

RESOLUCION No. 25-1-0385-LC

6 de noviembre de 2025

No. de Radicación: 17001-1-25-0162

**MEDIANTE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN
MODALIDAD OBRA NUEVA**

**EL CURADOR URBANO N° 1 DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL
LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES, LA LEY 400 DE 1997 Y SUS
MODIFICACIONES Y EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICATORIOS**

CONSIDERANDO:

Que hace trámite ante el Curador Urbano N° 1 de Manizales la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de Solicitud:	LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN
Titular:	INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS
Identificación:	NIT 890801167
Representante legal:	Diego Angelillis Quiceno
Identificación:	CC 79.675.442
No. de Radicación:	17001-1-25-0162
Fecha de Radicación:	2025.06.25
Ficha Catastral:	01080000002300010000000000
Matrícula Inmobiliaria:	100-188166
Dirección:	SABOYA CR AL MAGDALENA
Barrio:	JUANCHITO
Subdivisión:	MALTERIA

Que el día 25 de junio de 2025 la solicitud fue radicada en legal y debida forma.

Que los titulares, linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la escritura pública relacionada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria que se indica a continuación:

- Escritura pública N° 4122 del 23/10/2009 Notaría Cuarta de Manizales.
- Consulta Ventanilla Única de Registro V.U.R. impreso el 25 de junio de 2025.

Que la representación legal del titular se encuentra consignada en el Decreto N°. 003 del 1 de enero de 2024 expedido por la Gobernación de Caldas.

Que el señor Diego Angelillis Quiceno, identificado con cédula de ciudadanía N°. 79.675.442, representante legal de INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS, otorgó poder con presentación personal al señor Juan Carlos Piedrahita Ocampo, identificado con la C.C. N° 75.146.272 de Manizales, para realizar los trámites correspondientes y recibir notificaciones ante este despacho.

Que el titular solicitó una licencia urbanística de construcción, para ejecutar las obras de construcción de la portería intermedia ubicada en el predio anteriormente descrito, correspondiente a la industria licorera de caldas.

Tipo de construcción: industrial

Que a la luz del POT de Manizales, el uso del suelo INDUSTRIA ESPECIAL (IE-5) es permitido en el ámbito normativo AN-7.1, en el que se encuentra ubicado el predio objeto del presente trámite.

Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

Director De La Construcción: Ingeniero Civil
ANDRES MARIN MARMOLEJO



Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia



(+57) 321 700 4352



606 896 17 26 – 606 896 17 27



tramites@curadorunomanizales.com



www.curadorunomanizales.com

RESOLUCION No. 25-1-0385-LC

6 de noviembre de 2025

No. de Radicación: 17001-1-25-0162

Arquitecto Proyectista:	Matrícula No. 1720246459 CLD Arquitecto JOSE GIOVANNI VALENCIA DUQUE
Ingeniero Civil Diseñador Estructural:	Matrícula No. A17192003-75086485 Ingeniero Civil ANDRES MARIN MARMOLEJO
Diseñador De Elementos No Estructurales:	Matrícula No. 1720246459 CLD Ingeniero Civil ANDRES MARIN MARMOLEJO
Ingeniero Civil Geotecnista:	Matrícula No. 1720246459 CLD Ingeniero Civil LUIS GONZAGA MONTES GALVIS
Revisor Independiente De Diseños Estructurales:	Matrícula No. 1720281186 CLD Ingeniero Civil MARIA CAMILA VILLADA MORENO

Que por tratarse de una ampliación que sumada al área de construcción inicial, alcanza y supera los 2000 m² de área construida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3 de la Ley 1796 de 2016, y esta última reglamentada por los Decretos 0945 y 1203 de 2017, este fue sometido a la revisión independiente de los diseños estructurales; razón por la cual el profesional relacionado anteriormente adjuntó memorial en el que certificó el alcance de la revisión efectuada y además firmó las memorias de los cálculos y planos estructurales.

Que la edificación proyectada es inferior al 30% del área construida existente, de acuerdo a la información contenida en los planos arquitectónicos presentados, razón por la cual no se requiere de la formulación y aprobación de un Plan de Implantación, según lo establecido en el Artículo 1.3.1.3 (tabla 13), del Anexo A-5 NORMAS GENERALES del POT.

Que como respuesta a la citación de vecinos colindantes, hubo pronunciamiento por parte de la Oficina Coordinadora de Bienes de la Secretaría de Hacienda de Manizales, mediante oficio S-CO-SH-2025-25184 del 24 de julio de 2025, radicado en la ventanilla única bajo el N°. 2025-2192, donde informó:

"(...) El Municipio de Manizales deja expresa constancia que NO autoriza, que sobre el lote de terreno del ente territorial se realice construcción de parqueaderos, zonas duras, zona de esparcimiento, cierres temporales o definitivos, aprovechamiento o usufructos, techos o voladizos, acumulación de materiales de construcción o indebida disposición de residuos sólidos, vertimientos ni sobrantes sobre la zona."

Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, se encontró que el proyecto no cumplía con la totalidad de la normativa vigente, razón por la cual se hicieron las correspondientes anotaciones en el acta de observaciones y correcciones del 26 de agosto de 2025, notificada el día 1 de septiembre de 2025.

Que los días 16 de septiembre y 6 de octubre de 2025 según radicados de ventanilla única N°. 2025-2726 y N° 2025-2897 se adjuntaron documentos soportes a las actualizaciones, correcciones y/o aclaraciones requeridas en el acta de observaciones y correcciones.

Que mediante oficio recibido en el buzón de correo electrónico de este despacho el día 14 de octubre de 2025 según radicado de ventanilla única N° 2025-2971, en concordancia con lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015, se solicitó ampliación de plazo de quince (15) días hábiles para la entrega de la documentación requerida en el acta de observaciones y correcciones.



Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia



(+57) 321 700 4352



606 896 17 26 – 606 896 17 27



tramites@curadorunomanizales.com



www.curadorunomanizales.com

RESOLUCION No. 25-1-0385-LC

6 de noviembre de 2025

No. de Radicación: 17001-1-25-0162

Que mediante oficio PCU N° 1162-2025 del 14 de octubre de 2025, el Curador Urbano amplió el plazo hasta el 5 de noviembre de 2025.

Que el día 15 de octubre de 2025 según radicado de ventanilla única N°. 2025-2986, se adjuntaron documentos soportes a las actualizaciones, correcciones y/o aclaraciones requeridas en el acta de observaciones y correcciones.

Que una vez realizada la revisión a los documentos de respuesta al acta de observaciones y correcciones, y de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.1 y el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015, este despacho expidió el día 21 de octubre de 2025 el acto de trámite (acto de viabilidad), por medio del cual se informó la viabilidad de la expedición de la licencia solicitada, y además se le requirió adjuntar los documentos relacionados en dicho acto (Pagos de impuesto de delineación urbana y expensas). La notificación del acto de viabilidad se hizo el día 23 de octubre de 2025.

Que el día 31 de octubre de 2025 según radicado de Ventanilla Única N° 2025-3195 se adjuntaron los pagos requeridos en el acto de viabilidad.

Que analizada la documentación se encontró que se da cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y las normas urbanísticas y de edificación aplicables al predio, así:

- Acuerdo N° 0958 del 02 de agosto de 2017 *"Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales"*.
- Ley 400 de 1997.
- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Que hacen parte integral de este acto administrativo, los siguientes planos y documentos: nueve (9) planos arquitectónicos, cuatro (4) planos estructurales, memorias de cálculo estructural (un (1) legajo más un (1) CD), estudio de suelos (un (1) legajo), memorial del revisor independiente de los diseños estructurales (un (1) legajo).

Que el titular de la licencia presentó oficio mediante el cual manifiesta que el proyecto presentado cumple a cabalidad con las distancias mínimas de seguridad establecidas en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE.

Que en cumplimiento de lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, el Curador Urbano verificó que el contribuyente pagó las obligaciones tributarias que se causan con ocasión de la expedición de la presente licencia, así:

- Impuesto de delineación urbana: \$2.234.000,00, liquidado por la Unidad de Rentas de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Manizales de conformidad con el Acuerdo 1083 del 30 de abril de 2021 *"Por el cual se expide el estatuto de rentas del municipio de Manizales y se dictan beneficios tributarios de cara a la reactivación económica"*.
 - ✓ Documentos de cobro N° 1305330075 cancelado en el Banco de Occidente el 31 de octubre de 2025.

Que se realizaron los respectivos pagos de expensas al Curador Urbano.

En mérito de lo anterior, el Curador Urbano N° 1 del Municipio de Manizales,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Conceder la Licencia Urbanística de Construcción solicitada por el titular y para el predio que a continuación se describen:

Tipo de Solicitud:

Titular:

Identificación:

LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN

INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS

NIT 890801167

Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia



(+57) 321 700 4352



606 896 17 26 – 606 896 17 27



tramites@curadorunomanizales.com



www.curadorunomanizales.com

RESOLUCION No. 25-1-0385-LC

6 de noviembre de 2025

No. de Radicación: 17001-1-25-0162

Representante legal: Diego Angelillis Quiceno
Identificación: CC 79.675.442
Ficha Catastral: 01080000002300010000000000
Matrícula Inmobiliaria: 100-188166
Dirección: SABOYA CR AL MAGDALENA
Barrio: JUANCHITO
Subdivisión: MALTERIA

ARTICULO SEGUNDO: La presente Licencia Urbanística de Construcción tiene por objeto autorizar la ejecución de las obras de construcción de la portería intermedia ubicada en el predio anteriormente descrito, correspondiente a la industria licorera de caldas; de conformidad con el proyecto presentado.

ÁREA DEL LOTE (Según consulta VUR del 25-06-2025): 295.744,14 m²
ÁREA CONSTRUIDA "Portería intermedia": 113.25 m²

Índice de construcción proyectado: 0.18
Índice de construcción permitido: 2.50

Parqueaderos requeridos con la intervención: Se disponen dos (2), adicionales a los existentes.

Lo anterior de acuerdo con los diseños presentados y aprobados por este despacho los cuales hacen parte integral de esta licencia.

ARTÍCULO TERCERO: Por tratarse de una ampliación que sumada al área de construcción inicial, alcanza y supera los 2000 m² de área construida, de acuerdo con lo estipulado la Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1796 de 2016, esta última reglamentada por los Decretos 0945 y 1203 de 2017, la ejecución de la obra se deberá someter obligatoriamente a una supervisión técnica, la cual se deberá adelantar según los requisitos del Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, el titular deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. (...)
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución número 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.



Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia



(+57) 321 700 4352



606 896 17 26 – 606 896 17 27



tramites@curadorunomanizales.com



www.curadorunomanizales.com

RESOLUCION No. 25-1-0385-LC

6 de noviembre de 2025

No. de Radicación: 17001-1-25-0162

9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismorresistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigente.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
17. (...)

ARTÍCULO QUINTO: De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, es obligación del titular de la licencia instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia.

La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO SEXTO: De acuerdo al numeral 5 del artículo 99 de la ley 388 de 1997, el Titular de la Licencia, el Arquitecto Proyectista, el Ingeniero Civil Calculista, el Ingeniero Civil o Geotecnista, el Urbanizador o Contratista, que han suscrito los planos y estudios que hacen parte integral de la presente licencia, son responsables de cualquier contravención y/o violación a las normas urbanísticas que pudiesen presentarse en el proyecto.



Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia



(+57) 321 700 4352



606 896 17 26 – 606 896 17 27



tramites@curadorunomanizales.com



www.curadorunomanizales.com

RESOLUCION No. 25-1-0385-LC

6 de noviembre de 2025

No. de Radicación: 17001-1-25-0162

ARTÍCULO SÉPTIMO: La disposición de materiales y elementos de construcción no podrá hacerse sobre el espacio público. Para el manejo y disposición final de los residuos de construcción y demolición – RCD (anteriormente conocidos como escombros), se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución N° 0472 del 28 de febrero de 2017, modificada por la Resolución N° 1257 del 23 de noviembre de 2021, expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible; en especial, estos se deberán depositar en los Sitios de Disposición Final de RCD (anteriormente conocidos como escombreras), autorizados en el Municipio de Manizales.

ARTÍCULO OCTAVO: De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

ARTÍCULO NOVENO: Esta Licencia tiene una vigencia de treinta y seis meses (36), prorrogable por una sola vez por un plazo adicional de (12) doce meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. De acuerdo al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, la solicitud de la prórroga, deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, adjuntando la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del constructor responsable.

ARTÍCULO DÉCIMO: De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto N° 1077 de 2015, contra el presente acto administrativo procederán los recursos de reposición (ante el Curador Urbano), apelación y facultativamente el de queja (ante el alcalde Municipal), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, y en los términos previstos en la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Manizales, el 6 de noviembre de 2025

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Curador Urbano N° 1 de Manizales

Proyectó: Sofía Buitrago
Revisó: Leonardo Cortés

Este documento está firmado digitalmente por medio de un certificado emitido por Certicámara – Entidad de Certificación Digital autorizada por el Organismo Nacional de Acreditación. Por lo tanto, esta firma cumple con lo dispuesto en la Ley 527 de 1999 y cuenta con plena validez jurídica.

Para verificar la autenticidad de la firma digital, abra el documento con Adobe Acrobat Reader 11 o superior.

La notificación de este documento, se realiza de forma electrónica al interesado(s), en aplicación de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021, que modificó el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011, en consideración de la aceptación de notificación por este medio. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda a la misma.

Se le hace saber al notificado que contra la presente providencia procederán los recursos de reposición (ante el Curador Urbano), apelación y facultativamente el de queja (ante el alcalde Municipal), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, en los términos previstos en la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), y en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.



Centro Comercial Fundadores Nivel -3 Local 9601 (Calle 33B N° 20-03) – Manizales, Caldas, Colombia



(+57) 321 700 4352



606 896 17 26 – 606 896 17 27



tramites@curadorunomanizales.com



www.curadorunomanizales.com