



Expediente: **053211046427**
Radicado: **RE-02173-2026**
Sede: **SANTUARIO**
Dependencia: **OFICINA DE LICENCIAS AMBIENTALES**
Tipo Documental: **RESOLUCIONES**
Fecha: **24/06/2026** Hora: **16:21:58** Folios: **13**



RESOLUCIÓN No.

POR MEDIO DE LA CUAL SE DA POR TERMINADO UN TRÁMITE DE LICENCIA AMBIENTAL Y SE ADOPTAN OTRAS DETERMINACIONES

EL DIRECTOR GENERAL DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LAS CUENCAS DE LOS RÍOS NEGRO Y NARE "CORNARE",

En uso de sus atribuciones legales y funcionales, en especial las conferidas en el artículo 29 de la Ley 99 de 1993 y 54 de los Estatutos Corporativos, y

CONSIDERANDO

Que en virtud de lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, la Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare, "Cornare", tiene asignado el manejo, administración y fomento de los recursos naturales renovables dentro del territorio de su jurisdicción, ejerce funciones de máxima autoridad ambiental en el mismo y por lo tanto, podrá imponer y ejecutar medidas de policía y las sanciones previstas en la ley, en caso de violación de las normas sobre protección ambiental y manejo de los recursos naturales renovables.

ANTECEDENTES

Que mediante Auto con radicado No. AU-01335-2026 del 17 de abril del 2026, se dio inicio al Trámite Administrativo de Licencia Ambiental, solicitado por la sociedad UNIVERSAL PROJECTS S.A.S. identificada con NIT 901.454.327-1, a través de su representante legal, el señor JOHN ANDRÉS PANIAGUA MARULANDA (o quien haga sus veces), identificado con cédula de ciudadanía N° 8.357.497, en beneficio del proyecto turístico denominado "HOTEL UNIQUE EL ROBLE", a realizarse en el predio identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número 018-87365, ubicado en la vereda El Roble del municipio de Guatapé, Antioquia. E este Auto se Ordenó a la Oficina de Licencias y Permisos Ambientales de la Corporación revisar, analizar, evaluar y conceptuar, sobre la solicitud de licencia ambiental presentada por el interesado.

Que por medio de la correspondencia interna con radicado No. CS-06549-2026 del 07 de mayo de 2026, con el fin de asegurar la compatibilidad ambiental y funcional del proyecto con la oferta territorial de servicios públicos, se consultó con la ASOCIACIÓN DE USUARIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO EL ROBLE la disponibilidad de conexión al servicio público de acueducto por parte del proyecto hotelero "UNIQUE EL ROBLE".

Que a través del escrito con radicado No. CE-10464-2026 del 10 de junio de 2026, el señor ÁLVARO BLANDÓN ORTEGA, en calidad de representante legal del acueducto, allegó respuesta a las preguntas realizadas por Cornare.

Que en virtud de lo anterior un grupo interdisciplinario de la Oficina de Licencias y Permisos Ambientales de la Corporación, realizó visita el 6 de mayo del año en curso y la evaluación de las correspondencias internas con radicado No. CE-22776-2025 del 22 de diciembre de



2025, No. CE-00676-2026 del 14 de enero de 2026, No. CE-03114-2026 del 19 de febrero de 2026 y No. CE-06280-2026 del 09 de abril de 2026, con el fin de conceptuar sobre el trámite de licencia ambiental para el proyecto Hotel Unique El Roble con base en los "TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL DE LAS ACTIVIDADES QUE SE DEFINEN EN EL DECRETO 1076 DE 2015, ARTÍCULO 2.2.2.3.2.3 NUMERAL 21", generándose el Informe Técnico con radicado No. IT-03561-2026 del 17 de junio de 2026, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

De la protección al medio ambiente como deber social del Estado

El artículo 8 de la Constitución Política de Colombia determina que *"es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la nación"*.

El artículo 79 ibídem dispone que todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano, y así mismo, se consagra en dicho artículo que es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines.

Que el artículo 80 de Constitución Política de Colombia, dispone para el Estado la obligación de planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración y sustitución. Además, deberá prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados.

Que el desarrollo sostenible es aquel que debe conducir al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de la vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades.

La protección al medio ambiente corresponde a uno de los más importantes cometidos estatales, es deber del Estado garantizar a las generaciones futuras la conservación del ambiente y la preservación de los recursos naturales.

Acerca de la Licencia Ambiental

Que el artículo 2.2.2.3.1.3. del Decreto 1076 de 2015, consagró que, *"la licencia ambiental, es la autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de un proyecto, obra o actividad, que de acuerdo con la ley y los reglamentos, pueda producir deterioro grave a los recursos naturales renovables o al medio ambiente o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje; la cual sujeta al beneficiario de esta, al cumplimiento de los requisitos, términos, condiciones y obligaciones que la misma establezca en relación con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales del proyecto, obra o actividad autorizada."*

“La licencia ambiental llevará implícitos todos los permisos, autorizaciones y/o concesiones para el uso, aprovechamiento y/o afectación de los recursos naturales renovables, que sean necesarios por el tiempo de vida útil del proyecto, obra o actividad.”

Frente al Estudio de Impacto Ambiental

Que en relación con el contenido del Estudio de Impacto Ambiental y los criterios para su evaluación, el Decreto 1076 de 2015, estableció lo siguiente: **“ARTÍCULO 2.2.2.3.5.1. (...)** El estudio de impacto ambiental (EIA) es el instrumento básico para la toma de decisiones sobre los proyectos, obras o actividades que requieren licencia ambiental y se exigirá en todos los casos en que de acuerdo con la ley y el presente reglamento se requiera. Este estudio deberá ser elaborado de conformidad con la Metodología General para la Presentación de Estudios Ambientales de que trata el artículo 14 del presente decreto y los términos de referencia expedidos para el efecto (...).

ARTÍCULO 2.2.2.3.5.2. Criterios para la evaluación del estudio de impacto ambiental. La autoridad ambiental competente evaluará el estudio con base en los criterios generales definidos en el Manual de Evaluación de Estudios Ambientales de proyectos. Así mismo deberá verificar que este cumple con el objeto y contenido establecidos en los artículos 14 y 21 del presente decreto; contenga información relevante y suficiente acerca de la identificación y calificación de los impactos, especificando cuáles de ellos no se podrán evitar o mitigar; así como las medidas de manejo ambiental correspondientes”.

Que, en concordancia con lo anterior, el parágrafo 4 de la norma citada dispuso en su artículo 2.2.2.3.6.3, lo siguiente:

PARÁGRAFO 4. *Cuando el estudio de impacto ambiental (EIA) no cumpla con los requisitos mínimos del Manual de Evaluación de Estudios Ambientales la autoridad ambiental mediante acto administrativo dará por terminado el trámite y el solicitante podrá presentar una nueva solicitud.*

Que mediante la Resolución No. 1552 de 2005, el Ministerio de Ambiente, adoptó los manuales para evaluación de Estudios Ambientales y de seguimiento ambiental de proyectos, los cuales permanecen vigentes.

Que mediante la Resolución No. 1402 del 25 de julio de 2018, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, adoptó la Metodología general para la elaboración y presentación de estudios ambientales.

De la competencia de esta Corporación

Que el artículo 31 de la Ley 99 de 1993 establece las competencias de las Corporaciones Autónomas Regionales, así: “...9. Otorgar concesiones, permisos, autorizaciones y licencias ambientales requeridas por la ley para el uso, aprovechamiento o movilización de los recursos naturales renovables o para el desarrollo de actividades que afecten o puedan afectar el medio ambiente...”.

El artículo 49 de la Ley 99 de 1993, indica que *“la ejecución de obras, el establecimiento de industrias o el desarrollo de cualquier actividad, que, de acuerdo con la ley y los reglamentos, pueda producir deterioro grave a los recursos naturales renovables o al medio ambiente o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje requerirán de una licencia ambiental.”*

Es competente el director general de la Corporación Autónoma Regional de las cuencas de los ríos Negro y Nare “Cornare” para conocer del asunto.

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Que la licencia ambiental constituye el principal instrumento de intervención administrativa en materia ambiental mediante el cual la autoridad competente, en ejercicio de sus funciones de protección y conservación de los recursos naturales, autoriza la ejecución de proyectos, obras o actividades susceptibles de generar impactos ambientales significativos, sujetando su desarrollo al cumplimiento obligatorio de requisitos, términos, condiciones y obligaciones orientadas a prevenir, mitigar, corregir, compensar y manejar los efectos adversos que puedan ocasionarse sobre el ambiente.

En este sentido, la licencia ambiental no comporta una autorización automática para la ejecución de un proyecto, sino un mecanismo de carácter preventivo, de planificación y control ambiental, mediante el cual se verifica la compatibilidad del proyecto con los principios constitucionales de protección del ambiente, desarrollo sostenible, prevención del daño ambiental y conservación de los recursos naturales renovables. Su finalidad consiste en garantizar que las actividades autorizadas se desarrollen bajo criterios de sostenibilidad, evitando la generación de deterioros graves o alteraciones significativas sobre los ecosistemas, los servicios ambientales y las condiciones naturales del territorio.

Por lo anterior, corresponde al interesado demostrar, mediante la presentación del Estudio de Impacto Ambiental —EIA—, la viabilidad ambiental del proyecto y la suficiencia de las medidas propuestas para prevenir, manejar, mitigar, corregir y, cuando sea necesario, compensar los impactos derivados de su ejecución. Dicho estudio debe contener una caracterización técnica, integral y suficiente del área de influencia del proyecto, considerando los componentes biótico, abiótico y socioeconómico, así como la identificación de las dinámicas ecológicas y territoriales existentes, la presencia de áreas ambientalmente sensibles, los servicios ecosistémicos asociados, las condiciones de vulnerabilidad del territorio y las posibles transformaciones generadas por la intervención proyectada.

Tratándose de proyectos localizados dentro de áreas protegidas, el análisis ambiental debe realizarse con un nivel de rigurosidad superior, atendiendo a los objetivos de conservación que dieron lugar a la declaratoria del área, su régimen de manejo y las restricciones de uso establecidas por la normativa ambiental aplicable. En consecuencia, el Estudio de Impacto Ambiental deberá incorporar una adecuada evaluación de compatibilidad del proyecto con los valores objeto de protección, la zonificación ambiental, los posibles impactos acumulativos y sinérgicos, así como las medidas de manejo necesarias para garantizar la integridad ecológica del área intervenida.

De igual manera, el titular del proyecto deberá acreditar la implementación de mecanismos efectivos de participación y socialización con las comunidades ubicadas en el área de influencia, garantizando el acceso a la información ambiental relevante y la incorporación de las consideraciones sociales dentro del proceso de evaluación ambiental, en concordancia con los principios de participación, transparencia y gobernanza ambiental.

En consecuencia, el Estudio de Impacto Ambiental deberá ser elaborado conforme a la Metodología General para la Elaboración y Presentación de Estudios Ambientales expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, atendiendo los términos de referencia definidos por la autoridad ambiental competente, de manera que permita realizar una evaluación técnica, objetiva e integral de los impactos ambientales asociados al proyecto de construcción del hotel y establecer si las medidas propuestas resultan suficientes, adecuadas y proporcionales para garantizar la protección del ambiente y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.

Con base en lo expuesto, un equipo interdisciplinario de profesionales de la Oficina de Licencias y Permisos Ambientales evaluó el Estudio de Impacto Ambiental e información presentada por la sociedad UNIVERSAL PROJECTS S.A.S. identificada con NIT 901.454.327-1, a través de su representante legal, el señor JOHN ANDRÉS PANIAGUA MARULANDA (o quien haga sus veces), identificado con cédula de ciudadanía N° 8.357.497, integrando dicho análisis con las observaciones de la visita de campo realizada al lugar donde se pretende realizar el proyecto objeto del trámite que nos ocupa. De la evaluación en comento, se generó el Informe Técnico con radicado No. IT-03561-2026 del 17 de junio de 2026, del cual se extraen las siguientes:

"...CONCLUSIONES

• ENTREGA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA Y CARTOGRÁFICA

Se presentó información cartográfica en carpetas acorde con la estructura del Modelo de Almacenamiento Geográfico, establecidos en el diccionario_datos_geograficos_ANLA y Guía Para el Diligenciamiento y Presentación del Modelo de Datos Geográfico, desarrollado por la Subdirección de Instrumentos, Permisos y Trámites Ambientales Equipo de Geomática, de la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales (ANLA), 2016. Los metadatos correspondientes a la cartografía base e información raster presentada en la GDB temática del proyecto asociado con la Modificación de Licencia Ambiental proyecto Guayabito, presentan un diligenciamiento acorde con lo establecido en la GUÍA PARA EL DILIGENCIAMIENTO DE METADATOS – ANLA.

Los mapas presentados en las carpetas MAPAS contienen todos los elementos mínimos solicitados en la guía para el diligenciamiento y presentación del modelo de datos geográficos de la ANLA.

Los archivos pdf abren correctamente.

• CUMPLIMIENTO DEL MODELO DE ALMACENAMIENTO GEOGRÁFICO

La información cartográfica presentada en geodatabase anexa al EIA, tiene establecido como sistema de coordenadas el sistema MAGNA SIRGAS con origen único nacional (CTM-12), acorde con lo establecido en las Resoluciones N° 471 del 14 de mayo de 2020 y Resolución 529 del 05 de junio de 2020, "Por medio de la cual se establecen las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos de la cartografía básica oficial de Colombia".

• CALIDAD DE LA INFORMACIÓN

La información cartográfica presentada en la geodatabase del proyecto tiene exactitud de posicionamiento espacial y coherencia con lo establecido en el EIA.

• GENERALIDADES

No se presenta un archivo de texto "Leame" que presenta una justificación de la eliminación de FeatureDataset, FeatureClass del modelo de almacenamiento geográfico presentado, ni se relaciona una justificación y descripción de los elementos añadidos al modelo original del almacenamiento de la información cartográfica de La ANLA, de manera que no se cumple con lo establecido en la guía para el diligenciamiento y presentación del modelo de datos geográficos de la ANLA.

ESTRUCTURA DE DOMINIOS

Se evidenció que no se presentan errores en la estructura de los dominios.

VALIDACIÓN DE OBJETOS TABLAS Y FEATURECLASS NUEVOS

Se evidenció la existencia de errores en varios FeatureClass y Tablas.

CAMPOS VACÍOS

Se evidenció que en algunos Dataset de la GDB anexa, se presentó capas y tablas con valores nulos (null) dentro de los atributos que son considerados como OBLIGATORIOS de acuerdo con lo establecido en la hoja 'Obligación-Condición' del Diccionario de Datos geográficos establecidos por la ANLA, por lo que se deberá tratar de diligenciarlos acorde con la información contenida en el EIA.

Observaciones y conclusiones

El usuario omite presentar un archivo de texto tipo "Léeme" donde realice la aclaración de la inclusión y omisión de diferentes campos al interior de las tablas de atributo para las capas de la geodatabase. En síntesis, para el componente geología se identificaron 14 campos que no existen, mientras que se presentan 7 nuevos. Para el componente geomorfología, se identifican 12 campos que no existen, mientras que se presentan 12 campos nuevos. Para el componente suelo se identifican 5 campos que no existen y 3 campos nuevos. Para el componente hidrogeología se aprecian 22 campos que no existen y 5 campos nuevos. Para el componente geotécnico se identifican 15 campos que no existen y 2 campos nuevos.

Se recomienda el uso de la aplicación oficial de la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, ValidaApp, para realizar la validación de los campos faltantes y nuevos, con el fin de desarrollar el documento "Léeme" que le permita el usuario justificar las omisiones e inclusiones. Además, realizar los ajustes pertinentes que sean identificados.

Se deben corregir y explicar los cambios ante situaciones de campos nuevos, campos vacíos, inconsistencias y datos faltantes. En específico se encuentran las siguientes observaciones por componentes.

Medio abiótico:

T_15_HIDROLOGIA

- CuencaHidrografica: se presenta adecuadamente la información de la cuenca hidrográfica asociada a la quebrada La Floresta. El diligenciamiento de los campos es coincidente con la información presentada en el capítulo de caracterización del área de influencia.

- UsosyUsuariosRecursoHidrico: si bien el usuario no desarrolla este capítulo en la caracterización del área de influencia, sí se presenta esta capa geográfica. La información presenta coincide con la cartografía del geoportal de la Corporación.

Medio biótico: se presentó de forma correcta la estructuración cartográfica base dentro del Feature Dataset denominado "BIOTICO", logrando cargar exitosamente las capas vectoriales (Feature Classes) correspondientes a PuntoMuestreoFauna, PuntoMuestreoFlora, TransectoMuestreoFauna, así como los polígonos de vegetación y las zonas de manejo ambiental. Sin embargo, no se presenta la tabla alfanumérica de soporte del componente hidrobiológico, específicamente el grupo de datos que debería llamarse Muestreo_Hidrobiota_TB o su equivalente.

CONCLUSIONES GENERALES

En general, la evaluación técnica realizada en el marco del trámite de solicitud de Licencia Ambiental para el proyecto Hotel Unique El Roble, expone una serie de falencias e imprecisiones técnicas desde la base de formulación del Estudio de Impacto Ambiental, que se traducen y repercuten directamente en la completitud y precisión técnica de los demás elementos en evaluación por esta Autoridad Ambiental y que evidencian, en términos generales, que la información no da cumplimiento a los criterios mínimos de los Términos de Referencia dispuestos por la Corporación para Infraestructura al interior de Áreas Protegidas. Los principales hallazgos se describen a continuación:

Descripción del proyecto

Se encuentran falencias en cuanto a la descripción del proyecto, en particular la representación de las deferentes infraestructuras y obras asociadas al proyecto, incluyendo los sistemas de tratamiento de aguas residuales y las infraestructuras para el manejo y almacenamiento de residuos, entre otras situaciones.

Conclusiones medio abiótico:

El estudio de impacto ambiental presenta varias falencias en cuanto al soporte de los diferentes capítulos para el medio abiótico:

Delimitación del Área de Influencia (AI) y Cartografía:

Se encontraron falencias en la definición de las áreas de influencia para los diversos componentes, que son susceptibles de ser afectados por el proyecto, como es el caso de hidrología, que no fue delimitada para este capítulo, a pesar de la interacción por el uso del agua. A su vez no se sustentaron con los mapas intermedios las extensiones de todos los componentes analizados para el área de influencia, generando faltas de sustento metodológico en el proceso.

Caracterización del área de influencia:

Se encuentran falencias en los análisis de geología en términos de cartografías y las caracterizaciones de las unidades geológicas. En la geomorfología no hay una completa caracterización e inventario de los procesos morfodinámicos en el área de influencia. En cuanto a paisaje no se presentan los productos e insumos desde los cuales se realizaron los análisis de caracterización. Para el componente de suelo se identifican vacíos relevantes: la mención de unidades de coluviones sin una descripción técnica detallada, y la ausencia de productos cartográficos, metodológicos e insumos que respalden la identificación de usos y coberturas del suelo. Para el caso de la hidrología hace falta identificar los caudales extremos para la quebrada La Floresta, la cual interactúa con el área de influencia del proyecto. Se encuentra que el usuario no desarrolla una identificación de usos del agua, aunque se presenta interacción con este componente debido a las condiciones de oferta y demanda de agua en el área de influencia. Para el componente atmosférico se encuentra necesario realizar algunas correcciones a las estimaciones y figuras obtenidas para meteorología, identificar fuentes y receptores de emisiones e identificar las potenciales fuentes de olores ofensivos asociados al proyecto.

Demanda, uso y aprovechamiento de recursos naturales:

Si bien el usuario indica que tiene conexión al acueducto de El Roble se encuentra que este acueducto no cuenta ni certifica la capacidad necesaria para abastecer al proyecto, por lo tanto, se deberá plantear una captación que permita abastecer todo el proyecto en escenarios de operación completa.

El usuario no presenta el formulario único de solicitudes con sus respectivos anexos para la solicitud de vertimientos.

La solicitud de permiso de vertimientos requiere varias correcciones con respecto a la descripción de los sistemas de tratamiento, incluyendo el sistema proyectado para la fase operativa, además de una descripción completa con planos de todas las unidades del sistema y las obras de soporte para la descarga del vertimiento. Con respecto a la descarga considerando que la tubería se proyecta sobre el cauce de la quebrada la Floresta se debe presentar toda la información necesaria para la solicitud de ocupación de cauce o en su caso redirigir la tubería de manera que no se localice directamente sobre el cauce o genere cruces sobre este. Además, se encontraron varias falencias en la evaluación ambiental del vertimiento y en el plan de gestión del riesgo, de manera que no es viable otorgar el permiso con las condiciones actuales de información.

Conclusiones medio biótico:

El Estudio de Impacto Ambiental (EIA) presenta deficiencias metodológicas y de información de línea base asociados principalmente con el bajo nivel de rigor en el inventario de biodiversidad que impiden determinar la magnitud y trascendencia de los impactos sobre el medio biótico. De forma específica, se concluye por capítulo lo siguiente:

Delimitación del Área de Influencia (AI) y Cartografía:

- El Área de Influencia del medio biótico fue delimitada de forma incorrecta, ya que existe una contradicción directa entre los polígonos vectoriales y la ortofotografía del Anexo 1 (Ráster). Al no presentarse la superposición de criterios ni los mapas intermedios analíticos por componente (flora, fauna, hidrobiota), se incumple flagrantemente la "Guía Para La Definición, Identificación y Delimitación del Área de Influencia" de la ANLA (2018).

- Se omitieron las barreras y zonas de amortiguación de dos fuentes de agua colindantes y el cuerpo de agua léntico (humedal/laguna estacional) identificado en la visita de campo.

Caracterización del área de influencia:

- El inventario biótico es deficiente y subestima la riqueza real de la zona al no utilizar métodos de captura directa (redes de niebla, trampas Sherman/Tomahawk). La ausencia de curvas de acumulación de especies resta validez estadística a los muestreos de aves, mamíferos y herpetos.

- El registro de la Danta (*Tapirus sp.*) —especie de alto valor ecológico y en peligro de extinción— debió reconfigurar por completo el diseño del área de influencia y los modelos de conectividad del estudio, aspecto que el usuario no tomó en cuenta.

- El consultor omitió el muestreo obligatorio de Fitoplancton, Zooplancton, Perifiton e Ictiofauna. Adicionalmente, no caracterizó ni delimitó un microhábitat crítico identificado en campo: un humedal estacional con presencia de macrófitas sumergidas (*Elodea/Egeria*) y reproducción activa de anfibios (*Rhinella sp.*), el cual puede ser intervenido de forma directa.

Zonificación Ambiental y de manejo:

- Carecen de memorias de cálculo y análisis cualitativo/cuantitativo, las cuales justifiquen la calificación del área con una "Sensibilidad Baja" basándose únicamente en la dominancia de pastos limpios y "fauna común", más aún ante el registro confirmado de *Tapirus sp.*

- Se da un incumplimiento de la Metodología General (MGEPEA), ya que la zonificación de manejo no está acorde con la Resolución 1402 de 2018 al emplear categorías inexistentes normativamente (e.g.,

"sensibilidad baja + impacto bajo" en lugar de "Área de Intervención") y al no presentar el proceso de superposición cartográfica de los componentes.

Evaluación de Impactos:

- El estudio califica impactos por "disminución de cobertura vegetal" pero no tramita aprovechamiento forestal, lo cual es incongruente ya que las obras se emplazan sobre pastos limpios ornamentales. Por lo tanto, el usuario debe retirar este impacto.
- El usuario determina impactos como disminución en la oferta de alimento para la fauna, sin embargo, no se explica de qué manera se considera, teniendo en cuenta que no se realizará un aprovechamiento forestal sobre el lugar y en caso de que la remoción de cobertura afecte la disponibilidad no se menciona, además no se tuvo en cuenta una especie de alto valor ecológico como la Danta (*Tapirus sp.*) para determinar los impactos que podrían ocasionarse sobre esta.

Planes de Manejo Ambiental (PMA):

- Los programas de manejo no guardan relación de causalidad con la evaluación de impactos (e.g., no se explica cómo se mitigará la disminución de oferta alimenticia para la fauna). Además, se formulan medidas obligatorias como el ahuyentamiento de fauna, pero se excluyen de los costos y del cronograma de ejecución del proyecto.

Plan de seguimiento y monitoreo:

Presenta una estructura técnicamente sólida en el componente de fauna silvestre (PSM-08) y en el plan de salvamento (PSM-11), los cuales cumplen adecuadamente con la periodicidad, cronograma y articulación operativa frente a sus fichas de manejo originales. No obstante, el programa de protección de ecosistemas acuáticos (PSM-10) presenta un incumplimiento metodológico, ya que carece de un verdadero monitoreo ecológico y biótico del cuerpo de agua receptor, limitándose a evaluar variables de control netamente administrativo.

GDB:

La GDB cumple parcialmente para el medio biótico, puesto que se estructuró de forma correcta el Feature Dataset denominado "BIOTICO", cargando con precisión las capas vectoriales esenciales de PuntoMuestreoFauna, PuntoMuestreoFlora, TransectoMuestreoFauna, coberturas de vegetación y zonificación de manejo. Pese a este avance geoespacial, el entregable digital se encuentra incompleto por la omisión de la tabla alfanumérica relacional del componente hidrobiológico, identificada normativamente como Muestreo_Hidrobiota_TB.

Conclusiones medio socioeconómico:

Área de influencia:

La definición y delimitación del área de influencia del medio socioeconómico presenta debilidades metodológicas y limitaciones técnicas relacionadas con la subestimación del alcance territorial de los impactos y la omisión de componentes relevantes para la comprensión integral de las dinámicas sociales, espaciales, económicas y político-organizativas del territorio. En consecuencia, el área de influencia definida no refleja de manera suficiente y coherente la totalidad de receptores potencialmente afectados ni las dinámicas territoriales asociadas al proyecto hotelero.

Caracterización del área de influencia

- Participación y socialización con las comunidades del A.I

El proceso de participación y socialización desarrollado por el usuario evidencia actividades básicas de información y acercamiento comunitario; no obstante, presenta limitaciones en términos de cobertura, continuidad, participación efectiva e incorporación de las percepciones comunitarias dentro

de la evaluación ambiental. En consecuencia, el proceso no garantiza plenamente un ejercicio integral de participación ciudadana acorde con el alcance territorial y social de los impactos potenciales del proyecto.

En lo concerniente a la caracterización socioeconómica del A.I., aunque aporta información general sobre el contexto territorial y algunas dinámicas presentes en el entorno del proyecto; presenta deficiencias en la identificación de receptores sensibles, la caracterización funcional del territorio y la comprensión integral de las dinámicas sociales, económicas, espaciales y turísticas del área de influencia. Lo anterior limita la suficiencia y coherencia técnica de la línea base socioeconómica frente a las condiciones reales identificadas en campo.

Zonificación ambiental: La zonificación ambiental del medio socioeconómico presenta limitaciones derivadas de las inconsistencias identificadas en la delimitación del área de influencia y en la caracterización del territorio, lo cual afecta la representatividad de las categorías de sensibilidad definidas. En consecuencia, la zonificación no incorpora de manera integral las dinámicas territoriales, la presión sobre infraestructura y servicios, ni los receptores potencialmente afectados por las actividades del proyecto.

Evaluación ambiental de impactos:

Escenario sin proyecto:

La evaluación de impactos del escenario sin proyecto presenta debilidades metodológicas relacionadas con la identificación de actividades generadoras, la relación entre actividades, aspectos e impactos ambientales y la aplicación de la metodología de evaluación. Asimismo, se evidencia omisión de impactos relevantes asociados a las dinámicas territoriales y turísticas existentes, lo que limita la coherencia y suficiencia técnica del análisis presentado.

Escenario con proyecto:

La evaluación de impactos del escenario con proyecto identifica impactos acordes con algunas características del proyecto y del entorno; no obstante, presenta inconsistencias metodológicas y falta de coherencia entre el documento técnico y la matriz de evaluación ambiental. Adicionalmente, no incorpora de manera integral impactos relevantes identificados durante la visita técnica y el proceso participativo, limitando la valoración adecuada de los efectos sociales y territoriales asociados al proyecto hotelero.

Plan de manejo ambiental (PMA):

Los programas de manejo del medio socioeconómico presentan una estructura general orientada al manejo de los impactos identificados; sin embargo, las medidas formuladas son generales, con limitada especificidad y trazabilidad frente a los impactos evaluados y las dinámicas territoriales identificadas. En consecuencia, las medidas de manejo son débiles en cuanto a su integralidad, focalización territorial y capacidad real de manejo de los impactos socioeconómicos del proyecto.

Plan de seguimiento y monitoreo (PMS):

Los programas de seguimiento y monitoreo del medio socioeconómico se enfocan principalmente en la verificación documental y administrativa del cumplimiento de actividades, sin incorporar herramientas suficientes para evaluar la efectividad real de las medidas implementadas frente a la prevención, mitigación y manejo de impactos sociales y ambientales. En consecuencia, los mecanismos de seguimiento planteados resultan insuficientes para valorar integralmente el desempeño ambiental y social del proyecto.

4 RECOMENDACIONES

REMITIR a la Oficina Jurídica de Cornare para lo de su competencia y fines pertinentes, considerando las observaciones y conclusiones establecidas en el presente informe técnico, las cuales sintetizan las

observaciones derivadas del análisis del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto Hotel Unique El Roble donde se muestra la ausencia de elementos técnicos y ambientales fundamentales para las determinaciones que deban ser adoptadas en el presente trámite de evaluación de la licencia ambiental solicitada por la empresa UNIVERSAL PROJECTS S.A.S. identificada con NIT 901454327-1."

De acuerdo con las anteriores, el Estudio de Impacto Ambiental presentado por la sociedad UNIVERSAL PROJECTS S.A.S., a través de su representante legal, el señor JOHN ANDRÉS PANIAGUA MARULANDA (o quien haga sus veces), presentado para el proyecto "Hotel Unique El Roble" tiene múltiples falencias e incumplimientos, por lo que el estudio no cumple con los requisitos mínimos del Manual de Evaluación de Estudios Ambientales y los lineamientos legales y metodológicos exigidos por la autoridad ambiental ya que este presenta inconsistencias metodológicas insubsanables que afectan los criterios de justificación, coherencia, integridad, complementariedad, sustentabilidad, espacialidad y localización propios de un EIA presentado.

Se observa en la evaluación técnica y jurídica al Estudio de Impacto Ambiental (EIA) evidencia deficiencias estructurales que impiden la viabilidad del proyecto. En el componente hídrico, el abastecimiento propuesto mediante el acueducto veredal es técnica y legalmente inviable, haciendo obligatorio el trámite de una concesión de aguas superficiales; simultáneamente, los permisos de vertimientos y ocupación de cauces carecen de los diseños exigidos, cálculos bajo parámetros comerciales y garantías de inmersión en el Embalse Peñol-Guatapé. A nivel espacial, la zonificación incumple el Acuerdo Corporativo 251 de 2011 de Cornare al plantear retiros hídricos de apenas 10 metros y vulnera la Resolución 1402 de 2018 con categorías inexistentes, lo que se suma a vacíos graves en la caracterización abiótica y a la entrega de un Modelo de Datos Geográficos (GDB) incompleto que no acata los lineamientos de la ANLA.

Que respecto a los componentes biótico y socioeconómico, el estudio carece del rigor metodológico exigido, destacándose como crítica la ausencia del Plan de Conservación Específico para la Danta o Tapir (*Tapirus sp.*), especie en peligro de extinción, así como la omisión de muestreos hidrobiológicos y del respectivo trámite de aprovechamiento forestal. En la dimensión social, la participación ciudadana fue deficiente al excluir a la Junta de Acción Comunal local, subestimar el impacto de los 170 trabajadores sobre el territorio e ignorar la existencia de una unidad productiva activa de *Bungee Jumping* en el predio. Consecuentemente, el Plan de Manejo Ambiental (PMA) y el de Seguimiento (PMS) resultan genéricos e ineficaces, careciendo de la especificidad y trazabilidad necesarias para garantizar la prevención, mitigación y compensación real de los impactos socioambientales.

En ese orden de ideas y de acuerdo con lo establecido en el informe técnico con radicado No. IT-03561-2026 del 17 de junio de 2026, en el documento presentado evidencia múltiples deficiencias técnicas, normativas y ambientales que impiden realizar una evaluación integral. Por todo lo expuesto y analizado, esta Corporación encuentra procedente dar aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.2.3.6.3. del Decreto 1076 de 2015 y, en consecuencia, dará por terminado y archivará el trámite de licencia ambiental, solicitado por la sociedad UNIVERSAL PROJECTS S.A.S., a través de su representante legal, el señor JOHN ANDRÉS PANIAGUA MARULANDA (o quien haga sus veces), precisando que se podrá presentar nuevamente dicha solicitud, una vez el

Estudio de Impacto Ambiental se encuentre conforme a la Metodología General para la Presentación de Estudios Ambientales y los términos de referencia para la construcción de infraestructura en las áreas públicas regionales.

En mérito de lo expuesto, se

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DAR POR TERMINADO y, en consecuencia, **ARCHIVAR** el trámite de la licencia ambiental solicitado por la sociedad **UNIVERSAL PROJECTS S.A.S.** identificada con NIT 901.454.327-1, a través de su representante legal, el señor **JOHN ANDRÉS PANIAGUA MARULANDA** (o quien haga sus veces), identificado con cédula de ciudadanía N° 8.357.497, en beneficio del proyecto turístico denominado **"HOTEL UNIQUE EL ROBLE"**, a realizarse en el predio identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número 018-87365, ubicado en la vereda El Roble del municipio de Guatapé, Antioquia, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente actuación.

PARÁGRAFO: El informe técnico con radicado No. IT-03561-2026 del 17 de junio de 2026, hace parte integral de la presente actuación administrativa.

ARTÍCULO SEGUNDO: INFORMAR a la sociedad **UNIVERSAL PROJECTS S.A.S.**, a través de su representante legal, el señor **JOHN ANDRÉS PANIAGUA MARULANDA** (o quien haga sus veces), que podrá dar aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.2.3.6.3 del Decreto 1076 de 2015 realizando de nuevo el trámite de licencia ambiental; para lo cual, la solicitud debe tener en consideración todas las falencias y vacíos en la información documentadas en el Informe Técnico con radicado No. IT-03561-2026 del 17 de junio de 2026.

PARÁGRAFO: El Estudio de Impacto Ambiental deberá cumplir con el lleno de los requisitos establecidos en los Términos de Referencia y en la Metodología General para la Presentación de Estudios Ambientales, expedidos por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. De igual modo, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.2.3.6.2. del Decreto 1076 de 2015, o aquella norma que lo modifique, sustituye o derogue.

ARTÍCULO TERCERO: ADVERTIR a la sociedad **UNIVERSAL PROJECTS S.A.S.**, a través de su representante legal, el señor **JOHN ANDRÉS PANIAGUA MARULANDA** (o quien haga sus veces), que **no puede ejecutar el proyecto turístico denominado "HOTEL UNIQUE EL ROBLE"**, esto es, la construcción del mismo, hasta tanto se cuente con la respectiva licencia ambiental, la cual se exige para este tipo de proyectos, en virtud de lo establecido en el numeral 21 del artículo 2.2.2.3.2.3 del Decreto 1076 de 2015, so pena de dar aplicación a las medidas preventivas y sanciones previstas en la Ley 1333 de 2009, modificada por la ley 2387 de 2024.

ARTÍCULO CUARTO: ORDENAR a la **Oficina de Gestión Documental**, la devolución de la documentación aportada por la sociedad **UNIVERSAL PROJECTS S.A.S.**, a través de su representante legal, el señor **JOHN ANDRÉS PANIAGUA MARULANDA** (o quien haga

sus veces), mediante las correspondencias internas con radicado No. CE-22776-2025 del 22 de diciembre de 2025, No. CE-00676-2026 del 14 de enero de 2026, No. CE-03114-2026 del 19 de febrero de 2026 y No. CE-06280-2026 del 09 de abril de 2026, las cuales reposan en el expediente No. **053211046427**, una vez se encuentre en firme el presente acto administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR personalmente el presente acto administrativo a la sociedad **UNIVERSAL PROJECTS S.A.S.**, a través de su representante legal, el señor **JOHN ANDRÉS PANIAGUA MARULANDA** (o quien haga sus veces).

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de no ser posible la notificación personal, se hará en los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011.

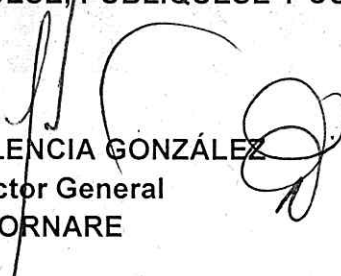
PARÁGRAFO SEGUNDO: Al momento de realizar la notificación, se deberá entregar copia controlada del Informe Técnico con radicado No. IT-03561-2026 del 17 de junio de 2026.

ARTÍCULO SEXTO: COMUNICAR el contenido del presente acto administrativo a la **ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE GUATAPÉ**, a través de su alcalde el señor David Esteban Franco Vallejo (o quien haga sus veces al momento de la comunicación)

ARTÍCULO SÉPTIMO: PUBLICAR en el Boletín Oficial de la Corporación, a través de la página Web, lo resuelto en este acto administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 99 de 1993.

ARTÍCULO OCTAVO: INFORMAR que, contra la presente decisión, procede el recurso de reposición, ante el mismo funcionario que la expidió, el cual debe ser interpuesto por escrito, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la misma.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


JAVIER VALENCIA GONZÁLEZ
Director General
CORNARE

Expediente: 053211046427
Asunto: Licencia Ambiental
Proceso: Trámite Ambiental
Proyecto: Valentina Urrea Castaño
Revisó: John Fredy Quintero A
Dependencia: Oficina de Licencias y Permisos Ambientales

Vo.Bo.: Oladier Ramírez Gómez / Secretario General