

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

AUTO No. EPA-AUTO-001129-2025 DE LUNES, 28 DE JULIO DE 2025

“Por el cual se hacen unos requerimientos y se dictan otras disposiciones”

**LA SECRETARIA PRIVADA DEL ESTABLECIMIENTO PÚBLICO AMBIENTAL, EPA
CARTAGENA**

En ejercicio de las funciones asignadas por la Ley 99 de 1993, en concordancia con la Ley 768 de 2002 y los Acuerdos Nos. 029 de 2002 y 003 de 2003, emanados del Concejo Distrital de Cartagena y el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible 1076 de 2015 y la Resolución EPA-RES-00430-2024 de 31 de mayo de 2024,

CONSIDERANDO

Que el Establecimiento Público Ambiental – EPA Cartagena, en ejercicio de sus funciones de manejo, control y protección de los recursos naturales dentro del perímetro urbano del Distrito de Cartagena de Indias y de conformidad con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, realizó visita de control y seguimiento el día 27 de junio de 2025 al proyecto de obra nueva Jardín Laurel desarrollado por la empresa Urbanizadora Marval S.A.S., con NIT 830012053-3, ubicado en Ciudad Jardín – sector La Carolina, Diagonal 38 N°83B – 141, Manzana C, Lote C1 – B de la ciudad de Cartagena de Indias, con el propósito de verificar el cumplimiento de los deberes ambientales a cargo de dicha sociedad.

Que como resultado de dicha visita, la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena emitió el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000837-2025 del 21 de julio de 2025, en el cual se expone lo siguiente:

“2. DESARROLLO DE LA VISITA

El día 27 de junio del 2025, se realizó visita de inspección al proyecto CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA DESARROLLAR PROYECTO DE VIVIENDA EL JARDIN LAUREL este proyecto se encuentra en desarrollo por parte de la empresa URBANIZADORA MARIN VALENCIA., identificada con el NIT 830012053-3. El proyecto constructivo se encuentra ubicado en el barrio Ciudad Jardín – sector La Carolina, Diagonal 38 N°83B – 141 manzanas C, Lote C1 – B en las coordenadas geográficas 10°23'40" N 75°27'18" W. Teniendo en cuenta la distribución espacial del Distrito de Cartagena de Indias, el proyecto se encuentra ubicado en la localidad 3, Industrial y de la Bahía, en la unidad comunera de gobierno N°13, y cuenta con la matrícula inmobiliaria 060-339221 y la referencia catastral 010515190060000.

Al momento de la visita fue atendida por el señor Samuel Paternina, identificado con cedula de ciudadanía 1.051.450.921 en calidad de técnico ambiental, número telefónico 3162724678 y correo electrónico spaternina@marval.com.co.



Figura 1. Ubicación geográfica del proyecto obra nueva proyecto JARDIN LAUREL.
Fuente: Google Earth, 2025.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

2.1. Descripción de actividades constructivas

El proyecto JARDIN LAUREL, desarrollado por la empresa Urbanizadora Marín Valencia S.A., se localiza en el Distrito de Cartagena de Indias, específicamente en la manzana C-1 del sector La Carolina, urbanización Ciudad Jardín. Se trata de un conjunto residencial de tipo vivienda multifamiliar de interés social (VIS), orientado a contribuir con la demanda habitacional del Distrito y atender las necesidades de sus futuros residentes.

El desarrollo contempla un total de 220 unidades habitacionales, con áreas construidas que oscilan entre 63,15 m² y 63,63 m², distribuidas en tres torres de once (11) pisos: una torre con ocho (8) apartamentos por piso, y dos torres con seis (6) apartamentos por piso.

El proyecto se ejecuta en dos etapas, primera etapa: comprende un área de 3.639,73 m², correspondiente a 88 apartamentos, distribuidos en la Torre 1. Incluye además áreas comunes e infraestructura complementaria como: portería, oficina de administración, parqueaderos, cuarto de almacenamiento de residuos sólidos, subestación eléctrica, tanque de almacenamiento de agua potable, senderos peatonales, vía interna vehicular, zona de juegos infantiles, quiosco social, y piscinas para adultos y niños. Segunda etapa: abarca un área de 2.002,58 m², correspondiente a 132 apartamentos, ubicados en las Torres 2 y 3.

Esta etapa incorpora adicionalmente: una cancha múltiple, salón social y zonas verdes destinadas al esparcimiento y recreación pasiva.

Durante la visita técnica realizada por esta autoridad ambiental, se constató que el proyecto presenta un avance de ejecución del 100%, encontrándose finalizado en su totalidad. Según información suministrada y verificada en campo, las actividades constructivas culminaron el día 30 de julio de 2024.



Figura 2. Entrada principal del proyecto construido EL JARDIN LAUREL.
Fuente: Epa, 2025.

3. REVISION DOCUMENTAL

En la visita de inspección, se verificó que el proyecto cuenta con el PIN GENERADOR 1-305-00-1, el cual se encuentra vigente desde el 11 de junio de 2024 hasta el 19 de marzo de 2026. El proyecto en construcción cuenta con licencia de construcción No. 0116 del 14 de marzo de 2024, expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Cartagena, mediante la cual se otorga la revalidación de la Resolución No. 0003 del 5 de enero de 2021, con una vigencia de 24 meses contados a partir de la fecha de notificación del acto administrativo correspondiente.

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 del informe final presentado por la empresa Urbanizadora Marín Valencia S.A., correspondiente al

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

seguimiento e implementación de las medidas de manejo de RCD aplicadas durante la ejecución del proyecto Jardín Laurel.

El informe evaluado fue radicado mediante el número EXT-AMC-25-0015242, correspondiente al informe final de cumplimiento ambiental, una vez concluidas las actividades constructivas del proyecto.

Tras el análisis documental y técnico del contenido del informe, se identificaron las siguientes inconsistencias:

- *El voucher del 14 de agosto de 2023 no se encuentra relacionado en el formato de inventario PMA-RCD.*
- *En el ítem 85, las actividades descritas no coinciden con lo consignado en el certificado presentado; adicionalmente, se anexa un voucher que no está relacionado en el formato de inventario.*
- *Los ítems 94 y 133 presentan discrepancias en las cantidades (en toneladas) y fechas reportadas, en comparación con lo consignado en el certificado de disposición expedido por el receptor autorizado Parque Ambiental Caribe Verde, Loma de los Cocos.*
- *El ítem N.º 5 del certificado con orden CE-118924, correspondiente al mes de julio, no se encuentra registrado en el formato de inventario.*
- *No se evidencia la relación del certificado de aprovechamiento de residuos PVC correspondiente al mes de febrero de 2023, emitido por el gestor autorizado Reciclando Éxitos.*
- *No se incluyen en el formato de inventario los residuos no pétreos certificados por el gestor DIACO, correspondientes al mes de octubre de 2022.*

A partir de lo anterior, se concluye que las cantidades y tipos de residuos RCD relacionados en el formato de inventario para los años 2022, 2023 y 2024 no coinciden con las cantidades reportadas en los respectivos certificados de disposición expedidos por los receptores y gestores autorizados.

*En consecuencia, y teniendo en cuenta las inconsistencias señaladas, se **DEVUELVE** el informe final de cumplimiento PMA-RCD correspondiente al proyecto Jardín Laurel, con el fin de que se realicen los ajustes y correcciones necesarias. Se solicita presentar nuevamente la documentación completa y debidamente actualizada, asegurando la consistencia y trazabilidad entre los datos consignados en los formatos de inventario y los certificados de disposición y aprovechamiento, conforme a lo establecido en la normatividad ambiental vigente y en el PMA-RCD presentado para el proyecto.*

4. ASPECTOS BIOTICOS Y ABIOTICOS

4.1. ASPECTOS ABIOTICOS

- *Suelo: En la visita de inspección no se evidenció la generación de residuos de construcción y demolición RCD, debido a que las actividades constructivas del proyecto finalizaron.*
- *Hidrología: El proyecto de vivienda JARDIN LAUREL finalizado, se encuentra cercano al canal la Carolina.*
- *Atmosfera: En visita de inspección no se evidenció la generación de material particulado debido a que las actividades constructivas del proyecto finalizaron.*

4.2. ASPECTOS BIOTICOS

- *Componente florístico: En la visita de inspección no se evidenció la presencia de individuos arbóreos en el área de intervención del proyecto*
- *Componente faunístico: En la visita de inspección no se evidenció la presencia de fauna propia y/o migratoria en el área de intervención del proyecto.*

5. CONCEPTO TECNICO

Teniendo en cuenta los antecedentes, la visita de inspección, la revisión documental y el desarrollo de las actividades constructivas del proyecto en construcción en modalidad de obra nueva para desarrollar proyecto constructivo EL JARDIN LAUREL este proyecto se encuentra en desarrollo por parte de la empresa URBANIZADORA MARIN VALENCIA., identificada con el NIT 830012053-3. El

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

proyecto constructivo se encuentra ubicado en el barrio Ciudad Jardín – sector La Carolina, Diagonal 38 N°83B – 141 manzanas C, Lote C1 – B en las coordenadas geográficas 10°23'40" N 75°27'18" W. Teniendo en cuenta la distribución espacial del Distrito de Cartagena de Indias, el proyecto se encuentra ubicado en la localidad 3, Industrial y de la Bahía, en la unidad comunera de gobierno N°13, y cuenta con la matrícula inmobiliaria 060-339221 y la referencia catastral 010515190060000.

Se conceptúa lo siguiente:

- El proyecto constructivo **JARDIN LAUREL – URBANIZADORA MARIN VALENCIA** cuenta con el PIN GENERADOR 1-305-008-1, vigente desde 11 de junio de 2024 hasta el 19 de marzo de 2026.
- El proyecto **JARDIN LAUREL – URBANIZADORA MARIN VALENCIA** cumple parcialmente 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 **JARDIN LAUREL – URBANIZADORA MARIN VALENCIA** 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.
- El proyecto **JARDIN LAUREL – URBANIZADORA MARIN VALENCIA** incumple con el artículo 9 – Numeral 2, Discrepancias entre las cantidades generadas e información de certificados.

En representación de **JARDIN LAUREL – URBANIZADORA MARIN VALENCIA**, el proyecto **JARDIN LAUREL** 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.
- **Debe enviar soportes del cumplimiento de los requerimientos en un plazo de 15 días hábiles.**

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

- Notificar a **JARDIN LAUREL** proyecto desarrollado por parte de la empresa **URBANIZADORA MARIN VALENCIA** la DEVOLUCIÓN del informe implementación de PMA-RCD correspondientes al informe final de cumplimiento PMA –RCD, otorgando máximo 15 días hábiles para la subsanación de las observaciones realizadas en el inciso 3.1 del presente concepto técnico".

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

Que, en ejercicio de sus funciones de seguimiento y control a las actividades desarrolladas por los generadores de RCD, y conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Resolución No. 0472 de 2017, modificada por el artículo 8° de la Resolución No. 1257 de 2021, ambas del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, así como en el artículo 18 de la Resolución No. 0658 de 2019 del EPA Cartagena, esta Autoridad Ambiental considera procedente requerir a la sociedad Urbanizadora Marval S.A.S., con NIT 830012053-3, para que dé cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000837-2025 del 21 de julio de 2025, así como a lo dispuesto en la parte resolutive del presente acto administrativo, con el propósito de garantizar la protección de los recursos naturales renovables y del ambiente durante la ejecución del proyecto de obra nueva Jardín Laurel ubicado en Ciudad Jardín – sector La Carolina, Diagonal 38 N°83B – 141, Manzana C, Lote C1 – B, 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 Urbanizadora Marval S.A.S., con NIT 830012053-3, para que realice las correcciones señaladas en el numeral 3.1 “Evaluación de informes trimestrales” del Concepto Técnico No. EPA-CT-0000837-2025 del 21 de julio de 2025, las cuales han sido transcritas en la parte considerativa del presente acto administrativo y radique nuevamente el informe final de cumplimiento, debidamente corregido, dentro del término de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación del presente acto administrativo, para su correspondiente revisión y evaluación por parte de esta Autoridad Ambiental.

ARTÍCULO SEGUNDO: ACOGER integralmente el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000837-2025 de 21 de julio de 2025 emitido por la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

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

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

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR el presente acto administrativo a la sociedad Urbanizadora Marval S.A.S., con NIT 830012053-3, por conducto de su representante legal o apoderado, a través de medios electrónicos, al correo electrónico amquintero@marval.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

Laura Bustillo Gómez..

LAURA ELENA DEL CARMEN BUSTILLO GÓMEZ
Secretaria Privada

Carlos Fernando Triviño Montes
Vobo. Carlos Fernando Triviño Montes
JOAJ EPA Cartagena

Proyectó: R. Osorio
Abogado Asesor Externo OAJ EPA