

CARTILLA DE CONTROL URBANO



¿QUÉ DEBO HACER SI QUIERO CONSTRUIR?

Antes de comprar, vender, construir o intervenir un predio tenga en cuenta:

1. Identifique si el terreno es apto o no para construir; información que podrá solicitar ante la Secretaría de Planeación Municipal de Popayán.
2. Solicite la licencia de construcción, la cual debe ser tramitada por el propietario del predio o inmueble ante las Curadurías Urbanas de Popayán.
3. Si la construcción es en el sector rural se requiere trámite de licenciamiento para construcción y para intervención del suelo, recuerde que si usted va parcelar o lotear debe ser un terreno con área mínima de 3.000 metros cuadrados. Toda actuación que se adelante en el SECTOR RURAL, requiere licencia la cual debe ser expedida previamente al inicio del proceso de construcción.
4. Si usted va construir, intervenir o modificar en el sector histórico de Popayán se debe contar con el concepto favorable de la autoridad de Cultura del orden Municipal y Nacional.
5. Verifique que quien vende el predio tenga la calidad de propietario del predio, no realice trámites con terceros sin representación para hacerlo.



¿Qué es la Licencia de Construcción?

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.

Decreto 1203 de 2017



¿Cuándo necesito la Licencia de Construcción?

Se requiere cuando se adelantan intervenciones urbanísticas, inicio y/o modificación arquitectónica



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



Sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño arquitectónico original, estructural y usos vigentes. Ejemplo:

- > Cambio de tubería
- > Cableado
- > Pinturas
- > Pisos

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

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
- Ampliación
- Adecuación
- Modificación
- Cerramiento
- Reforzamiento
- Estructural
- Demolición
- Reconstrucción
- Restauración

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.

Toda actuación que se adelante en el SECTOR RURAL, requiere licencia la cual debe ser expedida previamente al inicio del proceso constructivo o de intervención de suelos

5. intervención y ocupación del espacio público



Ocupar o intervenir bienes de uso público incluidos en OCUPACIÓN del espacio público, de acuerdo con las normas del POT

- Localización de equipamientos.
- Intervención del espacio público.
 - Redes de servicios públicos y telecomunicaciones
- Construir enlaces como puentes o túneles
- Utilizando el espacio aéreo o del subsuelo
- Dotar un lugar público con amoblamiento

Solicitud de la licencia

SOLICITUD LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CURADURIA URBANA No xxxx

Radicado No.	Fecha de Radicación.
Tipo de Licencia:	Modalidad:
Dirección:	Uso de suelo:
Mat. Inmobiliaria	No predial:
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 no se puede iniciar construcción

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CURADURIA URBANA No

Radicado No.	Fecha de Radicación.
Tipo de Licencia:	Modalidad:
Dirección:	Uso de suelo:
Mat. Inmobiliaria	No predial:
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





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

¿Quién controla? ¿Qué controla?

El seguimiento a las obras en ejecución en el municipio esta a cargo de

**INSPECCION DE POLICIA
URBANISTICA,
Dependencia adscrita a
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
DE POPAYÁN**

La Ley 1801 de 2016 (Art. 135) (código nacional de seguridad y convivencia ciudadana) Plan especial de manejo y protección del sector histórico de la ciudad de Popayán -PEMP Plan de ordenamiento territorial Popayán - POT acuerdo 06 2002





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

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 o cuando esta hubiere caducado.

De acuerdo al código nacional de seguridad y convivencia ciudadana.
La Ley 1801 de 2016 (Art. 135)



**AFECTAN LA
INTEGRIDAD
URBANÍSTICA:**



**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

De acuerdo al código nacional de seguridad y convivencia ciudadana.
La Ley 1801 de 2016 (Art. 135)



**AFECTAN LA
INTEGRIDAD
URBANÍSTICA:**



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)



**AFECTAN LA
INTEGRIDAD
URBANÍSTICA:**



**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: Prover 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)



**AFECTAN LA
INTEGRIDAD
URBANÍSTICA:**



**D) EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA
DE LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES**

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.

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.

De acuerdo al código nacional de seguridad y convivencia ciudadana.
La Ley 1801 de 2016 (Art. 135)



**AFECTAN LA
INTEGRIDAD
URBANÍSTICA:**



**D) EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA
DE LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES**

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

De acuerdo al código nacional de seguridad y convivencia ciudadana.
La Ley 1801 de 2016 (Art. 135)



AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA:



D) EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES

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

De acuerdo al código nacional de seguridad y convivencia ciudadana.
La Ley 1801 de 2016 (Art. 135)



**AFECTAN LA
INTEGRIDAD
URBANÍSTICA:**



D) EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES

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

De acuerdo al código nacional de seguridad y convivencia ciudadana.
La Ley 1801 de 2016 (Art. 135)



**AFECTAN LA
INTEGRIDAD
URBANÍSTICA:**



D) EL INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES

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.

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.

De acuerdo al código nacional de seguridad y convivencia ciudadana.
La Ley 1801 de 2016 (Art. 135)

¿Qué sucede sino la tramito?



Si no se tramita la licencia, si no se cumple con las características de lo licenciado, se incurrirá en: Multa especial por infracción urbanística; demolición de obra; construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; remoción de bienes. suspensión de construcción o demolición

Las multas se tasarán en salarios mínimos legales vigentes, a la fecha de ocurrencia de los hechos que motivaron la imposición de la misma, la multa será de acuerdo al metro cuadrado de área construida o intervenida

TASACIÓN DE MULTAS



a) Estratos 1 y 2:
de cinco (5) a doce (12)
salarios mínimos legales
mensuales vigentes
Valor por metro
cuadrado de área
construida o intervenida

b) Estratos 3 y 4:
de ocho (8) a veinte (20)
salarios mínimos legales
mensuales vigentes Valor
por metro cuadrado
de área construida
o intervenida

c) Estratos 5 y 6:
de quince (15) a veinticinco (25)
salarios mínimos legales
mensuales vigentes Valor por metro
cuadrado de área construida o intervenida

Ejemplo: Una construcción sin licencia, ubicada en estrato 3 con 291.6 M2 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 ²	Para este caso la multa se tasaría con el máximo de los salarios permitidos para el estrato 3 \$ 19'613.140

	Valor de multa en estrato 3 por M ²	291.6 M ²
	\$ 7'845.256	\$ 7'845.256
		<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

En caso de que lo construido no sea licenciable o afecte 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.

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.

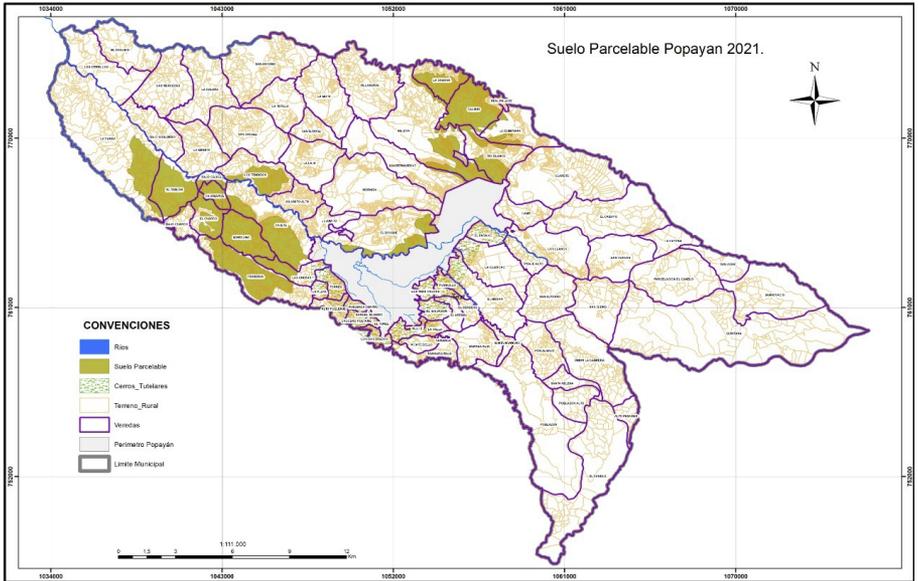


SECRETARIA DE PLANEACIÓN | INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA ¿Qué debo hacer si quiero construir? ¿Qué sucede sino la tramito? Si pasado este término no presenta licencia de reconocimiento, no podrá reanudar la obra y se duplicará el valor de la multa impuesta.



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



Mapa valido para uso informativo

Tenga en cuenta en el siguiente mapa el suelo parcelable del municipio de Popayán, antes de comprar, vender, construir o intervenir un predio.

SECRETARIA DE PLANEACIÓN

CARTILLA DE
CONTROL URBANO

"Construyamos juntos en la legalidad"

JIMENA VELASCO CHAVES
Secretaria de Planeación

YASMIN HURTADO ORDOÑEZ
Inspectora de Policía Urbana

