

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

AUTO No. EPA-AUTO-001218-2025 DE lunes, 04 de agosto 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, y en atención a una queja interpuesta por la comunidad, realizó visita de control y seguimiento el día 07 de mayo de 2025 a las obras que se desarrollan por la sociedad Promotora Zoku Bay S.A.S., con NIT 901424178-0, en los inmuebles con Folio de Matrícula Inmobiliaria 060-29842, 060-23392, 060-72026 y 060-7787, ubicados en la Cra. 4 # 6 –133, en el barrio Bocagrande, en la ciudad de Cartagena de Indias, con el propósito de verificar el cumplimiento de los deberes ambientales a cargo de dicha sociedad.

Que, con fundamento en lo observado durante la visita, la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena emitió el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000579-2025 de 25 de junio de 2025, en el cual se expone lo siguiente:

“2. DESARROLLO DE LA VISITA

El día 7 de mayo del 2025 a las 12:30 p.m., se realizó visita de inspección al posible proyecto constructivo PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S identificada con el NIT 901424178-0. El predio donde se pretenden realizar las actividades generadoras de RCD se encuentra ubicado en el barrio Bocagrande carrera 4 #6 – 133, en las coordenadas geográficas 10°24'1" N 75°33'20" W. Teniendo en cuenta la distribución espacial del Distrito de Cartagena de Indias, el proyecto se encuentra ubicado en la localidad 1, Histórica y del caribe Norte, en la unidad comunera de gobierno N°1, y cuenta con la matricula inmobiliaria 060-29842, 060-23392, 060-72026 y 060-7787 y la referencia catastral 010100430016000.



Figure 1. Ubicación geográfica del proyecto donde se pretenden realizar actividades constructivas en modalidad de demolición total y obra nueva. Fuente: MIDAS, 2025.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

La visita fue atendida por la señora Maira de la Peña identificada con cedula de ciudadanía 1.143.389.203, quien actuó en calidad de residente administrativa con número de teléfono 3106019718 y correo electrónico maira.alejandra@zokubay.com

2.1. Descripción de actividades constructivas

Con ocasión de la visita técnica realizada el día 07 de mayo de 2025, en el área correspondiente al proyecto anteriormente mencionado, se pudo constatar que dicho proyecto corresponde a una intervención urbanística de gran envergadura, la cual contempla la demolición total de las edificaciones existentes y la posterior ejecución de una obra nueva, conforme a lo aprobado mediante Resolución No. 0765 del 18 de diciembre de 2024, emitida por la Curaduría Urbana No. 1.

De acuerdo con los documentos revisados, el proyecto tiene como objeto la construcción de una edificación de 29 niveles, con un área total construida de 22.332,83 m², destinada a uso comercial tipo 2, lo cual indica que el inmueble estará orientado al desarrollo de actividades económicas que requieren infraestructura especializada o de gran escala.

El proyecto se encuentra localizado en el barrio Bocagrande, sobre los predios identificados con matrícula inmobiliaria 060-72025, 060-23392, 060-29842 y 060-77878, los cuales fueron objeto de la solicitud de licencia ante la autoridad competente.



Durante el recorrido de inspección técnica se verificó que, hasta la fecha de la visita, no se han iniciado actividades constructivas ni de demolición en la zona señalada. No se observaron movimientos de maquinaria, ni ejecución de obras preliminares, por lo cual se concluye que el proyecto se encuentra en etapa pre operativa. No obstante, se evidenciaron pequeñas demoliciones parciales en algunas estructuras preexistentes. Según lo manifestado por los responsables del proyecto, estas intervenciones menores fueron ejecutadas durante el periodo en que las edificaciones se encontraban en estado de abandono, sin que dichas actividades representaran el inicio formal del proceso constructivo autorizado mediante la resolución vigente.



[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

Adicionalmente, como parte del proceso de verificación asociado a una queja ciudadana, se constató que la obra cuenta con los permisos ambientales requeridos para la intervención arbórea del área, específicamente mediante la Resolución EPA-RES-00181-2025, expedida por este establecimiento. Esta resolución autoriza de manera formal la ejecución de actividades de poda y tala de árboles por motivo de obra, y establece las condiciones y medidas de compensación correspondientes, en cumplimiento de la normatividad ambiental vigente.



3. ASPECTOS BIOTICOS Y ABIOTICOS

3.1. ASPECTOS ABIOTICOS

- **Suelo:** En la visita de inspección no se evidenció actividades constructivas.
- **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 no se evidenció la generación de material particulado como resultado del desarrollo de las actividades constructivas del proyecto.

3.2. ASPECTOS BIOTICOS

- **Componente florístico:** En la visita de inspección se evidenció que el proyecto cuenta con un trámite activo para la tala de individuos arbóreos a través de la resolución EPA-RES-00181-2025.
- **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 del caso, la visita de inspección realizada, la revisión documental aportado y el desarrollo actual de las actividades constructivas del proyecto PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S., identificada con NIT 901424178-0. El predio en el cual se proyectan las actividades generadoras de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se encuentra ubicado en el barrio Bocagrande, carrera 4 #6-133, con coordenadas geográficas 10°24'1" N y 75°33'20" W. De acuerdo con la distribución espacial del Distrito de Cartagena de Indias, el proyecto se localiza en la Localidad 1: Histórica y del Caribe Norte, dentro de la Unidad Comunera de Gobierno No. 1. El predio cuenta con las matrículas inmobiliarias 060-29842, 060-23392, 060-72026 y 060-7787, y la referencia catastral 010100430016000.

Con base en lo anterior, se conceptúa que:

- PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. deberá gestionar **al menos con 30 días previos al inicio de las obras** la viabilidad ambiental del Plan de Manejo Ambiental para RCD (PMA-RCD) ante esta autoridad ambiental, conforme a lo establecido en la Resolución 472 de 2017, antes de iniciar cualquier tipo de actividad constructiva o de demolición que genere residuos.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

- *PROMOTORA ZOKU BAY S.A.S. deberá solicitar y obtener el PIN del generador de RCD, expedido por esta entidad, como requisito previo para la legal gestión y trazabilidad de los residuos generados durante el desarrollo del proyecto.*
- *La empresa deberá asegurar el cumplimiento de lo establecido en las Resoluciones 0472 de 2017 y 1257 de 2021 expedidas por el MADS y la Resoluciones 0658 de 2019 y 0112 de 2020 expedidas por el EPA Cartagena, relacionadas con la Gestión Integral de los RCD (...).*

Que, en consecuencia, el EPA Cartagena, en ejercicio de sus funciones de control y seguimiento ambiental de las actividades que puedan generar deterioro ambiental, como los previstos en los numerales 11 y 12 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993, considera necesario requerir a la sociedad Promotora Zoku Bay S.A.S., con NIT 901424178-0, para que dé cumplimiento a las obligaciones señaladas en la parte resolutive del presente acto administrativo, con el fin de velar por la preservación de los recursos naturales renovables y del ambiente en general.

Que en mérito de lo expuesto se,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: REQUERIR a la sociedad Promotora Zoku Bay S.A.S., con NIT 901424178-0, para que en el desarrollo de las obras que adelanta en la Cra. 4 # 6 –133, en el barrio Bocagrande, en la ciudad de Cartagena de Indias, cumpla con las siguientes obligaciones:

1. Gestionar, con al menos treinta (30) días de antelación al inicio de las obras, la viabilidad ambiental del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (PMA-RCD) ante esta Autoridad Ambiental, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 0472 de 2017.
2. Solicitar y obtener el PIN del generador de RCD, expedido por esta Entidad, como requisito obligatorio para garantizar la trazabilidad y adecuada gestión de los residuos generados durante el desarrollo del proyecto.
3. Garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Resoluciones 0472 de 2017 y 1257 de 2021, emitidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), así como en las Resoluciones 0658 de 2019 y 0112 de 2020 expedidas por el EPA Cartagena, en lo relacionado con la gestión integral de los residuos de construcción y demolición.

ARTÍCULO SEGUNDO: ACOGER integralmente el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000579-2025 de 25 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.

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR el presente acto administrativo a la sociedad Promotora Zoku Bay S.A.S., con NIT 901424178-0, por conducto de su representante legal o apoderado, a través de medios electrónicos, al correo electrónico Maria.alejandra@zokubay.com, 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 ELENA DEL CARMEN BUSTILLO GÓMEZ
Secretaria Privada


Vodp. Carlos Hernando Triviño Montes
JOAJ EPA Cartagena

Proyectó: N. Soto 
Abogado Asesor Externo OAJ EPA