

CAPITULO IX
IMPUESTO DE DELINEACION
(LEY 388 DE 1997)
ARTÍCULO 138.- LICENCIAS DE URBANISMO Y DE

CONSTRUCCION

Para adelantar las obras de construcción, ampliación modificación, adecuación y reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles en las áreas urbanas y rurales, rotura de calles o vías, se deberá obtener licencia de urbanismo o de construcción, las cuales se expedirán por la Secretaria de Planeación o infraestructura Municipal con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial para el adecuado uso del suelo y del espacio público, que haya adoptado el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 139.- DEFINICION DE LICENCIA

La licencia de construcción es el acto administrativo por el cual se autoriza a solicitud del interesado la ecuación de terrenos o la realización de obras.

ARTÍCULO 140.- CLASE DE LICENCIAS.

Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

ARTÍCULO 141.- LICENCIAS DE URBANISMO.

Se entiende por licencia de urbanismo la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacio abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acordes con el plan de ordenamiento territorial del Municipio o distrito. Son modalidades de licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Estas están sujetas a modificaciones y prórrogas.

ARTÍCULO 142.- LICENCIA DE CONSTRUCCION.

Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcción, cualquiera que ellas sean acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas de la ciudad. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para aplicar,

**DEPARTAMENTO DEL CESAR
MUNICIPIO DE “EL COPEY”
CONCEJO MUNICIPAL**

adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler construcciones. Estas están sujetas a prórrogas y modificaciones.

ARTÍCULO 143.- OBLIGATORIEDAD DE LA LICENCIA.

Toda obra que se adelante de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación, demolición de edificaciones o de urbanización y parcelación para construcción de inmuebles de referencias en las áreas urbanas, sub-urbanas y rurales del Municipio el Copey, deberá contar con la respectiva licencia, la cual se solicitará ante la Secretaría de Planeación o infraestructura Municipal.

ARTÍCULO 144.- HECHO GENERADOR

El hecho generador lo constituye la solicitud y expedición de la licencia y/o permiso de construcción, ampliación, modificación, demolición de edificaciones, urbanización y parcelación de terrenos urbanos de expedición urbana y rural y rotura de vías o calles.

ARTÍCULO 145.- SUJETO PASIVO

Es el propietario de la urbanización u obra que se proyecte construir, modificar, ampliar, reparar, demoler, parcelar etc.

ARTÍCULO 146.- BASE GRAVABLE

La base gravable la constituye el valor de la respectiva obra, según presupuesto que en cada caso elabora la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 147.- DETERMINACION DE LA BASE GRAVABLE

Acorde con los valores estimados por Planeación Municipal, la base gravable se determina según los valores estimados por estrato, multiplicado por el número de metros cuadrados, presupuestados de la obra así:

VALOR POR OBRA BASE GRAVABLE

De 0 a 2 Millones

Medio (1/2) salario mínimo diarios legal x metro cuadrado

De 2.000.001 a 4 Millones

Un (1) salario mínimo diarios legal x metro cuadrado

De 4.000.001 a 6 Millones

Uno y medio (1.5) salario mínimo diarios legal x metro cuadrados

De 6.000.001 a 8 Millones

Dos (2) salarios mínimos diarios legal x metro cuadrado

De 8.000.001 a 10 Millones Dos y medio (2.5) salarios mínimos diarios

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CESAR
MUNICIPIO DE "EL COPEY"
CONCEJO MUNICIPAL**

legal x metro cuadrado

De 10 Millones en adelante:

Tres (3) salarios mínimos diarios legal x metro cuadrado

Zona Industrial

Cuatro (4) salarios mínimos diarios legal x metro cuadrado

Zona Comercial

Cuatro (4) salarios mínimos diarios legal x metro cuadrado

ARTÍCULO 148.- TARIFA

La tarifa es del diez por mil (10 x 1000) sobre el valor determinado como base gravable.

ARTÍCULO 149.- DOCUMENTOS PARA SOLICITAR LA LICENCIA

Toda solicitud de licencia debe ir acompañada únicamente de los siguientes documentos:

- 1.-Copia del folio de matrícula inmobiliaria del predio por urbanizar o construir, demoler, romper, etc.; expedida con anterioridad no mayor de un mes (1) de la fecha de solicitud. Si el propietario fuere persona jurídica deberá adjuntar certificado de existencia y representación legal, expedida con anterioridad no mayor a cuatro (4) meses.
- 2.-Copia del recibo de pago del impuesto predial en el que figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
- 3.-Identificación y localización del predio.

- 4.-Copia heliográfica del proyecto arquitectónico.
- 5.-Un juego de la memoria de los cálculos estructurales, de los estudios de suelos y planos estructurales, que sirvan para determinar la estabilidad de la obra.

ARTÍCULO 150.- REQUISITOS PARA LICENCIA DE DEMOLICIONES O REPARACIONES LOCATIVAS

Toda obra que se pretenda demoler, deberá cumplir además de los requisitos exigidos en los numerales del 2 al 5 del artículo anterior, con los siguientes:

- 1.-Plano de levantamiento de construcciones vecinas del predio a demoler, tres (3) copias con perfiles, cortes y fachadas.
- 2.-Planos de la obra a demoler, tres (3) copias, cortes y fachadas.
- 3.-Plano de la futura construcción.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CESAR
MUNICIPIO DE “EL COPEY”
CONCEJO MUNICIPAL**

- 4.-Visto bueno de los vecinos afectados.
- 5.-Solicitud en formulario oficial.
- 6.-Pago de impuestos por demolición.

ARTÍCULO 151.- CONTENIDO DE LA LICENCIA

La licencia contendrá:

- 1.-Vigencia.
- 2.-Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
- 3.-Nombre del constructor responsable.
- 4.-Indicación expresa de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos., edificaciones, y elementos constitutivos del espacio público.
- 5.-Indicación de las obligaciones de mantener en la obra la licencia y los planos con constancia de radicación y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente y justificar.

ARTÍCULO 152.- OBRAS SIN LICENCIA DE CONSTRUCCION

En caso que una obra fuere iniciada sin el permiso correspondiente y no se ajustare a las normas generales sobre construcción y urbanismo, se aplicarán las sanciones previstas en este Estatuto.

ARTÍCULO 153.- VIGENCIA Y PRORROGA DE LA LICENCIA

La licencia tendrá una duración de veinticuatro (24) meses prorrogables, a treinta y seis (36), contados a partir de su entrega. Las licencias señalarán

plazos para iniciar y ejecutar la obra autorizada.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 154.- PARAGRAFO. En los eventos en los cuales la obra no

alcance a ser concluida por causa no imputable al constructor, los términos previstos en el inciso anterior podrán prorrogarse, siempre y cuando se demuestre previamente dicha circunstancia.

ARTÍCULO 155.- COMUNICACION A LOS VECINOS

La solicitud de la licencia será comunicada a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por los artículos 14 y 35 del Estatuto Contencioso Administrativo.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CESAR
MUNICIPIO DE “EL COPEY”
CONCEJO MUNICIPAL**

ARTÍCULO 156.- TRAMITE DE LA LICENCIA Y PERMISO

El acto administrativo por medio del cual se concede o modifica la licencia será notificado personalmente a su titular y a los vecinos, dentro de los cinco (5) días siguientes a su expedición, de acuerdo con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Estatuto Contencioso Administrativo. La parte resolutive será publicada en un periódico de amplia circulación en el Municipio, o en cualquier otro medio de comunicación social, hablado o escrito, por cuenta del interesado.

El término de ejecutoria para el titular y los terceros empezarán a correr al día siguiente de la publicación y en el caso de los vecinos, al día siguiente de su notificación.

El titular, los vecinos y los terceros, podrán interponer contra el acto notificado y publicado, según sea el caso, los recursos de la vía gubernativa que señala el Estatuto Contencioso Administrativo.

Transcurrido un plazo de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso (artículo 65 de la ley 9a de 1989).

En el caso de inmuebles colindantes sometidos al régimen de propiedad horizontal, bastará con notificar personalmente, en los términos previstos en el presente artículo, al administrador, quién actuará en representación de la copropiedad o de la persona jurídica constituida por los propietarios.

PARAGRAFO 1.- En el acto administrativo que concede una licencia o un permiso se dejará constancia expresa a cerca de la existencia o disponibilidad

definida de los servicios públicos, de conformidad con el artículo 41 de la ley 3ª de 1991.

PARAGRAFO 2.- Para todos los efectos legales previstos en éste capítulo, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los predios colindantes sin destinación alguna.

ARTÍCULO 157.- CESION OBLIGATORIA

Es la enajenación gratuita de tierras en favor del Municipio, que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.

ARTÍCULO 158.- TITULARES DE LAS LICENCIAS Y PERMISOS

Podrán ser titulares de las licencias de urbanización o parcelación, demolición, etc., los propietarios de los respectivos inmuebles, de la licencia de construcción y de los permisos, los propietarios y los poseedores de inmuebles que hubiesen adquirido dicha posesión de buena fe.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CESAR
MUNICIPIO DE “EL COPEY”
CONCEJO MUNICIPAL**

No serán titulares de una licencia o de un permiso, los adquirentes de inmuebles que se hubiesen parcelado, urbanizado o construido al amparo de una licencia o de un permiso.

La expedición de la licencia o del permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de su dominio ni las características de su posesión.

PARAGRAFO.- La licencia y el permiso recaen sobre el inmueble y producirán todos sus efectos aun cuando éste sea posteriormente enajenado.

ARTÍCULO 159.- RESPONSABILIDAD DEL TITULAR DE LA LICENCIA O PERMISO

El titular de la licencia o del permiso será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

ARTÍCULO 160.- REVOCATORIA DE LA LICENCIA Y DEL PERMISO

La licencia y el permiso crean para su titular una situación jurídica de carácter particular y concreto y por lo tanto no pueden ser revocadas sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que los fundamentaron.

ARTÍCULO 161.- EJECUCION DE LAS OBRAS

La ejecución de las obras podrán iniciarse una vez quede ejecutoriado el acto administrativo que concede la licencia y se cancelen los impuestos correspondientes.

ARTÍCULO 162.- SUPERVISION DE LAS OBRAS.

La entidad competente durante la ejecución de las obras deberá vigilar el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas, así como las normas contenidas en el Estatuto de construcciones Sismo- resistente. Para tal efecto, podrá delegar en agremiaciones, organizaciones y/o asociaciones profesionales idóneas, la vigencia de las obras.

ARTÍCULO 163.- TRANSFERENCIA DE LAS ZONAS DE CESION DE USO PUBLICO

La transferencia de las zonas de cesión de uso público se perfeccionará mediante el registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes, de la escritura Pública por medio de la cual se constituye la urbanización o parcelación y se enajenan las zonas de cesión de uso público,

REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CESAR MUNICIPIO DE “EL COPEY”

de conformidad con lo establecido en los artículos 3o y 4o del decreto 1380 de 1972.

PARAGRAFO. Para proyectos urbanísticos o de parcelaciones que contemplen su realización por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a las que correspondan a la ejecución de las etapas respectiva.

ARTÍCULO 164.- LIQUIDACION Y PAGO DEL IMPUESTO

Una vez cumplido los pasos contemplados en el Estatuto de Urbanismo, los funcionarios de la Secretaría de Planeación liquidarán los impuestos correspondientes de acuerdo con la información suministrada, luego de la cual el interesado deberá cancelar el valor del impuesto en la Secretaría de Hacienda o en la entidad bancaria debidamente autorizada.

PARAGRAFO 2.- La junta de Planeación Municipal actualizará en períodos no inferiores a un (1) año, las variables que sirvan de base para la liquidación del impuesto construcción de vías y demarcación de licencia de construcción.

ARTÍCULO 165.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PARA LAS ZONAS TUGURIALES O DE ASENTAMIENTOS SUBNORMALES

Los propietarios de estos predios deberán solicitar un permiso para la construcción de vivienda popular expedido por la Secretaría de Planeación por un valor del 20% de un S.M.D.L.V. Esta Secretaría prestará la orientación técnica y cumplimiento de los parámetros de construcción.

ARTÍCULO 166.- LICENCIA CONJUNTA

En urbanizaciones cuyas viviendas correspondan a un diseño semejante, cada una de las unidades será presupuestada independientemente pudiéndose expedir una licencia de construcción conjunta.

Los permisos de reparación tendrán un valor determinado por el Concejo Municipal y podrá exonerarse de su pago a los planes de vivienda por autoconstrucción.

ARTÍCULO 167.- PARQUEADEROS

Para efecto de la liquidación del impuesto de construcción, los parqueaderos se clasifican en dos (2) categorías:

- 1.- Para aquellas edificaciones con altura, cuyo uso principal sea el de parqueo de vehículos automotores.
- 2.- Para los parqueaderos a nivel.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CESAR
MUNICIPIO DE “EL COPEY”
CONCEJO MUNICIPAL**

Para las edificaciones en altura (Categoría A) la liquidación se hará por el total del área construida sobre el cincuenta por ciento (50%) del valor del metro cuadrado (m²) que rige para la zona.

Para los parqueaderos a nivel (Categoría B) la liquidación se hará sobre el veinte por ciento (20%) del valor del metro cuadrado (m²) que rige para la zona, valor que será calculado sobre el área total del lote a utilizar.

Cuando se trate de exenciones o financiaciones se acompañará la nota de la Oficina de Impuestos que así lo exprese.

ARTÍCULO 168.- SOLICITUD DE NUEVA LICENCIA

Si pasado dos (2) años a partir de la fecha de expedición de la licencia de construcción, se solicita una nueva para reformar sustancialmente lo autorizado, adicionar mayores áreas o iniciar la obra, se hará una nueva liquidación del impuesto.

ARTÍCULO 169.- ZONAS DE RESERVA AGRICOLA

La presentación del certificado del uso del suelo en las zonas de reserva agrícola constituye requisito esencial para:

- 1.- El otorgamiento de cualquier licencia o permiso de construcción por parte

de las autoridades municipales.

2.-La ampliación del área de prestación de servicios públicos por parte de las empresas públicas municipales.

PARAGRAFO.- La Secretaría de Hacienda y la Oficina de Registro de Instrumentos públicos harán constar en el paz y salvo predial municipal y en los certificados de libertad, respectivamente, los inmuebles que estén dentro de las zonas de reserva agrícola.

ARTÍCULO 170.- PROHIBICIONES

Prohíbese la expedición de licencias de construcción, permisos de reparación o autorizaciones provisionales de construcción para cualquier clase de edificaciones, lo mismo que la iniciación o ejecución de estas actividades sin el pago previo del impuesto de que trata este capítulo o de la cuota inicial prevista para la financiación.

ARTÍCULO 171.- COMPROBANTES DE PAGO

Los comprobantes para el pago de los impuestos a los cuales se refiere este capítulo, serán producidos por la División de Impuestos de la Secretaría de Hacienda, de acuerdo con los presupuestos elaborados por la Secretaría de Planeación Municipal.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CESAR
MUNICIPIO DE “EL COPEY”
CONCEJO MUNICIPAL**

ARTÍCULO 172.- SANCIONES

El Alcalde aplicará las sanciones establecidas en el presente Estatuto a quienes violen las disposiciones del presente capítulo, para lo cual los vecinos podrán informar a la entidad competente.

PARAGRAFO.- Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella y su producto ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hay.