



Cartilla de  
**asuntos**

# Urbanísticos

¿Qué debo hacer si quiero construir?



Alcaldía de Popayán

**SECRETARÍA  
DE PLANEACIÓN**



**LA INSPECCIÓN DE POLICÍA  
URBANÍSTICA, dependencia adscrita  
a SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
DE POPAYÁN.**



**1.**

La Ley 1801 de 2016  
(Art. 135) (Código  
Nacional de Seguridad y  
Convivencia Ciudadana)



**2.**

Plan Especial de  
Manejo y Protección  
del Sector Histórico  
de la ciudad de  
Popayán (PEMP)



**3.**

Plan de  
Ordenamiento  
Territorial Popayán  
POT acuerdo 06  
2002.

Esta es el área competente para adelantar los procesos policivos sancionatorios, de acuerdo con el Decreto No. 20171000003715 del 22 de agosto de 2017, modificado parcialmente por el Decreto No. 20171120001515 del 2 de mayo de 2017.

Que el alto índice de comportamientos contrarios a la integridad urbanística, tipificados en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, hace necesaria la creación de una Inspección Urbanística especializada, con el fin de conocer, sustanciar y resolver de manera eficaz las conductas que vulneran la integridad urbanística y que han sido definidas como contrarias a la misma.



Cartilla de **asuntos**  
**Urbanísticos**

Comportamientos contrarios a la integridad urbanística  
(art. 135 ley 1801 del 2016.)

**A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:**



De acuerdo al código nacional  
de seguridad y convivencia  
ciudadana.

La Ley 1801 de 2016  
(Art. 135)

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

**Numeral 2:** Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia (La obra no se ajusta a lo autorizado en la licencia urbanística)

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

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

**B) Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:**



De acuerdo al código nacional  
de seguridad y convivencia  
ciudadana.

La Ley 1801 de 2016  
(Art. 135)

**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.

Cartilla de **asuntos**  
**Urbanísticos**

Comportamientos contrarios a la integridad urbanística  
(**art. 135 ley 1801 del 2016.**)

**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.



De acuerdo al código nacional de seguridad y convivencia ciudadana.

**La Ley 1801 de 2016**  
(Art. 135)

**D) El incumplimiento de 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.



De acuerdo al código nacional de seguridad y convivencia ciudadana.

**La Ley 1801 de 2016**  
(Art. 135)

# Cartilla de **asuntos** **Urbanísticos**



## ¿Qué es la licencia de construcción?

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística

### **Artículo 2.2.6.1.1** **Decreto 1203 de 2017.**



Alcaldía de Popayán

**SECRETARÍA  
DE PLANEACIÓN**

# Cartilla de **asuntos** **Urbanísticos**



## ¿Qué se puede construir sin licencia?

Si vas a hacer reparaciones menores o locativas, como, por ejemplo: cambio de pisos, remodelación de baños, cocina, pintura interna del inmueble y redes hidráulicas, eléctricas o de gas. (POT Popayán, acuerdo 06- 2002)

**Decreto 1203 de 2017**



Alcaldía de Popayán

**SECRETARÍA  
DE PLANEACIÓN**

## **ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7.** **Licencia de construcción** **Y sus modalidades.**

Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial POT, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:



**1** Licencia Urbanística para adelantar Obra nueva, Ampliación, Adecuación, Modificación, Cerramiento, Reforzamiento Estructural, Demolición, Reconstrucción, Restauración y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales.



## ¿Dónde se tramita?

Según el Artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, las licencias de construcción podrán ser requeridas por:

El propietario del inmueble

El poseedor del inmueble

El titular de otros derechos reales sobre el inmueble.

El apoderado o representante legal

## Popayán, cuenta con dos Curadurías

### Curaduría Urbana Número 1

Dirección: Carrera 5 numero 3 - 59 Teléfono:  
3127905961



### Curaduría Urbana Número 2

Dirección: calle 5 # 10 – 46 Teléfono:8205262



Alcaldía de Popayán

**SECRETARÍA  
DE PLANEACIÓN**

Cartilla de **asuntos**  
**Urbanísticos**



**¿Antes de construir,  
qué debo hacer?**

- **1.** Identifique si el terreno es apto o no para construir; la información debe solicitarla ante la Secretaría de Planeación Municipal de Popayán, a través del uso del suelo
- **2.** Solicite la licencia de construcción, la cual debe ser tramitada por el propietario del inmueble, el poseedor, el titular de otros derechos reales sobre el inmueble y el apoderado o representante legal. (Artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015)
- **3.** Cuando la actuación constructiva se realiza en suelo rural, se requiere el trámite de licenciamiento tanto para la construcción como para la intervención del suelo. Tenga en cuenta que, en caso de parcelación o loteo, el terreno debe contar con un área mínima de 3.000 m<sup>2</sup>. Toda actuación en el sector rural exige la obtención previa de la licencia urbanística correspondiente, la cual debe ser expedida antes del inicio de cualquier proceso de construcción o intervención, conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).
- **4.** Si usted va a construir, intervenir o modificar un inmueble ubicado en el sector histórico de Popayán declarado bien de Interés Cultural de la Nación, deberá contar con el concepto favorable de la autoridad competente, que en este caso la competencia principal se encuentra en cabeza del Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes. No obstante, en el municipio de Popayán para los bienes interés cultural de la nación cuyo nivel de conservación corresponda al nivel arquitectónico y contextual, dicha facultad ha sido delegada a la Junta de Patrimonio, mediante la Resolución 019 del 2022 que modificó el Plan Especial de Manejo de Protección PEMP, para los bienes inmuebles de interés cultural de la Nación cuya declaratoria haya sido realizada por la Nación y que se encuentre en los niveles de conservación establecidos en la citada Normatividad.



**Alcaldía de Popayán**  
**Carrera 6 con Calle 5 y 4**  
**Popayán-Cauca**

---

---

Cartilla de **asuntos**  
**Urbanísticos**