

[CODIGO-QR]  
[URL-DOCUMENTO]

## AUTO No. EPA-AUTO-000874-2026 DE JUEVES, 30 DE ABRIL DE 2026

“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 029 de 2002 y 003 de 2003, emanados del Concejo Distrital de Cartagena, el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible 1076 de 2015 y la Resolución No. EPA-RES-00163-2026 del 17 de marzo de 2026,

#### CONSIDERANDO

Que mediante Resolución No. EPA-RES-00495-2025 del 13 de agosto 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) para el proyecto denominado "PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL Y GESTION INTEGRAL DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION- RCD DEL PROYECTO AIRPORT SUITES CARTAGENA", en el Proyecto Airport Suites Cartagena, ubicado en el Barrio Crespo, Calle 69 # 4-08 en la ciudad de Cartagena de Indias, desarrollado por la sociedad Invermobiliaria Group S.A.S. con NIT 901.725.249-7.

Que en virtud de lo establecido en el artículo quinto del citado acto administrativo, la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena, el día 27 de febrero de 2026, realizó visita de inspección de seguimiento y control a la implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) en el referido proyecto. Como resultado de la visita realizada, la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena emitió el Concepto Técnico EPA-CT-0000409-2026, del 21 de abril de 2026, en el cual se expone lo siguiente:

#### "1. ANTECEDENTES

*El Establecimiento Publico Ambiental EPA Cartagena, por medio de la Resolución EPA-RES-00495-2025 de 13 de agosto de 2025, otorga viabilidad ambiental al Programa de Manejo Ambiental para la Gestión de los residuos de Construcción y Demolición RCD del proyecto AIRPORT SUITES CARTAGENA, desarrollado por la empresa INVERMOBILIARIA GROUP S.A.S, identificada con el NIT: 901.725.249-7. En dicha resolución se establece lo siguiente:*

**ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR** viabilidad para la implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD, presentado por la sociedad Invermobiliaria Group S.A.S. con NIT 901.725.249-7, mediante documento denominado "PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL Y GESTION INTEGRAL DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION- RCD DEL PROYECTO AIRPORT SUITES CARTAGENA", en el Proyecto Airport Suites Cartagena, ubicado en el Barrio Crespo, Calle 69 # 4-08 en la ciudad de Cartagena de Indias, de conformidad con las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La sociedad Invermobiliaria Group S.A.S. con NIT 901.725.249-7, se encuentra debidamente registrada ante el EPA Cartagena como generador de RCD, de conformidad con el PIN Generador No. 1-1432-001, registrado con fecha de inicio de 11 de agosto de 2025 y fecha de finalización de 29 de julio 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 Invermobiliaria Group S.A.S. con NIT 901.725.249-7, deberá solicitar la renovación del PIN Generador de RCD antes de la fecha de finalización indicada en el mismo.

**ARTÍCULO TERCERO:** La sociedad Invermobiliaria Group S.A.S. con NIT 901.725.249-7, deberá **CUMPLIR** con las siguientes obligaciones:

3.1 Cumplir con lo establecido en las Resoluciones No. 0472 de 2017 y No. 1257 de 2021 expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y las Resoluciones

[CODIGO-QR]  
[URL-DOCUMENTO]

No. 0658 de 2019 y No. 112 de 2020 expedidas por el EPA Cartagena y las demás normas que las modifiquen, sustituyan o deroguen, para el manejo de los RCD.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Cumplir las obligaciones establecidas en los numerales 1 a 5 del capítulo "5 CONCEPTO TECNICO" del Concepto Técnico No. EPA-CT-0000968-2025 de 11 de agosto de 2025, emitido por la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del EPA Cartagena, transcritas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO: ACOGER** el Concepto Técnico No. EPA-CT-0000968-2025 de 11 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.

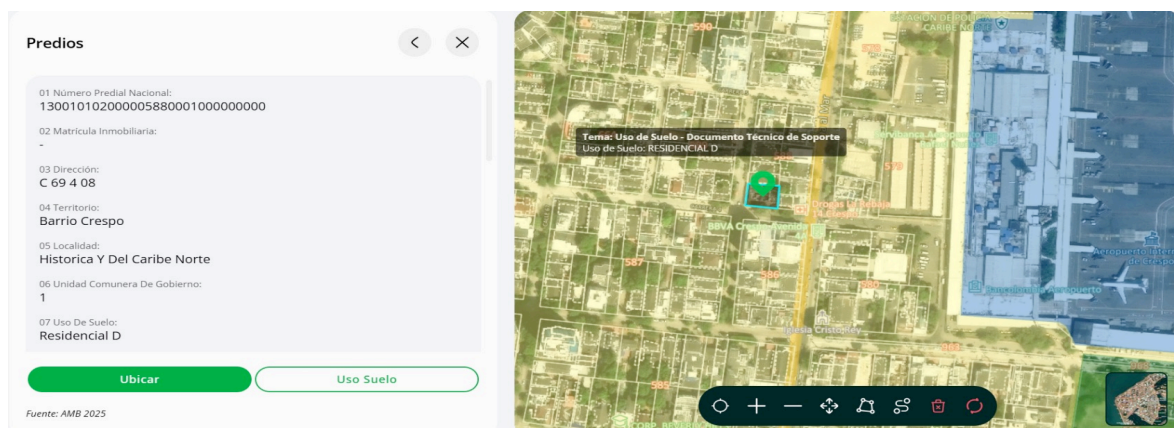
**ARTÍCULO QUINTO:** El EPA Cartagena realizará visitas de inspección y control a la implementación del Programa de Manejo Ambiental de Residuos de Construcción y Demolición – RCD del Proyecto Airport Suites Cartagena, ubicado en el Barrio Crespo, Calle 69 # 4-08 en la ciudad de Cartagena de Indias, 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...".

En concordancia con lo establecido en la Resolución 0472 de 2017 y Resolución 1257 de 2021, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), y la resolución 0658 de 2019, emitida por EPA Cartagena. En donde se establecen las obligaciones de la autoridad ambiental competente como ente que efectúa el seguimiento y control a las actividades realizadas por los generadores y gestores de RCD. La Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible del Establecimiento Publico Ambiental EPA Cartagena realizó visita de seguimiento y control a las medidas de manejo ambiental implementadas durante el desarrollo del proyecto AIRPORT SUITES CARTAGENA.

## 2. DESARROLLO DE LA VISITA

El día 27 de febrero de 2026 a las 10:05 a.m., se realizó visita de inspección a las actividades constructivas contempladas en el proyecto AIRPORT SUITES CARTAGENA, desarrollado por la empresa INVERMOBILIARIA GROUP S.A.S, este se encuentra ubicado en el barrio Crespo Calle 69 # 4-08, en las coordenadas geográficas 10°26'44.31"N - 75°31'4.96"O. Teniendo en cuenta la distribución espacial del Distrito de Cartagena de Indias, el proyecto AIRPORT SUITES CARTAGENA se encuentra situado en la localidad 1 Histórica y del Caribe Norte, y cuenta con la matrícula 060-28728 y Referencia Catastral 010205880001000.

Al momento de la visita fue atendida por el Señor Hernan Mestra identificado con Cedula de Ciudadanía 73.213.121, en calidad de vigilante del proyecto, la cual entrego los siguientes datos de contacto: Teléfono: 3114322545, e-mail: [herman3085@hotmail.com](mailto:herman3085@hotmail.com)



[CODIGO-QR]  
[URL-DOCUMENTO]

**Figura 1.** Ubicación geográfica proyecto AIRPORT SUITES CARTAGENA,  
Fuente: MIDAS, 2026.

## 2.1. Descripción de actividades constructivas

El proyecto AIRPORT SUITES CARTAGENA contempla la construcción de un edificio multifamiliar de 14 pisos, ubicado en el barrio Crespo, calle 69 #4-08, en el Distrito de Cartagena de Indias. La edificación se desarrollará sobre un lote de terreno previamente intervenido mediante actividades preliminares que incluyen la demolición total de las construcciones existentes, limpieza general, cerramiento del área, y la adecuación de instalaciones provisionales necesarias para el desarrollo de la obra (oficina técnica, bodega de herramientas, servicios temporales de agua, energía y sanitarios, así como la habilitación de vías internas).

La estructura del edificio estará conformada por un sistema a porticado de concreto reforzado, con cimentación tipo losa flotante o pilotes, de acuerdo con los resultados del estudio de suelos. Cada planta tipo está diseñada para albergar unidades residenciales, cumpliendo con las normas de habitabilidad, accesibilidad y confort térmico establecidas en la normatividad urbana y constructiva vigente (NSR-10 y POT de Cartagena).

El diseño arquitectónico incluye áreas comunes como lobby, parqueaderos en el primer nivel, zonas de circulación vertical (escaleras y ascensor), y una terraza en el piso superior para uso social o recreativo. Se utilizarán materiales de alta durabilidad, resistentes a las condiciones ambientales del clima costero (altas temperaturas, salinidad y humedad relativa elevada), priorizando soluciones constructivas que favorezcan la eficiencia energética y la sostenibilidad.

Al momento de la visita se estaban ejecutando actividades de cerramiento del lote, lo que representa un avance de obra aproximado del 1 %. Cabe resaltar que las labores de construcción iniciaron el 18 de febrero de 2026, fecha en la cual se llevó a cabo la demolición de la infraestructura existente.



**Figura 2.** Actividades en ejecución.  
Fuente: MIDAS, 2026.

En cuanto al manejo de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) generados en el proyecto, se evidenció que, debido al bajo avance de la obra, aún no se han establecido puntos de acopio para los RCD según su tipología, ni áreas destinadas al almacenamiento de materiales que cuenten con las medidas mínimas de protección frente a factores ambientales.

Durante la visita manifestaron no haber realizado disposición de RCD, la totalidad del material producto de la demolición permanece en el sitio.

## 3. REVISION DOCUMENTAL

Durante la visita se verificó que el proyecto AIRPORT SUITES CARTAGENA cuenta con el PIN GENERADOR No. 1-1432-001, el cual se encuentra vigente desde el 11 de agosto de 2025 hasta el 29 de mayo de 2027.

El proyecto cuenta con licencia urbanística, concedida mediante resolución N° 0305 de 29 de mayo de 2025 de Curaduría Urbana Distrital No 1 del Distrito de Cartagena

[CODIGO-QR]  
[URL-DOCUMENTO]

### 3.1. Evaluación de informes trimestrales

El artículo 5 “OBLIGACIONES DE LOS GENERADORES DE RCD” de la Resolución 1257 de 2021, “por medio de la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 sobre la gestión de Residuos de Construcción y Demolición – RCD y se adoptan otras disposiciones”, emitida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, establece lo siguiente: “son obligaciones de los generadores de RCD las siguientes:

1. Para grandes generadores:

- a. Formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD.
- b. Cumplir con la meta de aprovechamiento para grandes generadores establecida en el artículo 19 de la presente resolución.
- c. Reportar a la autoridad ambiental competente el cumplimiento de la presente resolución al 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 integral de la presente resolución.
- d. Los grandes generadores cuyas actividades estén sujetas a licenciamiento ambiental deben realizar los reportes a través del Informe de Cumplimiento Ambiental, con la periodicidad que haya definido la autoridad ambiental para este instrumento.”

Una vez verificados los expedientes del proyecto, **no se evidenció la presentación de los informes trimestrales correspondientes a la implementación del PMA-RCD.**

## 4. ASPECTOS BIOTICOS Y ABIOTICOS

### 4.1. Aspectos abióticos

- 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 no se evidenció presencia de cuerpos de agua aledaños al área al proyecto.
- Atmosfera: En visita de inspección se evidenció la generación de material particulado como resultado del desarrollo de las actividades constructivas del proyecto.

### 4.2. Aspectos bióticos

- Componente florístico: en la visita de inspección se evidenció la presencia de 1 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 AIRPORT SUITES CARTAGENA, el cual se encuentra en desarrollo por la empresa INVERMOBILIARIA GROUP S.A.S. identificada con NIT. 901.725.249-7, este se encuentra ubicado en el barrio Crespo Calle 69 # 4-08, en las coordenadas geográficas 10°26'44.31"N - 75°31'4.96"O. Teniendo en cuenta la distribución espacial del Distrito de Cartagena de Indias, el proyecto AIRPORT SUITES CARTAGENA se encuentra situado en la localidad 1 Histórica y del Caribe Norte, y cuenta con la matrícula 060-28728 y Referencia Catastral 010205880001000

Se conceptúa lo siguiente:

- El proyecto AIRPORT SUITES CARTAGENA cuenta con el PIN GENERADOR No. 1-1432-001, el cual se encuentra vigente desde el 11 de agosto de 2025 hasta el 29 de mayo de 2027.
- El proyecto AIRPORT SUITES CARTAGENA cuenta con la resolución EPA-RES-00495-2025 de 13 de agosto de 2025, por medio de la cual se otorga viabilidad al Programa de Manejo Ambiental para la Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición - RCD.
- El proyecto AIRPORT SUITES CARTAGENA cumple con lo establecido en el artículo 5, numeral 1 inciso A de la Resolución 1257 de 2021, expedida por el Ministerio de Ambiente

[CODIGO-QR]  
[URL-DOCUMENTO]

y Desarrollo Sostenible MADS, en donde establece el formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD.

- El proyecto AIRPORT SUITES CARTAGENA **INCUMPLE** con el artículo tercero numeral 3.4 de la resolución EPA-RES-00495-2025 en donde establece la obligación de remitir al EPA CARTAGENA informes dentro de los 15 días calendario de cada trimestre del año y un reporte de cierre dentro de los 45 días calendario una vez terminado el proyecto, obra o actividad, sobre la GESTIÓN INTEGRAL DE RCD y GESTIÓN AMBIENTAL DE LOS RECURSOS NATURALES, desde el momento de inicio de obra.

El proyecto AIRPORT SUITES CARTAGENA, debe:

- Mantener orden y aseo en obra.
- Establecer un área adecuada para el acopio temporal de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) generados en el proyecto, garantizando que estos sean almacenados sobre una superficie impermeabilizada, debidamente delimitada y acondicionada, con el fin de evitar el arrastre o dispersión de materiales hacia áreas circundantes, en cumplimiento de las disposiciones establecidas para la adecuada gestión de RCD. **El cumplimiento de este requerimiento será verificado en la próxima visita de seguimiento y control realizada por esta Autoridad Ambiental.**
- Presentar los informes trimestrales de implementación del Programa de manejo Ambiental de RCD con sus respectivos soportes, desde el inicio de ejecución hasta la fecha **en un plazo máximo de 15 días hábiles**".

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 previsto en el artículo 18 de la Resolución No. 0472 de 2017, modificado por el artículo 8° de la Resolución No. 1257 de 2021, ambas expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, así como en el artículo 18 de la Resolución No. 0658 de 2019 del EPA Cartagena, se acogerá lo establecido por la Subdirección Técnica y de Desarrollo Sostenible mediante el Concepto Técnico EPA-CT-0000409-2026 del 21 de abril de 2026.

Que, en consecuencia, se requerirá a la sociedad Invermobiliaria Group S.A.S. con NIT 901.725.249-7, como desarrolladora del proyecto denominado "PROGRAMA DE MANEJO AMBIENTAL Y GESTION INTEGRAL DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCION Y DEMOLICION- RCD DEL PROYECTO AIRPORT SUITES CARTAGENA", en el Proyecto Airport Suites Cartagena, ubicado en el Barrio Crespo, Calle 69 # 4-08 en la ciudad de Cartagena de Indias, para que dé cumplimiento a las obligaciones establecidas en la parte resolutive del presente acto administrativo.

Que lo anterior se dispone con el fin de garantizar la protección de los recursos naturales renovables y del ambiente durante la ejecución del proyecto.

Que, en mérito de lo expuesto se,

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: REQUERIR** a la sociedad Invermobiliaria Group S.A.S. con NIT 901.725.249-7, para que en el Proyecto Airport Suites Cartagena, ubicado en el Barrio Crespo, Calle 69 # 4-08 en la ciudad de Cartagena de Indias, dé cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- 1.1 Mantener orden y aseo en obra.

[CODIGO-QR]  
[URL-DOCUMENTO]

- 1.2 Establecer un área adecuada para el acopio temporal de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) generados en el proyecto, garantizando que estos sean almacenados sobre una superficie impermeabilizada, debidamente delimitada y acondicionada, con el fin de evitar el arrastre o dispersión de materiales hacia áreas circundantes, en cumplimiento de las disposiciones establecidas para la adecuada gestión de RCD. El cumplimiento de este requerimiento será verificado en la próxima visita de seguimiento y control realizada por esta Autoridad Ambiental.
- 1.3 Presentar los informes trimestrales de implementación del Programa de manejo Ambiental de RCD con sus respectivos soportes, desde el inicio de ejecución hasta la fecha. Para el cumplimiento de esta obligación se concede 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 EPA-CT-0000409-2026 del 21 de abril de 2026, 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, 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 Invermobiliaria Group S.A.S. con NIT 901.725.249-7, por conducto de su representante legal o apoderado, a través de medios electrónicos, al correo electrónico [laverdegiraldo@me.com](mailto:laverdegiraldo@me.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 Bustillo Gómez*  
**LAURA ELENA DEL CARMEN BÚSTILLO GÓMEZ**  
Secretaria Privada

*Carlos Hernando Triviño Montes*  
Vobo. Carlos Hernando Triviño Montes  
JOAJ EPA Cartagena

Proyectó: R. Osorio  
Abogado Asesor Externo OAJ EPA