

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

AUTO NO. EPA-AUTO-002723-2025 DE MARTES, 09 DE DICIEMBRE 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,

CONSIDERANDO

Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Resolución No. 0472 de 2017, modificada, modificada por el artículo 4º de la Resolución No. 1257 de 2021, ambas expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible – MADS, así como de lo dispuesto en las Resoluciones No. 0658 de 2019 y 112 de 2020 emitidas por el Establecimiento Público Ambiental – EPA Cartagena, la sociedad Promotora Bella Luna S.A.S., identificada con NIT 901.479.244-5, presentó ante esta Autoridad Ambiental el Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) correspondiente al proyecto “Edificio Bella Luna”, ubicado en la Carrera 13 No. 5A – 85 del barrio Castillo Grande, en la ciudad de Cartagena de Indias.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 18 la Resolución No. 0472 de 2017, modificada, modificada por el artículo 4º de la Resolución No. 1257 de 2021, 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 EPA-CT-0001060-2025 del 25 de agosto de 2025, en el cual se expone lo siguiente:

“2. DESARROLLO DE LA VISITA

El día 18 de julio del 2025, se realizó visita de inspección al proyecto constructivo EDIFICIO BELLA LUNA, el cual es desarrollado por PROMOTORA BELLA LUNA, identificada con el NIT 901479244-5. Este proyecto se encuentra ubicado en el barrio Castillo Grande Cra 13 No.5ª-85, en las coordenadas geográficas 10°23'35.24"N – 75°32'51.84"W. Teniendo en cuenta la distribución especial del Distrito de Cartagena de Indias, el proyecto se encuentra ubicado en la localidad 1 Histórica y del Caribe Norte, y cuenta con las matrículas inmobiliarias 060-26693; 060-100541, 060-24656, 060-18111 y las referencias catastrales 010100060010000, 010101790131000 y 010100060012000.

La visita fue atendida por el señor Oscar David Basabe Angulo, identificado con la cedula de ciudadanía 73191057 en calidad de supervisor SST, el cual proporciono los siguientes datos de contacto: Teléfono: 3174850204, e-mail: bellaunasst@gmail.com

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

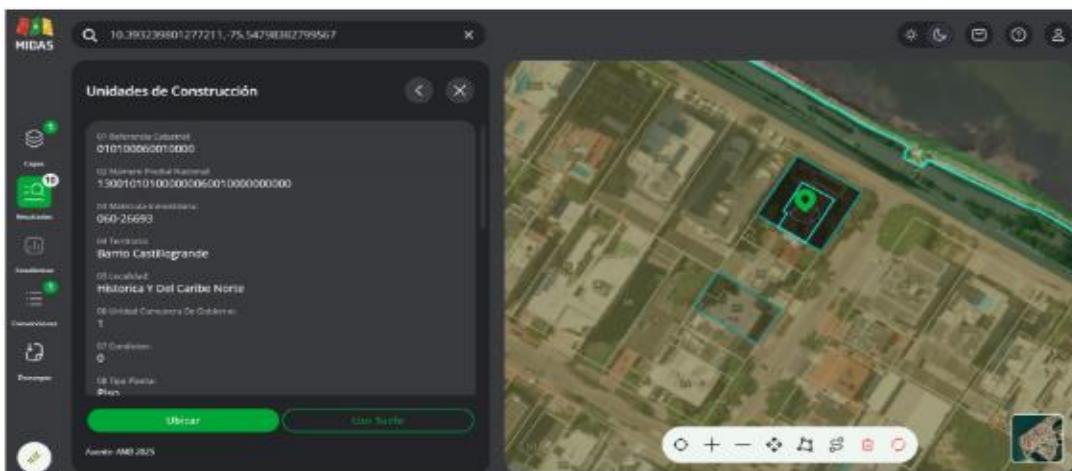


Figura 1. Ubicación geográfica del proyecto EDIFICIO BELLA LUNA.
Fuente: MIDAS, 2025

2.1. Desarrollo de actividades constructivas

El proyecto Bella Luna es un desarrollo inmobiliario de carácter residencial concebido bajo un enfoque de exclusividad, diseño contemporáneo y confort integral. Se localiza en un punto estratégico de la ciudad de Cartagena, con panorámicas privilegiadas hacia la Bahía, la Ciudad Amurallada y el Mar Caribe, lo que le confiere un alto valor paisajístico y de plusvalía urbana.

Se compone de una colección de 34 apartamentos de alto estándar, distribuidos en una tipología de tres alcobas más estudio, con áreas construidas que oscilan entre 148.8 m² y 291.5 m². Cada unidad habitacional ha sido diseñada para maximizar el aprovechamiento del espacio, la ventilación cruzada y el ingreso de luz natural, mediante ventanales de piso a techo y amplios balcones que permiten una integración armónica con el entorno exterior.

Todas las unidades cuentan con acabados de lujo, cielorrasos con cajones de luz indirecta y vistas ininterrumpidas hacia la Bahía de Cartagena.

Al momento de la visita, el proyecto se encontraba desarrollando actividades de enchape, pintura, instalaciones de barandas en balcones y acabados en apartamentos, estas actividades suman un 85% de avance del proyecto.

En esta se evidenció que el proyecto cuenta con diversos puntos de acopio de materiales ubicados estratégicamente en las diferentes áreas del proyecto en donde se adelantan actividades, sin embargo, algunos de dichos puntos no cuentan con la protección a suelo necesaria. Por otra parte, el desarrollo de las actividades de instalación de barandas de balcones en los pisos superiores genera material particulado debido al uso de taladros para perforar las salientes de concreto, pero no se evidenció la adopción de algún tipo de medida para mitigar la generación y suspensión del material particulado resultado de esta actividad.



Figura 2. Fachada principal edificio Bella Luna
Fuente: Autores, 2025

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

3. REVISION DOCUMENTAL

Durante la visita de inspección, se verificó que el proyecto cuenta con PIN GENERADOR No. 1-1042-001, el cual se encuentra vigente desde el 31 de octubre de 2022 hasta el 30 de octubre de 2025. El proyecto constructivo cuenta con la licencia de construcción No. 0370 del 10 de octubre de 2022, expedida por la curaduría No. 2 de Cartagena.

3.1. Evaluación de informes trimestrales

En cumplimiento de lo establecido por la Resolución 1257 de 2021, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), mediante la cual se adopta e implementa el Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD), se realizó la revisión de los informes trimestrales presentados por PROMOTORA BELLA LUNA, correspondiente al seguimiento e implementación de las medidas de manejo de RCD aplicadas durante la ejecución del proyecto EDIFICIO BELLA LUNA.

Los informes evaluados fueron radicados mediante los códigos de registro EXT-AMC-24-0163550, EXT-AMC-24-0163567 & EXT-AMC-24-0163578, los cuales corresponden al segundo, tercer y cuarto trimestre del 2024. Luego de revisar la documentación presentada se DEVUELVEN los informes trimestrales presentados y se realizan las siguientes correcciones:

EXT-AMC-24-0163550 – Segundo trimestre de 2024

- En el documento de reporte de actividades se hace referencia a períodos pasados, así mismo, en el formato de implementación de PMA-RCD se hace referencia a disposiciones realizadas fuera de este periodo.
- No se adjuntan los certificados de disposición de RCD correspondientes a este periodo.
- En el formato de implementación del Programa de Manejo Ambiental RCD no se diligencia el apartado de almacenamiento, aprovechamiento y disposición final del formato.

EXT-AMC-24-0163567 – Tercer trimestre de 2024

- En el documento de reporte de actividades se hace referencia a períodos pasados, así mismo, en el formato de implementación de PMA-RCD se hace referencia a disposiciones realizadas fuera de este periodo.
- No se adjuntan los certificados de disposición de RCD correspondientes a este periodo.
- En el formato de implementación del Programa de Manejo Ambiental RCD no se diligencia el apartado de almacenamiento, aprovechamiento y disposición final del formato.

EXT-AMC-24-0163578 – Cuarto trimestre de 2024

- En el documento de reporte de actividades se hace referencia a períodos pasados, así mismo, en el formato de implementación de PMA-RCD se hace referencia a disposiciones realizadas fuera de este periodo.
- No se adjuntan los certificados de disposición de RCD correspondientes a este periodo.
- En el formato de implementación del Programa de Manejo Ambiental RCD no se diligencia el apartado de almacenamiento, aprovechamiento y disposición final del formato.

4. ASPECTOS BIOTICOS Y ABIOTICOS

4.1. ASPECTOS ABIOTICOS

- Suelo: En la visita de inspección se evidenció la generación de residuos de Construcción y Demolición RCD, como parte de las actividades constructivas desarrolladas en el proyecto.
- Hidrología: El proyecto se encuentra en las inmediaciones de la bahía y el mar caribe.
- 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 cobertura vegetal en el área de implantación del proyecto.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

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

5. CONCEPTO TECNICO

Teniendo en cuenta los antecedentes, la visita de inspección, la revisión documental y el desarrollo de las actividades constructivas del proyecto constructivo EDIFICIO BELLA LUNA, desarrollado por la PROMOTORA BELLA LUNA S.A.S., identificada con el NIT: 901479244-5. El proyecto constructivo se encuentra ubicado en el barrio Castillo grande Cra 13 No. 5^a-85, en las coordenadas geográficas 10°23'35.24" N - 75°32'51.84" W. el proyecto se encuentra ubicado en la localidad 1 Histórica y del Caribe Norte, y cuenta con las matrículas inmobiliarias 060-26693; 060-100541, 060-24656, 060-18111 y las referencias catastrales 010100060010000, 010101790131000 y 010100060012000.

Se conceptúa lo siguiente:

- El proyecto EDIFICIO BELLA LUNA cuenta con el PIN GENERADOR No. 1-1042-001, el cual se encuentra vigente desde el 31 de octubre de 2022 hasta el 30 de octubre de 2025.
- El proyecto EDIFICIO BELLA LUNA cumple con lo dispuesto en la resolución 1257 del 2021 expedida por el MADS, la cual establece las condiciones y obligaciones para la adecuada gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD) generados en obra.
- El proyecto EDIFICIO BELLA LUNA incumple con el artículo 8, Numeral 4 de la resolución 1257 del 2021, dado a la falta de relación de vouchers en el formato oficial.

En representación de PROMOTORA BELLA LUNA, el proyecto PROMOTORA BELLA LUNA deberá:

- Realizar las correcciones señaladas en el punto 3.1 "Evaluación de informes trimestrales" del presente concepto, y radicar nuevamente el informe corregido para su respectiva revisión y evaluación, **en un periodo no mayor a 15 días hábiles**.
- Instalar protección contra el material particulado en las áreas de instalación de barandas en balcones. **Enviar soportes del cumplimiento del presente requerimiento en un término no mayor a 15 días hábiles**.
- Instalar protección al suelo en los puntos establecidos de acopio de materiales en el proyecto. **Enviar soportes del cumplimiento del presente requerimiento en un término no mayor a 15 días hábiles**.

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

- Notificar a EDIFICIO BELLA LUNA proyecto desarrollado por parte de la empresa PROMOTORA BELLA LUNA S.A.S. del informe implementación de PMA-RCD correspondientes al segundo, tercer y cuarto trimestre de 2024".

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

Que, en ejercicio de sus funciones de seguimiento y control a las actividades desarrolladas por los generadores de RCD, y conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Resolución No. 0472 de 2017, modificada por el artículo 8° de la Resolución No. 1257 de 2021, ambas del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, así como en el artículo 18 de la Resolución No. 0658 de 2019 del EPA Cartagena, esta Autoridad Ambiental considera procedente requerir a la sociedad Promotora Bella Luna S.A.S., con NIT 901479244-5, para que dé cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Concepto Técnico No. EPA-CT-0001060-2025 de 25 de agosto 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 Bella Luna", ubicado en la Carrera 13 No. 5A – 85 del barrio Castillo grande, en la ciudad de Cartagena de Indias.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

Que, en mérito de lo expuesto se,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: REQUERIR a la sociedad Promotora Bella Luna S.A.S., con NIT 901479244-5, para que cumpla las siguientes obligaciones:

1. Presentar ante esta Autoridad Ambiental las correcciones al informe correspondiente al segundo, tercer y cuarto trimestre del año 2024, de conformidad con las observaciones técnicas contenidas en el numeral 3.1. del concepto técnico referido en la parte motiva del presente acto administrativo.
2. Instalar las medidas de protección necesarias para el control de material particulado en las áreas destinadas a la instalación de barandas en los balcones.
3. Instalar las medidas de protección al suelo en los puntos establecidos para el acopio de materiales dentro del proyecto.
4. Continuar con la entrega oportuna de los informes trimestrales de implementación del Programa de Manejo Ambiental – PMA-RCD, realizando además las correcciones señaladas en el presente concepto técnico al informe correspondiente al primer trimestre de 2025.

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

ARTÍCULO SEGUNDO: ACOGER integralmente el Concepto Técnico No. EPA-CT-0001060-2025 de 25 de agosto de 2025 emitido por la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

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

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

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR el presente acto administrativo a la sociedad Promotora Bella Luna S.A.S., con NIT 901479244-5, por conducto de su representante legal o apoderado, a través de medios electrónicos, al correo electrónico bellalunass@gmail.com y contabilidad1@grupoarea.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.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


MAURICIO RODRIGUEZ GÓMEZ
Director General Establecimiento Público Ambiental


Vice: Carlos Hernando Triviño Montes
JOAJ EPA Cartagena

Proyectó: N. Soto 
Abogado Asesor Externo OAJ EPA

)

