



**CARTILLA DE  
CONTROL URBANO**

# ANTES DE INICIAR DEBO....

Tramitar los permisos necesarios ante las entidades competentes, contribuyo con mi ciudad generando espacios ordenados, y lo más importante protejo mi vida y la de mi familia, brindando una construcción segura y armoniosa.

¿Qué debo hacer  
si quiero construir?



Alcaldía de Popayán

Creo en  
**POPAYÁN**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN - INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA

¿Qué debo hacer  
si quiero construir?

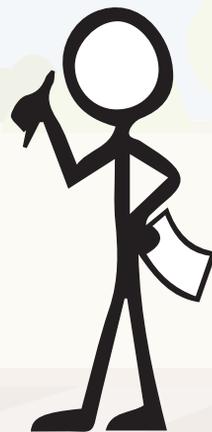


# LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

## ¿QUÉ ES?

Es el acto administrativo de carácter particular, expedido por el curador urbano, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

*De acuerdo al Decreto 1203 de 2017*





# ¿NECESITO LICENCIA DE CONTRUCCIÓN?

Se necesita licencia cuando se adelantá intervenciones urbanísticas, inicio y/o modificación arquitectónica.

NO se necesita licencia, para las reparaciones locativas, entendidas como:

“El proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño arquitectónico original, estructural y usos vigentes”  
(Cambio de tubería, cableado, pinturas, pisos, etc)

*POT Popayán, Acuerdo 06 2002*



# ¿QUÉ TIPO DE LICENCIA?

## 1. URBANIZACIÓN:

Adecuar terrenos para la futura construcción de edificaciones en suelo urbano. Permite la creación de espacios

## 2. SUBDIVISIÓN:

Dividir uno o varios predios localizados en suelo rural, Predios urbanos o de expansión, de acuerdo con el POT.



Alcaldía de Popayán

Creo en  
**POPAYÁN**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN - INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA

# ¿QUÉ TIPO DE LICENCIA?



**3. CONSTRUCCIÓN:**  
Construir nuevas edificaciones o modificar las existentes de acuerdo con las normas del POT

Dentro de este tipo de licencia podemos encontrar las

- |                |                  |
|----------------|------------------|
| Obra nueva ✓   | Reforzamiento ✓  |
| Ampliación ✓   | Estructural      |
| Adecuación ✓   | Demolición ✓     |
| Modificación ✓ | Reconstrucción ✓ |
| Restauración ✓ | Cerramiento ✓    |



# ¿QUÉ TIPO DE LICENCIA?

## 4. PARCELACIÓN:

Crear espacios públicos y privados e infraestructuras que permiten la auto-prestación de servicios públicos domiciliarios y adecuación de terrenos para la futura construcción de edificaciones en suelo rural y suburbano, donde el POT lo permita.



Alcaldía de Popayán

Creo en  
**POPAYÁN**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN - INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA

# ¿QUÉ TIPO DE LICENCIA?



## 5. INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:

OCUPACIÓN DEL espacio público, de acuerdo con las normas del POT.

- ✓ Localización de equipamientos.
- ✓ Intervención del espacio público.
- ✓ Redes de servicios públicos y telecomunicaciones.



# ¿QUÉ TIPO DE LICENCIA?

## 5. INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:

- ✓ Construir enlaces como puentes o túneles,
- ✓ Utilizando el espacio aéreo o del subsuelo.
- ✓ Dotar un lugar público con amoblamiento



Alcaldía de Popayán

Creo en  
**POPAYÁN**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN - INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA

# SOLICITUD DE LICENCIAS



## SOLICITUD LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CURADURIA URBANA N° 1

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Radicado N°:            | Fecha de radicación:  |
| Tipo de licencia:       | Modalidad:            |
| Dirección:              | Uso de suelo:         |
| Mat. inmobiliaria:      | N° predial:           |
| Propietario:            |                       |
| Arquitecto proyectista: |                       |
| Área de lote:           | Área de construcción: |

**ESTA VALLA ADVIERTE A TERCEROS EL INICIO DE UN TRAMITE ADMINISTRATIVO**

La radicación de un proyecto, incluye la imposición de la valla como medio de información a la comunidad del inicio del trámite administrativo, trámite del cual pueden hacer parte y presentar objeciones antes de la expedición de la resolución.



# EXPEDICIÓN DE LICENCIAS



## LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CURADURÍA URBANA N° 1

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Resolución N°:          | Fecha de resolución:  |
| Tipo de licencia:       | Modalidad:            |
| Dirección:              | Uso de suelo:         |
| Mat. inmobiliaria:      | N° predial:           |
| Propietario:            |                       |
| Arquitecto proyectista: |                       |
| Área de lote:           | Área de construcción: |

Solo se podrá iniciar la construcción cuando se expida la licencia respectiva, durante el tramite no se podrá iniciar la obra.

UN PROFESIONAL RESPONSABLE DEBE VELAR POR EL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA URBANA.



Alcaldía de Popayán

Creo en  
**POPAYÁN**®

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN - INSPECCIÓN DE POLÍCIA URBANA

# ¿DONDÉ SE TRAMITA?



Las licencias de construcción, son tramitadas por el propietario del predio o inmueble ante las Curadurías Urbanas. Popayán, cuenta con dos Curadurías.

- ✓ Curaduría Urbana Número 1  
Dirección: Carrera 5 numero 3 - 59  
Teléfono:8242379
- ✓ Curaduría Urbana Número 2  
Dirección: calle 5 # 10 – 46  
Teléfono:8205262



Alcaldía de Popayán

Creo en  
**POPAYÁN**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN - INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA



# ¿QUIÉN CONTROLA? ¿QUÉ CONTROLA?

El seguimiento a las obras en ejecución en el municipio esta a cargo de INSPECCION DE POLICIA URBANISTICA, ente que pertenece a SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, Adscrita al municipio de POPAYÁN, esta dependencia se encarga velar por el cumplimiento de las normas urbanisticas

*Ley 1801 de 2016 ✓  
(Art 135 y 115) (Código nacional de policía)*

*PEMP Plan especial de manejo y protección del sector ✓  
histórico de la ciudad de Popayán.*

*POT Popayán, Acuerdo 06 2002 ✓*



# ¿QUIÉN CONTROLA? ¿QUÉ CONTROLA?

De acuerdo al Código de Policía, Ley 1810 de 2016.  
(Art 135).

Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia, pues afectan LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA:

## A) PARCELAR, URBANIZAR, DEMOLER, INTERVENIR O CONSTRUIR:

Numeral 1: En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.



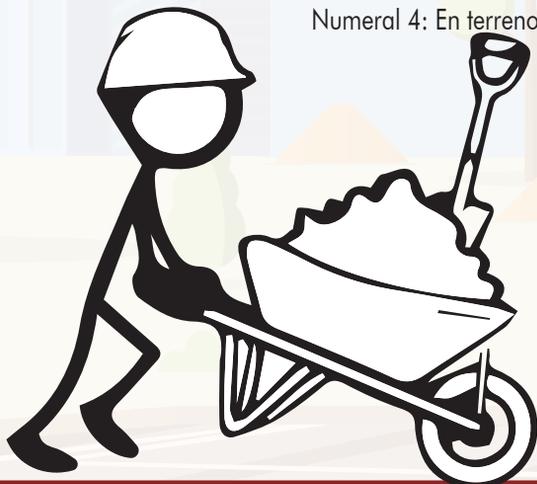


# ¿QUIÉN CONTROLA? ¿QUÉ CONTROLA?

Numeral 2: Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia (No contar con Licencia de Construcción o modificarla).

Numeral 3: En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público

Numeral 4: En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia cuando esta hubiere caducado.



# ¿QUIÉN CONTROLA? ¿QUÉ CONTROLA?

## B) ACTUACIONES EN LOS INMUEBLES DECLARADOS DE CONSERVACIÓN E INTERÉS CULTURAL, HISTÓRICO, URBANÍSTICO, PAISAJÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO:

Numeral 5: Demoler sin previa autorización o licencia

Numeral 6: Intervenir o modificar sin la licencia.

Numeral 7: Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.

Numeral 8: Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como tal.



Alcaldía de Popayán

Creo en  
**POPAYÁN**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN - INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA



# ¿QUIÉN CONTROLA? ¿QUÉ CONTROLA?

## C) USAR O DESTINAR UN INMUEBLE A:

Numeral 9: Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.

Numeral 10: Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

Numeral 11: Contravenir los usos específicos del suelo

Numeral 12: Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos.



# ¿QUIÉN CONTROLA? ¿QUÉ CONTROLA?

D) NO SE DEBE INCUMPLIR CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES:

Numeral 13: Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes.

Numeral 14: Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área.

Numeral 15: Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades.





# ¿QUIÉN CONTROLA? ¿QUÉ CONTROLA?

Numeral 16: Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público.

Numeral 17: Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público.

Numeral 18: Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma.

Numeral 19: Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley



# ¿QUIÉN CONTROLA? ¿QUÉ CONTROLA?

Numeral 20: Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.

Numeral 21: Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva.

Numeral 22: Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.





# ¿QUIÉN CONTROLA? ¿QUÉ CONTROLA?

Numeral 23: Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

Numeral 24: Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.



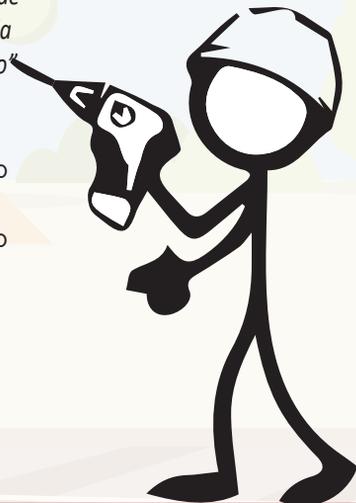
# ¿QUÉ SUCEDE SI NO LA TRAMITO?

Si no se tramita la licencia, si no se cumple con las características de lo licenciado, se incurrirá en:

*Multas especiales por infracción urbanística.*

*Las multas se tasarán en salarios mínimos legales mensuales o diarios vigentes, a la fecha de ocurrencia de los hechos que motivaron la imposición de la misma, la multa será de ocho salarios MMLV por metro cuadrado*

Multa por metro cuadrado de construcción bajo cubierta, de área de suelo afectado o urbanizado o de intervención sobre el suelo, según la gravedad del comportamiento, de conformidad con el estrato en que se encuentre ubicado el inmueble.



# ¿QUÉ SUCEDE SI NO LA TRAMITO?

## TASACIÓN DE MULTAS

a) Estratos 1 y 2: de cinco (5) a doce (12) salarios mínimos legales mensuales vigentes

b) Estratos 3 y 4: de ocho (8) a veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes

c) Estratos 5 y 6: de quince (15) a veinticinco (25) salarios mínimos legales mensuales vigentes



# ¿QUÉ SUCEDE SI NO LA TRAMITO?

Ejemplo:

Una construcción sin licencia, ubicada en estrato 3 con 291.6 M<sup>2</sup> de afectación, se someterá a cerramiento de obra, posible orden de demolición y una multa de:

| Estrato | Metros cuadrados     | Valor de la multa  |
|---------|----------------------|--|
| Tres    | 291.6 M <sup>2</sup> | Para este caso la multa se tasaría con el máximo de los salarios permitidos para el estrato 3<br>\$ 19'613.140 |

|   |  |   |
|---|--|---|
|  | Valor de multa en estrato 3 por M <sup>2</sup><br>\$ 7'845.256 | 291.6 M <sup>2</sup><br>\$ 7'845.256<br><hr/> 2.287'676.649 |
|---|--|---|

NOTA: El valor de la multa no puede superar el valor del avalúo catastral (en este caso \$ 35.008.000)

El valor no puede exceder los 200 Salarios mínimos mensuales

El valor máximo de multa en estrato tres es de 20 Salarios mínimos



# ¿QUÉ SUCEDE SI NO LA TRAMITO?



En caso de lo que lo construido no sea licenciable oafecte el espacio público el infractor además de pagar la multa tendrá:

Multa especial por infracción urbanística, demolición de obra, - construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble, remoción de bienes.

En caso de que la obra adelantada afecte alguna de las edificaciones vecinas esta SE EXPONDRÁ A:

Suspensión de construcción o demolición, reparación de daños materiales de muebles o inmuebles, reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o muebles.

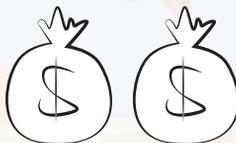


# ¿QUÉ SUCEDE SI NO LA TRAMITO?

Cuando se adelante actuación urbanística sin previa licencia EN PREDIOS APTOS PARA ESTOS MENESTERES, sin perjuicio de la medida de multa y de la suspensión temporal de la obra, se concederá un término de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente del municipio; si pasado este término no presenta licencia de reconocimiento, no podrá reanudar la obra y se duplicará el valor de la multa impuesta.



PASADOS 60  
DÍAS



SE DUPLICARÁ EL  
VALOR DE LA MULTA



Alcaldía de Popayán

Creo en  
**POPAYÁN**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN - INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA

# ¿QUÉ SUCEDE SI NO LA TRAMITO?



En el caso de demolición o intervención de los bienes de interés cultural, de uno colindante, ubicado en su área de influencia o un bien arqueológico; previo a la expedición de la licencia, se deberá solicitar la autorización de intervención a la autoridad competente.

Para los casos que se generen con base en los numerales 5 al 8, la autoridad de policía deberá tomar las medidas correctivas necesarias para hacer cesar la afectación al bien de Interés Cultural y remitir el caso a la autoridad cultural que lo declaró como tal, para que esta tome y ejecute las medidas correctivas pertinentes de acuerdo al procedimiento y medidas establecidas en la Ley 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008.



# GLOSARIO

POT: Plan de Ordenamiento Territorial

PEMP: Plan de manejo especial del patrimonio

**CURADOR:** El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole, ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas.

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** La Licencia urbanística o de construcción es un permiso requerido, por la administración local, para la realización de cualquier tipo de construcción, supone la autorización municipal para realizar las obras. Su fin es comprobar la adecuación de la solicitud de licencia a lo establecido en la normativa urbanística.



Alcaldía de Popayán

Creo en  
**POPAYÁN**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN - INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA

# GLOSARIO



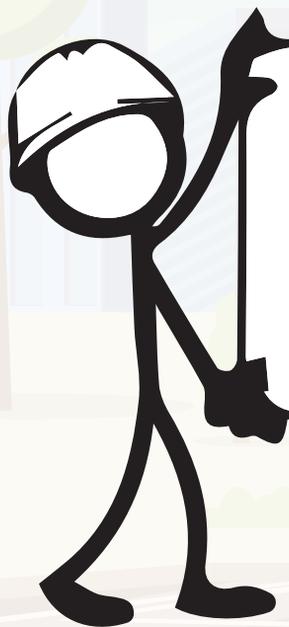
CONSTRUCCIÓN : Plan de Ordenamiento Territorial

DEMOLICIÓN: Plan de manejo especial del patrimonio

SUSPENSIÓN DE OBRA: Cuando una obra es adelantada e incumple las normas urbanas afectando la integridad urbanística por lo cual no se seguir adelantando la obra.

INTEGRIDAD URBANÍSTICA: La integridad urbanística se refiere a la conservación de las características de la ciudad y al cumplimiento de las normas urbanas.

CÓDIGO DE POLICIA: El Código Nacional de Policía y Convivencia es la primera herramienta con la que cuentan todos los habitantes del territorio y las autoridades para resolver los conflictos que afectan la convivencia



**POR AMOR Y COMPROMISO  
CON MI CIUDAD CONSTRUYO  
CON RESPONSABILIDAD**



Alcaldía de Popayán

Creo en  
**POPAYÁN** <sup>EP</sup>

---

**JIMENA VELASCO CHAVES**

Secretaria de Planeación

**YASMIN HURTADO ORDOÑEZ**

Inspectora de Policía Urbana

**DISEÑO: ANA MARIA HERRERA RUIZ**

Arq. Contratista Inspección Policía