguimiento
10. Datos del generador
11. Datos de la obra
12. Descripción de actividades específicas de prevención y reducción de generación de RCD's
13. Plan de formación y capacitación
14. Proyección de RCD a generar
15. Descripción de las actividades de almacenamiento temporal de RCD en obra
16. Descripción de las actividades de aprovechamiento de RCD en obra y fuera de esta
17. Gestes de RCD
18. Implementación del Programa de Manejo ambiental RCD'S
19. Indicadores.

4. EVALUACION Y ANALISIS DE LA SOLICITUD

4.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

4.1.1. LOCALIZACION

De acuerdo con la información aportada y referida en el inciso 3. DOCUMENTOS SOPORTE, la ejecución de las obras de urbanismo del proyecto COSNTRUCCION DE BODEGA PARQUIAMERICA MANZANA F LOTE 1B, se desarrollará en la localidad Industrial y de la Bahía, mas exactamente en PARQUE INDUSTRIAL PARQUIAMERICA CARRERA COSPIQUE – PASACABALLO MANZANA F LOTE 1B, cuyo predio se identifica con la matrícula inmobiliaria 060-296416 y referencia catastral 011005770857802. LA ubicación georreferenciada aproximada corresponde a las coordenadas 10°20'23" N –75°29'39"W (SCG:WGS84).

4.1.2. USO DEL SUELO Y LICENCIA URBANISTICA

De acuerdo con la información aportada y referida en el inciso 3. DOCUMENTOS SOPORTE, el uso del suelo en el predio donde se proyecta la construcción de las obras civiles del proyecto COSNTRUCCION BODEGA PARQUIAMERICA MANZANA F LOTE 1B, se encuentra clasificado como de actividad industrial 3. También es de anotar que el proyecto cuenta con la respectiva licencia urbanística, concedida mediante resolución N° 091 de 19 de marzo de 2025 de Curaduría Urbana Distrital No 2 del Distrito de Cartagena.

4.1.3. CARACTERISITICAS TECNICAS DEL PROYECTO

De acuerdo con la información aportada y referida en el inciso 3. DOCUMENTOS SOPORTE, y más exactamente en el documento técnico de soporte denominado PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE RCD'S BODEGA PARQUIAMERICA, a continuación, se describen las características técnicas del proyecto.

4.1.3.1. Especificaciones generales de la proyección urbanística

El proyecto aprobado corresponde a una edificación de uso industrial tipo 2, con una altura permitida de hasta tres (3) pisos. El área total del predio es de 10.503,35 m², con un frente hacia la vía interna del parque industrial de 20,00 metros lineales.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

En cuanto a los aislamientos, se establece un antejardín con una profundidad de 45,00 metros lineales sobre la vía interna. El retiro posterior es de 5,00 metros lineales. Los aislamientos laterales son los siguientes: colindancia con el lote 10 con 5,00 metros, con el lote 1A con 1,50 metros, y un aislamiento lateral derecho de 10,00 metros lineales.

El área total construida asciende a 7.425,20 m², distribuida de la siguiente manera:

Semisótano: Esta planta contiene el tanque, el cuarto de bombas y escaleras. El área construida en esta sección es de 239,97 m².

Primer piso: Se proyecta la construcción de oficinas que incluyen dos baños, un archivo, una escalera, un ascensor, una batería sanitaria para hombres y mujeres, baño para personas con movilidad reducida, ocho (8) espacios de estacionamiento, un cuarto de bombas y una bodega. El área construida en este nivel es de 6.943,93 m².

Segundo piso: Comprende oficinas que cuentan con dos baños, una escalera y un ascensor. El área construida en esta planta es de 196,84 m².

Terraza: Se proyecta la instalación de una escalera, un ascensor y una terraza con un área construida de 44,46 m².

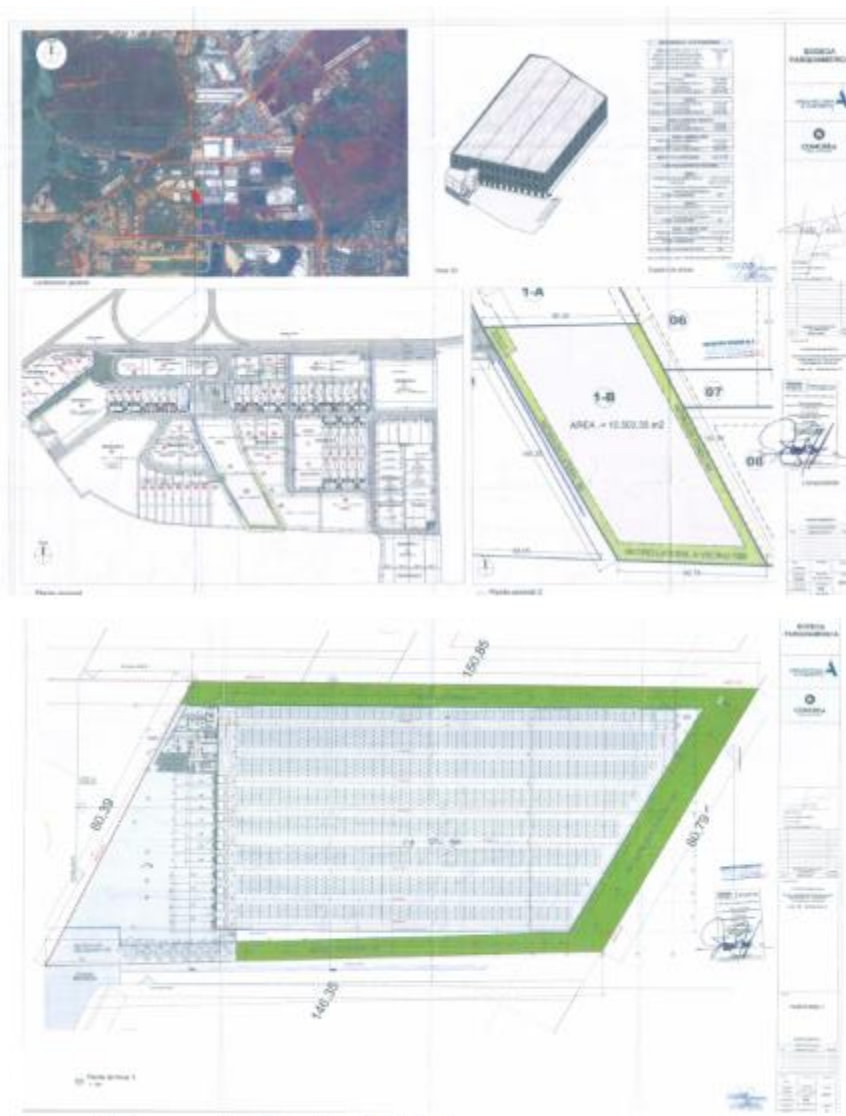


Ilustración 1: Planos del proyecto. Fuente: Solicitante.

4.1.3.2. Resumen y descripción de actividades constructivas

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

El proyecto constructivo ParquiAmerica contempla la ejecución de una edificación industrial de tres niveles destinada a actividades logísticas y administrativas, ubicada en el lote 01B de la manzana F del parque industrial. Su desarrollo se estructurará en varias fases sucesivas que comprenden actividades preliminares, movimiento de tierras, cimentaciones, estructuras, cerramientos, instalaciones internas y externas, urbanismo, acabados y entrega final.

1. Fase Preliminar

El proceso inicia con la adjudicación del contrato y firma del acta de inicio. Posteriormente, se realiza la entrega del área de trabajo y se habilitan instalaciones provisionales, incluyendo señalización preventiva, lavadero de volquetas y cercado del área. También se gestiona el permiso de aprovechamiento forestal previo al descapote.

2. Movimiento de Tierras

Esta etapa comprende el descapote, limpieza y nivelación del terreno conforme al diseño estructural, tanto para patios como para las áreas de bodega. Se ejecutan excavaciones controladas, mejoramiento de la subrasante con piedra tipo rajón y subbase granular, y la instalación de capas de geotextil y base granular compactada (BG).

3. Fundaciones

Se construyen zapatas y pedestales en varios frentes de trabajo divididos por ejes estructurales, tanto para la bodega como para el edificio de oficinas. Las actividades incluyen excavación, armado, vaciado de concreto y nivelación de zapatas y vigas de fundación. Asimismo, se desarrollan muros de contención para patios y bodegas, así como trabajos de llenado y compactación.

4. Estructuras

En el edificio de oficinas, se construyen muros estructurales, placas de entrepiso y escaleras en concreto. En paralelo, se instala una estructura metálica en tres fases sucesivas que abarcan los ejes 1 al 14, incluyendo pérgolas exteriores. Esta fase culmina con el montaje de cubiertas y fachadas en paneles metálicos termoacústicos.

5. Mampostería y Acabados

Se ejecutan muros perimetrales e interiores en mampostería tanto en la bodega como en las oficinas. Posteriormente, se realizan actividades de resane, lavado, sello e hidrofugado de fachadas. En obra gris se incluye el revoque de muros, morteros de nivelación e impermeabilización de baños. La obra blanca contempla estuco, enchapes, instalación de cielos rasos, pintura en tres capas, colocación de aparatos sanitarios, divisiones, carpintería metálica y mobiliario institucional.

6. Instalaciones y Equipos

Se instalan las redes internas hidrosanitarias, eléctricas, de aire acondicionado y contra incendios, incluyendo pruebas funcionales y conexión de equipos. En cuanto a equipos especiales, se contempla el montaje de un ascensor, bombas de impulsión, sistema RCI y planta eléctrica de emergencia.

7. Urbanismo y Cerramientos

Las áreas exteriores incluyen la construcción de patios de maniobras en concreto MR45 y base asfáltica, instalación de bordillos, andenes, sumideros y rejillas, así como la ejecución de zonas verdes con paisajismo. El cerramiento perimetral de la bodega se construye en varias fases: descapote, fundida de pedestales, instalación de postes y montaje de malla.

8. Etapa Final y Entregas

Las entregas se programan de forma parcial por fases estructurales de la bodega, según los tiempos de curado del concreto. Se realiza aseo general de todas las áreas, pintura de demarcación, sello de juntas, pruebas finales de equipos e instalaciones y preparación documental para la entrega oficial del proyecto.

4.2. EVALUACION AMBIENTAL DEL PROYECTO

Después de revisada la documentación del proyecto CONSTRUCCION DE BODEGA PARQUIAMERICA, y de realizada la visita de inspección descrita en el inciso 2. DESARROLLO DE LA VISITA, se concluye lo siguiente:

4.2.1. POTENCIALES IMPACTOS POR LA EJECUCION DEL PROYECTO

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

SUELO: Posible alteración de las características de uso, manejo y ocupación del suelo y su potencial alteración por uso o disposición inadecuada de materiales y/o elementos de construcción y/o residuos sólidos.

AGUA: Posible alteración y/o contaminación de las escorrentías superficiales y/o afectaciones a los sistemas de drenaje pluvial y/o alcantarillado existente en la zona del proyecto; por vertimientos, disposición inadecuada de materiales y/o elementos de construcción y/o residuos sólidos, actividades ejecutadas y/o materialización de la proyección urbanística del proyecto.

AIRE: Posible alteración de la calidad atmosférica por la presencia de material particulado y ruido.

RECURSOS BIOLÓGICOS: Cuando el área de implantación del proyecto no corresponda a condiciones de uso, manejo y ocupación urbana o de actividades antrópicas, se produciría una alteración de la estructura y la composición florística y faunística.

SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL: Aumento en la demanda de bienes y servicios públicos y sociales en la zona de localización del proyecto.

4.2.2. MEDIDAS DE MANEJO PROPUESTAS POR EL PROYECTO

Las medidas propuestas por el solicitante para el manejo de las potenciales afectaciones ocasionadas por el desarrollo del proyecto aparecen consignadas en el documento técnico de soporte denominado PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE RCD'S. Las medidas propuestas por el solicitante para el manejo ambiental son las siguientes:

1. Actividades de prevención y reducción de generadores de RCD'S
2. Plan de formación y capacitación
3. Actividades de almacenamiento temporal de RCD en obra
4. Actividades de aprovechamiento de RCD en obra y fuera de esta

4.3. REQUERIMIENTOS MINIMOS DE MANEJO AMBIENTAL A CUMPLIR POR EL PROYECTO

Sin perjuicio o sustitución de lo propuesto por el proyecto y sintetizado en el inciso 4.2.2 MEDIDAS DE MANEJO PROPUESTAS POR EL PROYECTO, se establecen los siguientes requerimientos mínimos de Gestión Integral de RCD y Gestión Ambiental que deben cumplir los constructores del proyecto, para garantizar la calidad de vida y derecho a un ambiente sano de los trabajadores y habitantes y transeúntes de las áreas aledañas al proyecto, durante su etapa de construcción.

4.3.1. MANEJO DE RCD EN OBRA

Para el manejo de los RCD generados en obra debe tenerse en cuenta la normatividad vigente, partiendo de la Resoluciones 0472 de 2017, 1257 de 2021 expedidas por el MADS y las Resoluciones 112 de 2020 y 0658 de 2019 expedidas por EPA Cartagena, o normas que las modifiquen, sustituyan o deroguen. En el marco de una Gestión Integral de RCD, se deberán implementar actividades que 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. Lo anterior, priorizando las actividades de prevención o reducción de la generación de RCD, como segunda alternativa el aprovechamiento y como última opción, la disposición final de RCD.

El aprovechamiento y la disposición final de RCD deberá realizarse con gestores que dispongan de licencia o autorización ambiental otorgada por la AAC, para dichos fines. Además, deberán poseer los PINES de transportadores de RCD, para los fines respectivos. Se deberán presentar y entregar los RCD de forma separada de otros residuos; y contar en el sitio del proyecto, obra o actividad con un punto de acopio y selección temporal de RCD, cuyas condiciones técnicas y ambientales podrán ser objeto de verificación por parte de esta Autoridad Ambiental.

4.3.2. MANEJO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Las recomendaciones generales son:

- Utilizar material normalizado y dimensionalmente ajustado a las líneas arquitectónicas, para disminuir la producción de retazos o retales.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

- Organizar adecuadamente los sitios de trabajo con relación a las condiciones físicas: acceso, iluminación, ventilación, maniobrabilidad.
- Evitar accidentes y el desperdicio de materiales que incrementa el volumen de escombros.
- Organizar el suministro de materiales, de preferencia mecanizado, para abastecer eficientemente, mediante caminos expeditos, ventilados y con visibilidad suficiente.
- Dotar a los trabajadores de los elementos de protección personal adecuados para el manejo de los materiales, con el fin de evitar accidentes y pérdidas durante su manipulación con la consecuente generación de desperdicios.
- Descargar, apilar y almacenar adecuadamente los materiales y elementos utilizados en la obra.
- Coordinar los suministros y transportes con el ritmo de ejecución de la obra, a fin de no mantener un "stock" muy alto en la obra. Esto evita que los materiales, especialmente la arena y el recebo duren mucho tiempo apilados y se corre el riesgo de un mayor arrastre por la lluvia.
- Efectuar diariamente labores de limpieza y recolección de clavos, formaletas y depositarlos en canecas destinadas para ese fin.
- Por ningún motivo se debe permitir arrojar o verter ninguna clase de sobrante o escombros proveniente de la construcción a las vías o espacio público aledaño.

4.3.3. MEDIDAS DE MANEJO PARA FUENTES DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Los materiales de construcción provenientes de canteras, tales como gravas, arenas y triturados, y los elementos o materiales procesados, como ladrillos, concretos hidráulicos, concretos asfálticos, deben contar con los permisos y licencias ambientales y mineras exigidas por las normas vigentes en cada caso, los cuales deben permanecer a disposición de esta Autoridad Ambiental en el frente de obra.

4.3.3.1. Manejo de materiales de obras de concreto y asfalto

Las recomendaciones generales son:

- Cuando se requiera adelantar mezclas de concreto en la obra, deberán realizarlas sobre plataformas metálicas que impidan el contacto directo de la mezcla con el suelo. Se prohíbe realizar la mezcla directamente sobre el suelo o sobre las zonas duras existentes.
- En caso de derrame de mezclas de concreto, ésta deberá recogerse y disponerse de manera inmediata. La zona donde se presentó el derrame debe limpiarse de tal forma que no exista evidencia del vertimiento presentado.
- Se restringe la utilización de formaletas de madera para la fundición de obras de concreto. Se exceptúa los casos en los cuales se requieren formas especiales.
- Se recomienda utilizar formaletas metálicas.
- Se prohíbe disponer al lado de la vía en zonas verdes o duras mezcla de concreto o asfalto sobrante, este tipo de materiales se tratarán como RCD.

4.3.3.2. Medidas de manejo para agregados pétreos (arenas, gravas, triturados), ladrillos y productos de arcilla

Las recomendaciones generales son:

- Los materiales no deben almacenarse a la intemperie y se deben llevar a la obra las cantidades necesarias solamente para un día de actividades, con el fin de que éstos no queden almacenados en la obra. En el caso de sobrantes, estos materiales deben ser cubiertos con plásticos con el fin de que no sean lavados por la lluvia y lleguen al sistema de drenaje o arrastrados por el viento. Por lo tanto, se deberá contar con sitios de almacenamiento de materiales que faciliten su transporte a los diferentes frentes de obra donde van a ser utilizados.
- Los vehículos de transporte de materiales deben ir carpados y debidamente amarrados y no sobrepasar el volumen para el que han sido diseñados.
- La preparación de los concretos en obra se debe realizar exclusivamente sobre formaletas metálicas para evitar vertimientos y caídas de este tipo de producto.
- Se deben recoger y disponer adecuadamente en forma inmediata los derrames de mezclas de concreto.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

- Se prohíbe el lavado de mixers en el frente de obra. El proveedor de concretos o relleno fluido debe mantener a disposición una certificación que el lavado de las mixers que salen de la obra es realizado en sitios autorizados por la AAC.
- Los acopios no deben superar el borde de la pared (mínimo 20 cm por debajo el borde). Se deben llevar los registros de consumos de materiales de tal forma que se maneje en el frente de obra solamente el material del día. En el momento de descargar de materiales, estos deben ser almacenados adecuadamente. Al finalizar el día en el frente de obra solamente se permite el acopio de materiales en los contenedores adecuados para tal fin.

4.3.4. MANEJO DE MAQUINARIA Y EQUIPOS EN LA OBRA

Los equipos y maquinarias que ejecutarán las obras de construcción en el lote del proyecto deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Realizar mantenimiento periódico a los vehículos para garantizar la perfecta combustión de los motores, el ajuste de los componentes mecánicos, el balanceo y la calibración de las llantas. En los vehículos diésel el tubo de escape debe estar a una altura mínima de 3 m.
- El certificado de revisión tecno mecánica debe estar vigente. En todos los casos debe cumplir con los requerimientos sobre calidad del aire fijado en la normatividad ambiental vigente.
- Cuando se requiera transportar equipos o maquinaria pesada por la ciudad, se realizará en hora valle, utilizando cama baja y con la debida autorización del DATT.

Dado el carácter de los impactos ambientales generados por este tipo de obras, debe considerar además de los requerimientos mínimos, los siguientes:

- Se deberá emplear vehículos de modelos recientes, con el objeto de minimizar emisiones atmosféricas que sobrepasen los límites permisibles.
- Efectuar el mantenimiento de la maquinaria en centros debidamente autorizados de acuerdo con los requerimientos que se tengan en sus hojas de vida.

4.3.5. MANEJO DE EMISIONES ATMOSFERICAS Y RUIDO

Las recomendaciones generales son:

- Proteger las fachadas y áreas adyacentes al proyecto, para controlar el material particulado que pueda generarse.
- Mantener control sobre los materiales de construcción que se encuentran en el frente de obra, manteniéndolos debidamente cubiertos y protegidos del aire y el agua.
- Humectar las áreas de trabajo y los materiales susceptibles a generar emisiones de partículas (Aquellos que lo permitan) al menos 2 veces al día con el fin, de reducir la resuspensión de material particulado.
- Humectar (lo suficiente) los materiales generados en excavaciones, demoliciones, explanaciones y cortes para evitar la suspensión de partículas. Adicionalmente, estos materiales deben permanecer cubiertos con material plástico o cualquier otro material para impedir las emisiones de partículas al aire.
- Controlar que los vehículos, volquetas y maquinaria que transitan sobre terrenos descubiertos, no lo hagan a más de 20 km/h.
- Inspeccionar que los vehículos que cargan y descargan materiales dentro de las obras estén acondicionados con carpas o lonas para cubrir los materiales.
- Se prohíbe realizar quemas a cielo abierto, en los sitios donde se adelantan las obras
- Asegurarse que todos los vehículos que carguen y descarguen materiales en la obra cuenten con el respectivo certificado de emisiones de gases vigente.
- Realizar mantenimientos periódicos a los equipos y a la maquinaria utilizada en las diferentes actividades de las obras.

Para el control de ruidos en las actividades de construcción del proyecto, el solicitante deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- Cuando se requiera utilizar equipos muy sonoros, a más de 60 decibeles se debe trabajar solo en jornada diurna y por periodos cortos de tiempo.
- Suministrar elementos de control auditivo al personal laboral.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

- Se prohíbe a los vehículos que trabajan en la obra el uso de bocinas, cornetas o claxon, salvo la alarma de reversa.
- Cuando se requiera realizar trabajos que generen ruido durante las horas de la noche es necesario tramitar el permiso de ruido nocturno (Decreto 948 de 1995).

4.3.6. PROGRAMA PARA EL MANEJO DE LAS AGUAS RESIDUALES DOMESTICAS

Contar con cabinas sanitarias portátiles, como sistemas para la recolección de aguas residuales domésticas. Cada unidad debe estar provista de un sistema de: (a) ventilación, (b) circulación y almacenamiento de agua; (c) dispensadores de agua, jabón, papel higiénico y toallas; (d) iluminación, (e) sistema de mandos, (f) batería y (g) un tanque receptor.

El lavado de las cabinas sanitarias deberá realizarse con sustancias que reduzcan la materia orgánica, evitando malos olores y focos de infección. El éxito de este sistema está en el uso adecuado y cuidadoso por parte de los usuarios, y en el mantenimiento diario de la unidad. Por otro lado, se realizan las siguientes recomendaciones:

- Verificar diariamente las condiciones de higiene y salubridad de la cabina.
- Remover diariamente la materia orgánica depositada en el tanque receptor de las cabinas.
- Disponer las aguas residuales domesticas almacenadas en las cabinas en el sistema de alcantarillado de la ciudad, a través de gestores ambientales autorizados (con permiso para tal actividad) y previamente aprobados por la empresa operadora de este sistema (Aguas de Cartagena S.A.E.S.P).

4.3.7. PROGRAMA DE MANEJO Y TRATAMIENTO AGUAS RESIDUALES NO DOMESTICAS (ETAPA DE CONSTRUCCION)

Para el manejo y tratamiento aguas residuales no domésticas en las actividades de construcción del proyecto, el solicitante deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- Utilizar unidades de tratamiento primario (sedimentadores o trampas de grasas), que permitan disminuir el porcentaje de sólidos, grasas u otros contaminantes presentes en las aguas residuales no domésticas generadas en las obras.
- Utilizar gestores ambientales autorizados para realizar disposición final adecuada.

No se permitirá que las aguas residuales no domésticas se evacuen o descarguen hacia las zonas de espacio público, al suelo o a cuerpos de agua.

4.4. EVALUACION, CONTROL Y SEGUIMIENTO

El presente Concepto Técnico de viabilidad de adopción e implementación del PMA-RCD, presume que el proyecto a ejecutar deberá cumplir con lo descrito y establecido en los incisos 4.2.2 MEDIDAS DE MANEJO PROPUESTAS POR EL PROYECTO y 4.3 REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE MANEJO AMBIENTAL A CUMPLIR POR EL PROYECTO; para lo cual el responsable de la construcción del proyecto, en el marco de las funciones y competencias de evaluación, seguimiento y control que establece la Autoridad Ambiental, deberá cumplir las siguientes actividades:

4.4.1. GESTION INTEGRAL DE RCD

La empresa responsable de la construcción del proyecto deberá entregar a EPA Cartagena reportes de la Gestión Integral de RCD adelantada por el proyecto dentro de los 15 días calendarios contados a partir de cada trimestre del año, es decir, dentro de los primeros quince días de los meses de enero, abril, julio y octubre, mientras este en ejecución el proyecto, así mismo, deberá entregar un reporte de cierre dentro de los 45 días calendario siguientes a su terminación. Dicho reporte, deberá estar disponible en el sitio del proyecto, obra o actividad para estar a disposición de esta Autoridad Ambiental cuando realice sus labores de seguimiento y control; e incluirá como mínimo:

- Estado de avance de la obra de acuerdo con el cronograma proyectado. En este punto se incluyen las reprogramaciones si existen.
- Inventario de RCD previsto y ordenado en el literal “e” del artículo 5 de la Resolución 0658 de 2019 expedidas por EPA Cartagena.
- Inventario, manejo y disposición de los residuos peligrosos previsto y ordenado en el literal “g” del artículo 5 de la Resolución 0658 de 2019 expedidas por EPA Cartagena.
- Anexos I, II, V, VI y VII de la Resolución 1257 de 2021.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

- 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.
- Registro de la disposición final de RCD, realizados en el periodo respectivo

4.4.2. GESTION AMBIENTAL DE LOS RECURSOS NATURALES

Además de lo anterior, se debe dar cumplimiento a las normatividades ambientales vigentes en los siguientes aspectos y cualquier otro que lo amerite según las actividades e impactos, en la etapa de construcción del proyecto:

- a. **Atmósfera:** Emisiones de material particulado, gases, olores ofensivos y ruido.
- b. **Suelo:** Acopio y disposición final de los residuos sólidos generados, así como de los materiales y elementos de construcción; y uso, manejo, ocupación, aprovechamiento y/o afectación del recurso suelo.
- c. **Agua:** Manejo y vertimiento de aguas residuales (domésticos y no domésticos); manejo de la escorrentía superficial por escurrimiento laminar o drenajes naturales; y uso, manejo, ocupación, aprovechamiento y/o afectación de recurso hídrico.
- d. **Salubridad pública:** Cumplir con un programa de seguridad y salud en el trabajo y/o gestión social.
- e. **Paisajismo:** Uso, manejo, aprovechamiento y/o afectación paisajística, por ocupación de bienes, espacio público o áreas verdes.
- f. **Flora y Fauna:** Demanda, uso, manejo, aprovechamiento y/o afectación de recursos biológicos.

4.4.3. METODOLOGIA DE EVALUACION, CONTROL Y SEGUIMIENTO

EPA Cartagena, realizará por semestre o fracción de semestre, visitas de inspección para la evaluación, seguimiento y control a la Gestión Integral de RCD y Gestión Ambiental en el marco del desarrollo y ejecución constructiva de las obras civiles del proyecto.

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.

Con el presente Concepto Técnico se da trámite a la solicitud radicada con Código de Registro XT-AMC-25-0039526 del 01 de abril de 2025, presentada por FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO; y al memorando EPA-MEM-0000370-2025 del 28 de abril de 2025 que remite la Subdirección Administrativa y Financiera, sobre la liquidación y cancelación de los costos de control y seguimiento del proyecto.

5. CONCEPTO TECNICO

Teniendo en cuenta los antecedentes, el documento de Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD) presentado bajo el título PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL DE RCD'S BODEGA PARQUIAMERICA, la visita de inspección y el desarrollo de las obras civiles proyectadas por el proyecto BODEGA PARQUIAMERICA a ejecutarse en el parque industrial parqueamerica Manzana F Lote 1B.; se conceptúa que:

1. La empresa FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO identificado con el NIT. 900746569-5 en representación del proyecto BODEGA PARQUIAMERICA, como gran generador de RCD, cumplió con la obligación establecida en el artículo 13 de la Resolución 1257 de 2021 de formular y presentar ante la autoridad ambiental el programa de manejo ambiental de RCD para su respectivo control y seguimiento.
2. El proyecto BODEGA PARQUIAMERICA cuenta con el respectivo PIN GENERADOR: 1-1383-001 con vigencia del 30 de mayo del 2025 al 01 de marzo de 2025.

La empresa FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO identificado con el NIT. 900746569-5 en representación del proyecto BODEGA PARQUIAMERICA, deberá:

3. Implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD y cumplir con lo establecido en los numerales 4.2.2, 4.3 y 4.4 del presente Concepto Técnico.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

4. *Presentar los informes de implementación Programa de Manejo Ambiental de RCD del dentro de los 15 días calendario, contados a partir del final de cada trimestre del año durante la ejecución de la obra, entregando, 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 informes ambientales de proyectos con PMA-RCD elaborada por el EPA Cartagena (disponible en la página de la entidad) o aquella que la modifique o sustituya.*
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. La presentación de los informes deberá realizarse en los formatos establecidos por el EPA Cartagena y haciendo uso de la guía establecida por esta Autoridad Ambiental, la cual se encuentra disponible en la página Web de la entidad.
5. *Cumplir con la meta de aprovechamiento para grandes generadores establecida en el artículo 19 de la Resolución 1257 de 2021.*
6. *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 conforme a lo establecido en los artículos 4, 5, 6 y 7 de la Resolución 0472 de 2017.*
7. *Presentar y entregar los RCD de forma separada de otros residuos; y contar en el sitio del proyecto, obra o actividad con un punto de acopio y selección temporal de RCD, cuyas condiciones técnicas y ambientales podrán ser objeto de verificación por parte de esta Autoridad Ambiental.*
8. *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.*
9. *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 señalado, implementar acciones para control de sedimentos y evitar la dispersión de partículas. 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.*
10. *Garantizar la limpieza de las vías exteriores a la obra ocasionadas por la salida de los vehículos transportadores de RCD.*
11. *Realizar la gestión de los residuos que tengan características de peligrosidad, conforme lo establecido en la normatividad ambiental especial establecida para su gestión*
12. *FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO identificado con el NIT. 900746569-5, actuando a nombre del proyecto COSNTRUCCION DE BODEGA PARQUIAMERICA, deberá cumplir con lo establecido en la Resoluciones 0472 de 2017, 1257 de 2021 expedidas por el MADS y las Resoluciones 112 de 2020 y 0658 de 2019 expedidas por EPA Cartagena, o normas que las modifiquen, sustituyan o deroguen, para el manejo de RCD.*
13. *Dar aviso inmediato y por escrito al Establecimiento Público Ambiental EPA Cartagena, en caso de presentarse cambios de las condiciones bajo las cuales fue aprobado el Programa de Manejo Ambiental de RCD.*
14. *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.*
15. *Garantizar el ingreso a la obra al personal designado por el EPA Cartagena para llevar a cabo las labores de control y seguimiento. Así mismo deberá contar con toda la información y anexos que soporten el cumplimiento de las obligaciones establecidas, y la demás requerida por el EPA Cartagena.*
16. *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 retrasos, los pines de generador de RCD, deberán ser renovados.*

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

17. *Infórmese a la inspección de policía de la comuna 11, la MECAR y Policía Ambiental sobre las actividades constructivas que se estarán realizando por parte de la empresa FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO identificado con el NIT. 900746569-5, en la dirección PARQUE INDUSTRIAL PARQUIAMERICA CARRERA COSPIQUE - PASACABALLO, cuyo predio se identifica con la Matrícula Inmobiliaria 060-296416 y Referencia Catastral 011005770857802, para su conocimiento y realicen la vigilancia y control pertinente,”*

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

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.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

(...) 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 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 30 de mayo de 2025, la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena expidió el PIN Generador No. 1-1383-001, a nombre del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario, con NIT 900746569-5, cuya administración la ostenta la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A., con NIT 800143157-3, para el desarrollo del proyecto “Bodega Parquiamerica”, localizado en el lote 01B de la manzana F del Parque Industrial Parquiamerica, en la ciudad de Cartagena de Indias, con fecha de inicio de 30 de mayo de 2025 y fecha de finalización de 01 de marzo de 2026.

Resulta pertinente señalar en este punto, que si bien el Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario, identificado con NIT 900.746.569-5, se encuentra registrado ante el Establecimiento Público Ambiental – EPA Cartagena como Gran Generador de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), para el desarrollo del proyecto “Bodega Parquiamerica”, dicho fondo es administrado por la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A., identificada con NIT 800.143.157-3; en consecuencia, será esta última quien deberá dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el acto administrativo que se expida en el marco del presente trámite.

Que teniendo en cuenta el Concepto Técnico No. EPA-CT-0001017-2025 de 19 de agosto 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 Arquitectura y Concreto S.A.S., con NIT 800093117-3, actuando como apoderada del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario, con NIT 900746569-5, cuya administración la ostenta la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A., con NIT 800143157-3, el cual deberá implementar en el proyecto “Bodega Parquiamerica”, localizado en el lote 01B de la manzana F del Parque Industrial Parquiamerica, 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

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR viabilidad para la implementación del del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición presentado por la sociedad Arquitectura y Concreto S.A.S., con NIT 800093117-3, actuando como apoderada del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario, con NIT 900746569-5, cuya administración la ostenta la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A., con NIT 800143157-3, en el proyecto “Bodega Parquiamerica”, localizado en el lote 01B de la manzana F del Parque Industrial Parquiamerica, en la ciudad de Cartagena de Indias, de conformidad con las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: El Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario, con NIT 900746569-5, administrado por la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A., con NIT 800143157-3, se encuentra debidamente registrado ante el EPA Cartagena como generador de RCD, de conformidad con el PIN Generador No. 1-1383-001, registrado con fecha de inicio de 30 de mayo de 2025 y fecha de finalización de 01 de marzo de 2025

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 Fiduciaria de Occidente S.A., con NIT 800143157-3, en su calidad de administradora del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario, con NIT 900746569-5, deberá solicitar la renovación del PIN Generador de RCD antes de la fecha de finalización indicada en el mismo.

ARTÍCULO TERCERO: La sociedad Fiduciaria de Occidente S.A., con NIT 800143157-3, en su calidad de administradora del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario, con NIT 900746569-5, deberá **CUMPLIR** con las siguientes obligaciones:

- 3.1. Cumplir con lo establecido en la Resoluciones No. 0472 de 2017, 1257 de 2021 expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y las Resoluciones No. 0112 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. y 4.4. del Concepto Técnico No. EPA-CT-0001018-2025 de 19 de agosto de 2025, mientras dure la ejecución de las obras civiles.
- 3.3. Dar cumplimiento a la meta de aprovechamiento definida para los grandes generadores de residuos de construcción y demolición, en los términos previstos en el artículo 19 de la Resolución 0472 de 2017, modificado por el artículo 9° de la Resolución 1257 de 2019.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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.
- 3.6. Presentar y entregar los RCD de forma separada de otros residuos y contar en el sitio del proyecto, obra o actividad con un punto de acopio y selección temporal de RCD, cuyas condiciones técnicas y ambientales podrán ser objeto de verificación por parte de esta Autoridad Ambiental.
- 3.7. 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,

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

correspondiente a los ítems 4.4.1 y 4.4.2. del Concepto Técnico No. EPA-CT-0001018-2025 de 19 de agosto de 2025, desde el momento de inicio de obra. Dicho reporte, deberá estar en el sitio del proyecto, obra o actividad a disposición de esta Autoridad Ambiental cuando realice sus labores de seguimiento y control e incluirá como mínimo:

- Estado de avance de la obra de acuerdo con el cronograma proyectado. En este punto se incluyen las reprogramaciones si existen.
 - Inventario de RCD previsto y ordenado en el literal “e” del artículo 5 de la Resolución No. 0658 de 2019 expedida por el EPA Cartagena.
 - Inventario, manejo y disposición de los residuos peligrosos previsto y ordenado en el literal “g” del artículo 5 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.
 - Registros, certificados y/o documentos en general que soporten lo relacionado en el Formato. 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 periodo respectivo.
- 3.8. Llevar un registro donde conste la generación, el correcto transporte y la adecuada disposición de los RCD manejados en el proyecto, obra y actividad de construcción o demolición a su cargo y el contenido del respectivo inventario, conforme con los literales d) y e) del artículo 5º de la Resolución No. 0658 proferida por el EPA Cartagena. Esta información debe estar disponible en el sitio de la obra y a 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 6º del artículo tercero de la Resolución No. 0112 de 26 de mayo de 2020, expedida por el EPA Cartagena.
- 3.9. Garantizar el ingreso del personal designado por el Establecimiento Público Ambiental – EPA Cartagena a las instalaciones de la obra, con el fin de realizar las labores de seguimiento y control. Así mismo, deberá disponer y mantener disponible toda la información y los anexos que soporten el cumplimiento de las obligaciones establecidas, así como aquella información adicional que previamente sea requerida por el EPA Cartagena en el ejercicio de sus funciones.

ARTÍCULO CUARTO: ACOGER el Concepto Técnico No. EPA-CT-0001018-2025 de 19 de agosto de 2025, emitido por la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible.

ARTÍCULO QUINTO: El EPA Cartagena realizará visitas de inspección de seguimiento y control a la implementación del Programa de Manejo Ambiental de RCD del proyecto “*Bodega ParquiAmerica*”, localizado en el lote 01B de la manzana F del Parque Industrial ParquiAmerica, 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 del Establecimiento Público Ambiental- EPA Cartagena, para su seguimiento, vigilancia y control.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Infórmese a la Inspección de Policía de la Comuna 11, a la MECAR y a la Policía Ambiental sobre las actividades de construcción que se estarán realizando por parte de la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A., con NIT 800143157-3, en su calidad de administradora del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario, con NIT 900746569-5,

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

en el en el lote 01B de la manzana F del Parque Industrial ParquiAmerica, en la ciudad de Cartagena de Indias, en la ciudad de Cartagena de Indias, para su conocimiento, vigilancia y control pertinente.

ARTÍCULO OCTAVO: NOTIFICAR personalmente el presente acto administrativo a la sociedad la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A., con NIT 800143157-3, en su calidad de administradora del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario, con NIT 900746569-5, por conducto de su representante legal o a su apoderado, al correo electrónico carlosdehoyos@arquitecturayconcreto.com y areadeimpuestos@fiduoccidente.com.co, 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.

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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


MAURICIO RODRIGUEZ GÓMEZ
Director General Establecimiento Público Ambiental


Vobo. Carlos Hernando Triviño Montes
JOAJ EPA Cartagena

Proyectó: N. Soto 
Abogado Asesor Externo OAJ EPA