

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

AUTO No. EPA-AUTO-002527-2025 DE jueves, 27 de noviembre de 2025

“Por el cual se hacen unos requerimientos 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, la Resolución EPA-RES-00788-2025 de 21 de noviembre de 2025,

CONSIDERANDO

Que mediante la Resolución No. 0186 de 31 de julio de 2025, el Establecimiento Público Ambiental – EPA Cartagena otorgó viabilidad para la implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), correspondiente al proyecto Edificio Allure, ubicado en la Cra. 4 # 8-4, 8 -59, en el barrio Bocagrande en la ciudad de Cartagena de Indias, desarrollado por la sociedad Cicon Inmobiliaria S.A.S., con NIT 900893483-1.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo quinto de la parte resolutiva del citado acto administrativo, el día 23 de abril de 2025, la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena llevó a cabo visita de inspección, seguimiento y control a la implementación del referido Programa de Manejo Ambiental de RCD en el mencionado proyecto.

Que como resultado de dicha visita, la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena emitió el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000564-2025 del 24 de junio de 2025, en el cual se expone lo siguiente:

“1. ANTECEDENTES

La Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del Establecimiento Público Ambiental – 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, aprobó viabilidad al PROYECTO ALLURE radicado bajo razón social sociedad CICON INMOBILIARIA S.A.S. mediante resolución N°. 0186 de 31 de julio de 2020, “por medio del cual se acoge Programa de Manejo Ambiental para la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición –RCD- del proyecto EDIFICIO ALLURE y se dictan otras disposiciones”.

La cual resuelve:

“ARTÍCULO PRIMERO: Acoger el Programa de Manejo Ambiental para la Gestión de los Residuos de la Construcción y Demolición -RCD- presentado por la sociedad CICON INMOBILIARIA S.A.S, identificada con el NIT 900.893.483, para el proyecto de construcción de EDIFICIO ALLURE, a ejecutarse en la ubicado en Boca grande Calle 8 # 4 - 44, en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C, Bolívar.

ARTÍCULO SEGUNDO: La sociedad CICON INMOBILIARIA S.A.S, identificada con el NIT 900.893.483, se encuentra debidamente registrada ante esta autoridad ambiental de conformidad con el PIN No. 1-533-001-1, el cual deberá ser renovado al vencer, y además, la sociedad CICON INMOBILIARIA, deberá cumplir con los requisitos técnicos descritos y establecidos por esta Autoridad Ambiental, en el Concepto Técnico No. 319 del 2020 de fecha 24 de julio del 2020, el cual se acoge en el presente acto administrativo y en virtud del mismo se procederá con las respectivas visitas de seguimiento en aras de verificar el cumplimiento del mismo y lo establecido en la normatividad vigente.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

ARTÍCULO TERCERO: El proyecto EDIFICIO ALLURE, será responsable de las actividades de construcción del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición - RCD- presentado por la sociedad CICON INMOBILIARIA S.A.S, y deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- La empresa constructora responsable de la ejecución del proyecto deberá 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. 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 RC, cuyas condiciones técnicas y ambientales podrán ser objeto de verificación por parte de esta Autoridad Ambiental.
- CICON INMOBILIARIA S.A.S. identificado(a) con NIT 900893483, actuando a nombre del proyecto EDIFICIO ALLURE, deberá cumplir con lo establecido en la Resolución 472 de 2017 expedida por el MADS y la Resolución 112 de 2020 y 658 de 2019 expedidas por EPA Cartagena, para el manejo de RCD.
- 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.
- Dado que durante la visita de inspección realizada el día 23/06/2020 a las 12:25 p.m., se evidenció que la obra ya se encuentra en su etapa constructiva y que la misma a la fecha cuenta con un PIN como Generador de RCD próximo a perder vigencia.
- El proyecto renovó el PIN el cual es el PIN GENERADOR: 1-533-001-1 con vigencia hasta el 03-23-2021.
- Debe entregar a EPA Cartagena Informe Ambiental de la Gestión Integral de RCD adelantada por el proyecto hasta la fecha, en los términos descritos en el numeral 9.1 del presente Concepto Técnico. Adicionalmente, deberá entregar a EPA Cartagena, trimestralmente, mientras esté en ejecución el proyecto, un Informe Ambiental de la Gestión Integral de RCD adelantada por el proyecto, de forma digital a través de la Plataforma Vital. Dicho reporte incluirá como mínimo:
 1. Estado de avance de la obra de acuerdo con el cronograma proyectado. En este punto se incluyen las reprogramaciones si existen.
 2. Inventario de RCD previsto y ordenado en el literal "e" del artículo 5 de la Resolución 658 de 2019 expedidas por EPA Cartagena.
 3. Inventario, manejo y disposición de los residuos peligrosos previsto y ordenado en el literal "g" del artículo 5 de la Resolución 658 de 2019 expedidas por EPA Cartagena.
 4. Formato para la implementación del PMA-RCD previsto en el numeral 9 y 10 del Anexo I de la Resolución 658 de 2019 expedidas por EPA Cartagena.
 5. 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.
 6. Registro de la disposición final de RCD, realizados en el período respectivo. El Formato para la implementación del PMA-RCD es el estipulado en el Concepto Técnico No. 319 del 2020 De igual manera, debe dar cumplimiento a las normatividades ambientales vigentes en los

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

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.*

Parágrafo 1: *El generador de residuos de RCD, deberá mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición -RCD- y cualquier modificación o suspensión del tiempo de ejecución y de obras de construcción del proyecto, deberán ser informadas deberá ser comunicado por escrito a esta Entidad Ambiental, para ejercer el seguimiento y control pertinente.*

Parágrafo 2: *El generador de residuos de RCD tiene el deber de 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 el literal d) y e) del artículo 5 de la resolución 0658 proferida por el EPA Cartagena. Además, que 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.*

Parágrafo 3: *El generador de residuos de RCD deberá contar en el sitio del proyecto, obra o actividad con un punto de acopio y selección temporal.*

Parágrafo 4: *El generador de residuos de RCD tiene el deber de generar y reportar en un informe trimestral, en el cual deberá indicar el inventario, manejo y disposición de los residuos peligrosos provenientes del manejo de sustancias químicas dentro de las actividades de construcción de cada proyecto, obra o actividad.*

(...)

1. DESCRIPCION DEL PROYECTO.

1.1. Ubicación del proyecto.

*El día 23 de abril del 2025 siendo las 10:20 Am se realizó visita técnica de inspección al edificio **EL EDIFICO ALLURE**, el cual corresponde a un proyecto multifamiliar en construcción en modalidad de obra nueva aprobada con resolución N° 0521 del 31 de agosto de 2023 por la cual se concede revalidación de la licencia otorgada mediante resolución 0370 de junio 22 de 2018 expedida por la curaduría urbana N°1, registrada con matrícula inmobiliaria 060-343335; El objetivo del proyecto es la construcción de un edificio residencial de 41 niveles que se construirá en un área de 2.353,3 m², y constará de: Sky Bar, Piscina de borde infinito, Piscina de niños, Jacuzzi, Sauna, Baño turco, Salón social, Gimnasio, Lobby de doble altura.; Localizada en el barrio Boca grande carrera 4 #8 – 44 y 8 – 59, en la localidad N° 1 histórica y del caribe norte, en la unidad comunera de gobierno N°1, aproximadamente en las coordenadas geográficas 10°24'10" N – 75°33'11" O (Figure 1).*

La visita de inspección fue atendida por el señor Albenis Mordecai Quiroga, identificado con numero de cedula de ciudadanía 1.007.255.246 quien actuó en calidad de gestor social del proyecto en construcción.

[CODIGO-QR]
 [URL-DOCUMENTO]

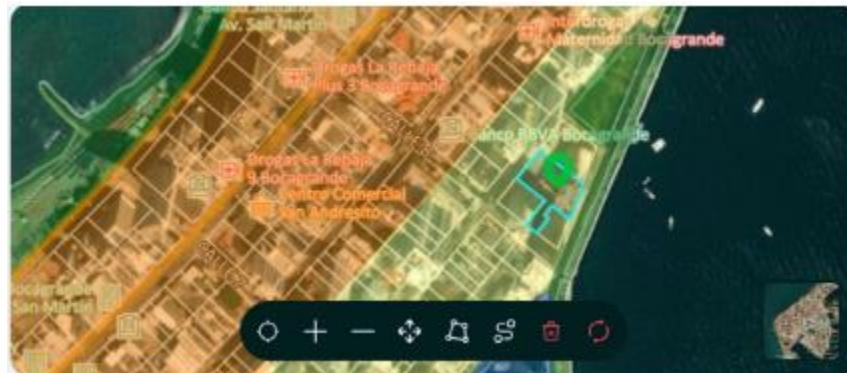


Figure 1. Ubicación donde se ubica el proyecto en construcción ALLURE.
Fuente: MIDAS, 2025.

1.1. PIN GENERADOR DEL PROYECTO.

Durante la visita, se constató que el proyecto ALURRE cuenta con el PIN generador N° 1-533-004-1, el cual se encuentra vigente desde el 01 de abril de 2022 hasta el 27 de marzo de 2024. Sin embargo, no se evidenció gestión alguna para la solicitud de un nuevo PIN generador que dé continuidad a estas actividades.



Figure 2. Pin Generador del proyecto ALLURE.
Fuente: Establecimiento Público Ambiental, 2025.

2.3. DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS.

Al momento de la visita se pudo evidenciar que el proyecto en construcción se encuentra en un porcentaje de avance de obra del 90%, realizando actividades de instalación de redes contra incendio, y actividades de acabados en los apartamentos.

Así mismo se pudo evidenciar que los RCD resultantes de las actividades de construcción desarrolladas son acopias en tanques temporales para posteriormente ser entregados al prestador de servicio de aseo Pacaribe, del cual se evidencio recibos de disposición correspondientes al mes de enero, febrero y marzo.

Al momento de la visita no se evidencio entrega de los reportes trimestrales, sin embargo días posteriores se realizó la radicación de los mismos con fechas correspondientes al año 2022, 2023 y 2024.

[CODIGO-QR]
 [URL-DOCUMENTO]

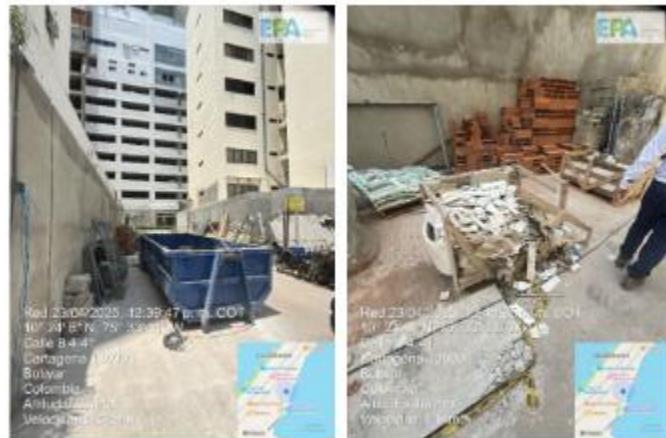


Figura 3. Zona de acopio temporal de los RCD.
Fuente: Autores, 2025.

3. REVISION DOCUMENTAL

Posterior a la visita de seguimiento, el proyecto Edificio Allure, radicó ante este establecimiento los informes trimestrales de cumplimiento correspondientes a los períodos: cuarto trimestre del 2022, 2023 y 2024, a continuación, se presenta la relación de los informes radicados.

Tabla 1. Radicados informes trimestrales proyecto EDIFICIO ALLURE

RADICADO	PERIODO	AÑO	FECHA DE REGISTRO
EXT-AMC-25-0056703	IV	4TRIM 2022	12/05/2025
EXT-AMC-25-0056735	I	1TRIM 2023	
EXT-AMC-25-0056745	II	2TRIM 2023	
EXT-AMC-25-0056755	III	3TRIM 2023	
EXT-AMC-25-0056763	IV	4TRIM 2023	
EXT-AMC-25-0056772	I	1TRIM 2024	
EXT-AMC-25-0056787	II	2TRIM 2024	
EXT-AMC-25-0056795	III	3TRIM 2024	
EXT-AMC-25-0056837	IV	4TRIM 2024	

Fuente: Autores.

Luego de realizar la revisión de los informes trimestrales de cumplimiento del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y demolición PMA-RCD del proyecto EDIFICIO ALLURE, se DEVUELVEN los informes correspondientes al 2024, y se realizan correcciones las cuales fueron notificadas por medio del oficio EPA-OFI-002850-2025 del 22 de mayo de 2025. A continuación, se presenta las correcciones a realizar:

Primer y Segundo Trimestre de 2024:

- Ausencia de informe de actividades:** No se adjunta el informe detallado de las actividades realizadas durante este periodo para el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental (PMA) – RCD. Allegar dicha información.
- Inconsistencias en la información de disposición final:** Las cantidades reportadas en el archivo Excel bajo el ítem “Toneladas de RCD entregadas en el sitio de disposición” no coinciden con los valores registrados en los vouchers de disposición final. Adicionalmente, se evidenció que la totalidad de los vouchers adjuntos no corresponden con las cantidades indicadas en el Excel. Corregir
- Discrepancias en el inventario de vehículos:** En la matriz del formato de inventario para la implementación del PMA – RCD, se observó que los vehículos con placas KPP 644 y KPP 645 realizaron disposiciones de residuos con PIN Transportador autorizado. Sin embargo, las cantidades de RCD y las placas reportadas en el formato de implementación del PMA-RCD no coinciden con las reflejadas en los vouchers de disposición final.

Tercer y Cuarto Trimestre de 2024:

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

- Ausencia de informe de actividades: *No se adjunta el informe detallado de las actividades realizadas durante este periodo para el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental (PMA) – RCD. Allegar dicha información.*

Incongruencias entre inventario y vouchers: Las cantidades reportadas de RCD y las placas de los vehículos consignadas en el inventario no concuerdan con las registradas en las órdenes de trabajo ni en los vouchers de disposición

4. ASPECTOS BIOTICOS Y ABIOTICOS

4.1. ASPECTOS ABIOTICOS

- *Suelo: En la visita de inspección se evidenció la generación de residuos de Construcción y Demolición RCD, como parte de las actividades constructivas desarrolladas en el proyecto.*
- *Hidrología: Al momento de la visita no se evidenció la presencia de cuerpos de agua cercanos al área de intervención del predio*
- *Atmosfera: En la visita de inspección se evidenció la generación de material particulado como resultado del desarrollo de las actividades constructivas del proyecto.*

4.2. ASPECTOS BIOTICOS

- *Componente florístico: El momento de la visita no se evidenció la presencia de flora propia y/o migratoria en el área de intervención del proyecto.*
- *Componente faunístico: El momento de la visita no se evidenció la presencia de fauna propia y/o migratoria en el área de intervención del proyecto.*

5. DESCRIPCION DE LA SUSPENSION TEMPORAL

De acuerdo con lo señalado en el numeral 2.3. **DESCRIPCION DE LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS** del presente concepto técnico, se considera que existió una infracción en materia ambiental por violación, por acción u omisión, a la normatividad ambiental vigente puntualmente:

- *Desarrollo de actividades de construcción sin contar con el respectivo PIN GENERADOR.*

6. DESCRIPCION DEL INCUMPLIMIENTO NORMATIVO

Se considera que las normas violadas por el presunto infractor fueron:

- *Presunto incumplimiento parcialmente a la resolución N°. 0186 de 31 de julio de 2020 expedida por este establecimiento por medio del cual se acoge Programa de Manejo Ambiental para la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición –RCD- del proyecto EDIFICIO ALLURE y se dictan otras disposiciones.*
- *Presunta infracción ambiental por incumplimiento a la normatividad ambiental vigente respecto al literal “c” del artículo 5 de la Resolución 0658 de 2019 “: Obtener el respectivo PIN para cada uno de los proyectos que pretenda ejecutar. Dicho PIN se obtendrá llenando los formatos pertinentes y siguiendo el instructivo en la página web del EPA Cartagena, ANEXO IV de la presente Resolución.”*

7. CONDICIONES DETERMINANTES PARA LA APLICACION DEL PROCESO SANCIONATORIO POR LA INFRACCION AMBIENTAL

Basados en lo expuesto en la sección 3 y conforme a la Ley 1333 de 2009, se comprueba y establece la necesidad de imponer una medida preventiva de amonestación escrita en el lugar de ocurrencia de los hechos. Con razón de lo anterior se procedió a levantar el Acta No. 74 - 2025 de Aplicación de procedimiento sancionatorio por infracción Ambiental Ley 1333 de 2009 de visita en los términos de ley y dejando constancia de los motivos que la justifican.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

7.1. *Temporalidad de la infracción*

En este caso se considera que la infracción se presenta durante el tiempo de 365 días de ejecución del proyecto, obra o actividad generador de la infracción Ambiental. Lo anterior, se identifica y evidencia dadas las circunstancias descritas en la sección del presente Concepto Técnico.

8. CONCEPTO TECNICO

Teniendo en cuenta los antecedentes, la visita de inspección y el desarrollo de las actividades del proyecto de PROYECTO CONSTRUCTIVO – EDIFICIO ALLURE, identificada con el NIT 900.893.483, Localizada en el barrio Boca grande carrera 4 #8 – 44 y 8 – 59, en la localidad N° 2 histórica y del caribe norte, en la unidad comunera de gobierno N°1, aproximadamente en las coordenadas geográficas 10°24'10" N – 75°33'11" O (Figure 1), se conceptúa que:

- *El proyecto constructivo edificio Alore incumple con lo establecido en el tercer artículo de la resolución N°. 0186 de 31 de julio de 2020 expedida por este establecimiento por el cual se le otorga la viabilidad al Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición PMA-RCD.*

El proyecto en construcción Edifico Allure, deberá:

- *Tramitar Pin Generador para el desarrollo de sus actividades de construcción inmediatamente.*
- *Radicar los informes trimestrales de cumplimiento de la implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición PMA-RCD, correspondientes a los trimestres de los años 2023 y 2024, según lo dispuesto en el artículo tercero de la resolución EPA-RES-0265-2024 y la Resolución 1257 de 2021, emitida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, artículo 15 numeral 1, literal C.”.*

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8° de la Constitución Política de Colombia, “(...) es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación”.

Que, en ejercicio de sus funciones de seguimiento y control a las actividades desarrolladas por los generadores de RCD, y conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Resolución No. 0472 de 2017, modificada por el artículo 8° de la Resolución No. 1257 de 2021, ambas del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, así como en el artículo 18 de la Resolución No. 0658 de 2019 del EPA Cartagena, esta Autoridad Ambiental considera procedente requerir a la sociedad Cicon Inmobiliaria S.A.S., con NIT 900893483-1, para que dé cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000564-2025 del 24 de junio de 2025, así como a lo dispuesto en la parte resolutiva del presente acto administrativo, con el propósito de garantizar la protección de los recursos naturales renovables y del ambiente durante la ejecución del proyecto Edificio Allure, ubicado en la Cra. 4 # 8-4, 8 -59, en el barrio Bocagrande en la ciudad de Cartagena de Indias.

Que, en mérito de lo expuesto se,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: REQUERIR a la sociedad Cicon Inmobiliaria S.A.S., con NIT 900893483-1, para que dé cumplimiento a las siguientes obligaciones:

1. *Radicar los informes trimestrales de cumplimiento del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – PMA-RCD, correspondientes a los trimestres de los años 2023 y 2024, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo tercero de la Resolución EPA-RES-0265-2024 y de la*

[CÓDIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

Resolución 1257 de 2021 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, artículo 15, numeral 1, literal c).

ARTÍCULO SEGUNDO: ACOGER integralmente el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000564-2025 de 24 de junio de 2025 emitido por la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: El EPA Cartagena, a través de la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible, realizará visita de seguimiento con el fin de verificar el cumplimiento de la Ley, del presente acto administrativo y demás obligaciones. Para tal efecto, deberá comunicarse y remitirse copia de esta decisión a la mencionada Subdirección.

ARTÍCULO CUARTO: ADVERTIR que, en caso de incumplimiento de lo requerido, esta Autoridad Ambiental, en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 1333 de 2009, modificada por la Ley 2387 de 2024, iniciará las actuaciones administrativas que resulten conducentes y pertinentes en defensa del medio ambiente sano, procediéndose a imponer las medidas preventivas y sanciones que sean del caso, hasta cuando se allanen a cumplir lo requerido.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR el presente acto administrativo a la sociedad Cicon Inmobiliaria S.A.S., con NIT 900893483-1, por conducto de su representante legal o apoderado, a través de medios electrónicos, al correo electrónico j.espinosa@kma.com.co y gestión socialallure@kma.com.co, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA).

ARTÍCULO SEXTO: PUBLICAR el contenido del presente acto administrativo en el Boletín Oficial del EPA Cartagena.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición, el cual podrá interponerse dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con lo previsto en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Mauricio Rodríguez Gómez

MAURICIO RODRIGUEZ GÓMEZ

Director General Establecimiento Público Ambiental


Vobo, Carlos Hernando Triviño Montes
JOAJ EPA Cartagena


Proyectó: N. Soto
Abogado Asesor Externo OAJ EPA