

	<b>CONCEJO MUNICIPAL FLORIÁN - SANTANDER</b>	Página 100 de 227
	Acuerdo	

## CAPITULO VIII

### IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA

**ARTICULO 135º. AUTORIZACIÓN LEGAL.** El impuesto de delineación está autorizado por la Ley 97 de 1913, Ley 84 de 1915, ley 88 de 1947 y el Decreto 1333 de 1986, ley 388 de 1997, Decreto No 564 de 2006 y 1469 de 2010.

**ARTICULO 136º. HECHO GENERADOR Y CLASIFICACION.** El hecho generador del Impuesto de Delineación Urbana se causa por:

- a) La autorización para la construcción de obras (obra nueva, modificación, ampliación, reforzamiento estructural, cerramiento, demolición, reconstrucción y restauración), subdivisión (rural, urbana y reloteo), urbanización y parcelación, así como la intervención y ocupación de espacio público (para la localización de equipamiento e intervención de espacio público).
- b) Otras actuaciones: Ajuste de cotas, concepto de norma urbanística, concepto de uso de suelo, copia certificada de planos, aprobación de los planos de propiedad horizontal, reconocimiento de edificaciones existentes.
- c) Autorización para el movimiento de tierras, aprobación de piscinas y modificación de planos urbanísticos.
- d) Modificación de licencia vigente, prórroga y revalidación.

#### **CLASIFICACION:**

**1. Licencias de Urbanización.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías

	<b>CONCEJO MUNICIPAL FLORIÁN - SANTANDER</b>	Página 101 de 227
	Acuerdo	

locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.

**2. Licencias de Parcelación.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la auto prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes.

**3. Licencias de Subdivisión.** Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

En suelo rural y de expansión urbana:

**3.1. Subdivisión rural.** Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

**En suelo urbano:**

Nit. 890209640-2  
 Calle 4 No. 1 A 45 - Palacio Municipal  
[www.concejo-florian-santander.gov.co](http://www.concejo-florian-santander.gov.co)  
[concejo@concejo-florian-santander.gov.co](mailto:concejo@concejo-florian-santander.gov.co)



**3.2. Subdivisión urbana:** Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto 4065 de 2008, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

- a). Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;
- b). Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

**3.3. Reloteo.** Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Para efecto de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 812 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y de subdivisión urbana a que se refieren los numerales 3.1. y 3.2. del presente artículo hará las veces del certificado de conformidad con las normas urbanísticas y deberá protocolizarse con la escritura de división material del predio.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los literales a y b del Numeral 3.2. del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

**PARÁGRAFO CUARTO.** No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

**PARÁGRAFO QUINTO.** Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de

Nit. 890209640-2

Calle 4 No. 1 A 45 - Palacio Municipal

[www.concejo-florian-santander.gov.co](http://www.concejo-florian-santander.gov.co)  
[concejo@concejo-florian-santander.gov.co](mailto:concejo@concejo-florian-santander.gov.co)



subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes. La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante la Secretaría de Planeación para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el presente artículo.

**4. Licencias de Construcción.** 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, 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:

**4.1. Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

**4.2. Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

**4.3. Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a permanencia total o parcial del inmueble original.

**4.4. Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

**4.5. Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

**4.6. Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismo resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas

Nit. 890209640-2

Calle 4 No. 1 A 45 - Palacio Municipal

[www.concejo-florian-santander.gov.co](http://www.concejo-florian-santander.gov.co)  
[concejo@concejo-florian-santander.gov.co](mailto:concejo@concejo-florian-santander.gov.co)

	<b>CONCEJO MUNICIPAL FLORIÁN - SANTANDER</b>	Página 104 de 227
	Acuerdo	

urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del decreto 1469 de 2010. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.

**4.7. Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

**4.8. Reconstrucción.** Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.

**4.9. Cerramiento.** Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

**PARÁGRAFO SEXTO.** La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO.** Podrán desarrollarse por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, en el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto.

La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para una nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.



**PARÁGRAFO OCTAVO.** La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En los casos en que simultáneamente se aprueben licencias de urbanización y de construcción, la sala de ventas se podrá ubicar temporalmente en las zonas destinadas para cesión pública. No obstante, para poder entregar materialmente estas zonas a los municipios y distritos, será necesario adecuar y/o dotar la zona de cesión en los términos aprobados en la respectiva licencia de urbanización.

En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

**PARÁGRAFO NOVENO.** Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;
- b). Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

**5. Licencias de intervención y ocupación del espacio público.** Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

**ARTICULO 137º. CAUSACIÓN DEL IMPUESTO.** El impuesto de delineación se debe declarar y pagar cada vez que se presente el hecho generador del impuesto. La administración municipal liquidará provisionalmente el impuesto con motivo de la solicitud de la licencia. Terminada la obra y teniendo como base el presupuesto final ejecutado se realizará la liquidación permanente.

**ARTICULO 138º. SUJETO ACTIVO.** El Municipio, es el ente administrativo a cuyo

Nit. 890209640-2

Calle 4 No. 1 A 45 - Palacio Municipal

[www.concejo-florian-santander.gov.co](http://www.concejo-florian-santander.gov.co)  
[concejo@concejo-florian-santander.gov.co](mailto:concejo@concejo-florian-santander.gov.co)



favor se establece el impuesto de delineación o construcción. En su cabeza radican las potestades de gestión, administración, recaudación, investigación, fiscalización, determinación, discusión, devolución y cobro además de las demás actuaciones que resulten necesarias para el adecuado ejercicio de la misma, las cuales no podrán ser delegadas a ningún ente externo.

**ARTICULO 139º. SUJETO PASIVO.** Es el solicitante de la licencia de construcción o urbanismo. Entiéndase por solicitante quien aspira a aparecer como titular de la licencia.

Subsidiariamente, son sujetos pasivos los titulares de las licencias urbanísticas, el titular del acto de reconocimiento de construcción.

**ARTICULO 140º. BASE GRAVABLE.** Esta dada sobre cada metro cuadrado (m<sup>2</sup>) para la construcción y/o modificación de un bien inmueble, con sus modalidades de obra nueva, ampliación, adecuación, restauración, reforzamiento estructural, demolición y cerramiento de nuevos edificios.

**ARTICULO 141º. TARIFAS. APLICADA A LA BASE GRAVABLE** La tarifa para la construcción nueva y/o reformas de bien inmueble será de un porcentaje del diez (10%) sobre valor de una (01) UVT, por cada metro cuadrado.

Para la autorización de subdivisión y urbanización (Expedición de licencias y o permisos para realizar o autorizar subdivisiones o segregaciones de predios rurales y/o urbanos) el equivalente a ocho (08) UVT por cada predio que resulte de la subdivisión.

**PARÁGRAFO.** Estas tarifas serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) tratándose de predios destinados a vivienda de interés social.

**ARTICULO 142º. LIQUIDACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO DELINEACIÓN.** La liquidación del impuesto de delineación será efectuada por parte de la administración municipal a través de la oficina de planeación al momento de la expedición de la respectiva licencia urbanística.

El pago de dicho impuesto se realizará en la Tesorería Municipal o Secretaría de Hacienda Municipal o quien haga sus veces.

**ARTICULO 143º. EXENCIONES.** Para tener derecho a las exenciones se necesita formular la petición por escrito ante la Tesorería Municipal o Secretaría de Hacienda Municipal o quien haga sus veces para que estudie su viabilidad y la presente para aprobación del Alcalde Municipal. Para hacerse acreedor a las exenciones el interesado deberá demostrar que:

Nit. 890209640-2

Calle 4 No. 1 A 45 - Palacio Municipal

[www.concejo-florian-santander.gov.co](http://www.concejo-florian-santander.gov.co)

[concejo@concejo-florian-santander.gov.co](mailto:concejo@concejo-florian-santander.gov.co)

	<b>CONCEJO MUNICIPAL FLORIÁN - SANTANDER</b>	Página 107 de 227
	Acuerdo	

a) Las obras correspondientes a los programas y soluciones de vivienda de interés social. Para los efectos aquí previstos se entienden las ubicadas en los sitios señalados para tales efectos en el plan de ordenamiento territorial.

Para todo lo relacionado en este Estatuto con vivienda de interés de social, se tomará el concepto establecido en el artículo 91 capítulo X la Ley 388 de 1997 “Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos”.

b) Las obras que se realicen para reparar o reconstruir las inmuebles afectados por los actos terroristas, catástrofes naturales, e incendios, para los cuales solo se requerirá de un concepto de viabilidad técnica expedido por la Dirección de Planeación Municipal.

c) Las construcciones dedicadas al culto religioso.

d) Las edificaciones objeto de conservación patrimonial establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 144º. LICENCIAS DE CONSTRUCCION Y URBANISMO.** Conforme a lo preceptuado en el artículo 99 de la Ley 388 de 1.997, para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles y de terrenos en las áreas urbanas y rurales en el municipio de FLORIÁN, se debe obtener licencia de construcción o de urbanismo, según el caso, siendo prerequisite indispensable para su obtención, el pago del impuesto de delineación del cual trata este Capítulo.

**Requisitos para obtener la expedición de la licencia.** Para obtener la expedición de la licencia se requiere diligenciar el formato diseñado para ello por la Secretaría de Planeación Municipal, en el cual se incluirán exclusivamente los siguientes datos:

1. Nombre y dirección del interesado.
2. Dirección del predio, urbanización, número de manzana y lote.
3. Dimensiones de cada uno de los lotes del predio, área del mismo.
4. Número de la escritura pública de propiedad y datos de registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos y número de la ficha catastral.

**Documentos que deben adjuntarse a la solicitud de una licencia.** Toda solicitud de Licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.