RESOLUCIÓN No. 035 DE 2026

(23 de Junio de 2026)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINAN LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LOS CONTRIBUYENTES DEL MUNICIPIO DE MAGANGUÉ EN RELACIÓN CON EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – IPU – PARA LA VIGENCIA FISCAL 2025"

EL SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL DE MAGANGUÉ, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 13, 14, 15, 16, 21, 23, 24, 34, 390, 391, 455 y concordantes del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025 (Estatuto Tributario del Municipio de Magangué), los artículos 1° y 6° de la Ley 44 de 1990, el artículo 58 de la Ley 1430 de 2010, el artículo 69 de la Ley 1111 de 2006, el artículo 354 de la Ley 1819 de 2016, los artículos 2° y 3° de la Ley 1995 de 2019, el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

1. Que la Constitución Política de Colombia, en sus artículos 287, 313 numeral 4° y 338, faculta a las entidades territoriales para establecer, liquidar y recaudar sus propios tributos. En concordancia, el artículo 1° de la Ley 44 de 1990 creó el Impuesto Predial Unificado como gravamen real sobre los inmuebles ubicados en los municipios, mediante la integración de los tributos prediales preexistentes. A su turno, el Municipio de Magangué adoptó el Estatuto Tributario Municipal mediante el Acuerdo No. 025 de 2025, vigente a partir del 1° de enero del año gravable 2026, sin perjuicio de los efectos que sus disposiciones proyectan sobre los períodos gravables en curso conforme a los principios de continuidad y legalidad tributaria.

2. Que el artículo 13 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025 radica en el Municipio de Magangué las potestades tributarias de administración, control, recaudo, fiscalización, liquidación, discusión, devolución y cobro del Impuesto Predial Unificado. Estas potestades se ejercen a través del Secretario de Hacienda Municipal, quien está facultado expresamente por los artículos 34, 390, 391 y 455 ibídem para determinar de manera oficial las obligaciones tributarias de los contribuyentes mediante el sistema de facturación o liquidación oficial, el cual constituye determinación oficial del tributo y presta mérito ejecutivo, de conformidad con el artículo 58 de la Ley 1430 de 2010 y el artículo 69 de la Ley 1111 de 2006.

3. Que conforme al artículo 10 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025, el Impuesto Predial Unificado es un gravamen real que recae sobre los predios ubicados en la jurisdicción del Municipio de Magangué, cuyo hecho generador lo constituye la propiedad, posesión o tenencia de bienes inmuebles. De conformidad con el artículo 19 ibídem, el impuesto se causa el 1° de enero de cada año gravable, siendo el período gravable anual. Así, para la

Alcaldía Municipal de Magangué – Calle 16 No. 16ª – 208
Barrió San Martín - Centro Administrativo Municipal CAM
Correo: alcaldia@magangue-bolivar.gov.co
Magangué- Bolívar

RESOLUCIÓN No. 035 DE 2026

(23 de Junio de 2026)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINAN LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LOS CONTRIBUYENTES DEL MUNICIPIO DE MAGANGUÉ EN RELACIÓN CON EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – IPU – PARA LA VIGENCIA FISCAL 2025"

vigencia fiscal 2025, el hecho generador se consolidó el 1° de enero de 2025 y el período gravable comprende entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de dicho año.

4. Que el artículo 14 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025, en concordancia con los artículos 13 y 14 de la Ley 44 de 1990 y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010, establece como sujetos pasivos del Impuesto Predial Unificado a las personas naturales o jurídicas propietarias o poseedoras de predios ubicados en el municipio. Responden solidariamente por el pago del tributo los propietarios y los poseedores del predio. En los predios sometidos al régimen de comunidad, son sujetos pasivos los respectivos propietarios en proporción a su cuota o derecho. Cuando el dominio esté desmembrado, como en el usufructo, la carga tributaria recae sobre el usufructuario. En predios vinculados a patrimonios autónomos, son sujetos pasivos los fideicomitentes y/o beneficiarios. A partir de la Ley 1430 de 2010, también son sujetos pasivos los tenedores de inmuebles públicos a título de concesión.

5. Que el artículo 15 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025 establece que la base gravable para liquidar el Impuesto Predial Unificado es el avalúo catastral vigente al momento de causación del impuesto, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC–, entidad que para el municipio de Magangué ostenta la competencia catastral exclusiva. El contribuyente podrá declarar un valor superior al avalúo catastral como base gravable, pero dicho valor no puede ser inferior: (i) al avalúo catastral vigente para el año gravable, (ii) al último autoavalúo, o (iii) al resultado de multiplicar el número de metros cuadrados de área y/o construcción por el precio por metro cuadrado fijado por las autoridades catastrales.

6. Que el artículo 21 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025, en armonía con los artículos 4° y 23 de la Ley 44 de 1990 modificado por el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011 y el artículo 6° de la Ley 1995 de 2019, establece las a aplicar a los predios de acuerdo con su destinación económica.

7. Que el artículo 23 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025, en concordancia con el artículo 6° de la Ley 44 de 1990, dispone que a partir del año en que entre en aplicación la formación o actualización catastral de los predios, el Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior (*tope del doble*). Esta limitación aplica sobre el valor bruto del impuesto del año precedente, sin consideración de descuentos o pagos parciales. Adicionalmente, el artículo 24 ibídem, en concordancia con el artículo 2° de la Ley 1995 de 2019, establece que

Alcaldía Municipal de Magangué – Calle 16 No. 16ª – 208
Barrió San Martín - Centro Administrativo Municipal CAM
Correo: alcaldia@magangue-bolivar.gov.co
Magangué- Bolívar

RESOLUCIÓN No. 035 DE 2026

(23 de Junio de 2026)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINAN LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LOS CONTRIBUYENTES DEL MUNICIPIO DE MAGANGUÉ EN RELACIÓN CON EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – IPU – PARA LA VIGENCIA FISCAL 2025"

para predios que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado según esa actualización, el incremento máximo del Impuesto Predial Unificado en los años subsiguientes al primero de la actualización será del IPC del año anterior más ocho (8) puntos porcentuales. Para predios no actualizados, el límite es del cincuenta por ciento (50%) del monto liquidado en el año inmediatamente anterior. Tratándose de viviendas de estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea de hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), el incremento anual del impuesto no podrá superar el cien por ciento (100%) del IPC. Las limitaciones previstas en este considerando no se aplican a: (i) predios incorporados por primera vez al catastro; (ii) terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados; (iii) predios que figuraban como lotes no construidos cuyo nuevo avalúo se origina en la construcción realizada en ellos; ni (iv) predios objeto de desenglobes catastral.

8. Que de conformidad con el artículo 161 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025, sobre el valor del Impuesto Predial Unificado se liquidará la **Sobretasa Bomberil** equivalente al uno por ciento (1%) del valor del IPU resultante. Igualmente, de conformidad con los artículos 9° y concordantes del Decreto Ley 2811 de 1974 y la normativa aplicable de **Corporación Autónoma Regional del Sur de Bolívar (CSB)**, se liquidará el **porcentaje correspondiente al medio ambiente** sobre el avalúo catastral del predio, de conformidad con la tabla vigente del gravamen establecido por la Corporación Autónoma Regional del Sur de Bolívar (CSB), Las anteriores liquidaciones complementarias se incluirán en el mismo instrumento de determinación del IPU.

9. Que el artículo 455 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025, reglamentando lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 1430 de 2010, el artículo 69 de la Ley 1111 de 2006 y el artículo 354 de la Ley 1819 de 2016, establece el sistema de facturación del Impuesto Predial Unificado como el instrumento de determinación oficial del tributo, el cual presta mérito ejecutivo una vez notificado en debida forma. La liquidación oficial contendrá: (i) identificación del sujeto pasivo, (ii) identificación del predio y su matrícula inmobiliaria, (iii) base gravable (avalúo catastral certificado por IGAC), (iv) tarifa aplicable, (v) valor liquidado, (vi) tributos complementarios, (vii) firma del Secretario de Hacienda, (viii) constancia de recursos procedentes, ante qué autoridad y término para su interposición, y (ix) constancia de notificación.

10. Que en cumplimiento del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 Colombia Potencia Mundial de la Vida), el IGAC inició el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el

Alcaldía Municipal de Magangué – Calle 16 No. 16ª – 208
Barrió San Martín - Centro Administrativo Municipal CAM
Correo: alcaldia@magangue-bolivar.gov.co
Magangué- Bolívar

RESOLUCIÓN No. 035 DE 2026

(23 de Junio de 2026)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINAN LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LOS CONTRIBUYENTES DEL MUNICIPIO DE MAGANGUÉ EN RELACIÓN CON EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – IPU – PARA LA VIGENCIA FISCAL 2025"

Municipio de Magangué mediante la Resolución No. 13-000-0014-2025 del 6 de marzo de 2025. Los valores comerciales resultantes del componente económico de dicho proceso fueron aprobados mediante la Resolución No. 13-000-0168-2025 del 22 de diciembre de 2025 del IGAC, constituyendo estos los avalúos catastrales base para la liquidación del Impuesto Predial Unificado de la vigencia fiscal 2026 y siguientes. Para la vigencia fiscal 2025 objeto de la presente resolución, la base gravable aplicable es el avalúo catastral certificado por IGAC vigente al 1° de enero de 2025.

11. Que de conformidad con el artículo 392 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025, en concordancia con los artículos 563, 565, 566-1, 569 y 570 del Estatuto Tributario Nacional (ETN), las liquidaciones oficiales del Impuesto Predial Unificado serán notificadas a los contribuyentes mediante correo físico a la dirección registrada en el catastro o en el Registro Único Tributario municipal, y/o mediante aviso en el portal web oficial del Municipio de Magangué cuando la notificación personal no sea posible. La notificación hará las veces de traslado del acto administrativo y habilitará los términos para la interposición de los recursos procedentes.

12. Que contra las liquidaciones oficiales del Impuesto Predial Unificado que mediante la presente resolución se autoriza a expedir, procede el **recurso de reconsideración** de conformidad con el artículo 720 del Estatuto Tributario Nacional y el artículo 470 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025, el cual deberá interponerse dentro del mes siguiente a la notificación del acto respectivo ante el Secretario de Hacienda Municipal. No procede el recurso de apelación en vía gubernativa respecto de los actos tributarios municipales, por aplicación del artículo 720 ETN.

13. Que el artículo 29 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025 establece que la fecha límite para el pago del Impuesto Predial Unificado sin intereses de mora es el 30 de junio de cada año gravable. A partir del 1° de julio se generan intereses de mora a favor del Municipio de Magangué, de conformidad con el artículo 590 del ETN y las disposiciones concordantes del Estatuto Tributario Municipal. El Secretario de Hacienda está facultado para modificar estas fechas y expedir el calendario tributario anual, así como para otorgar incentivos por pronto pago mediante resolución motivada, en los términos del artículo 27 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025.

Alcaldía Municipal de Magangué – Calle 16 No. 16ª – 208
Barrió San Martín - Centro Administrativo Municipal CAM
Correo: alcaldia@magangue-bolivar.gov.co
Magangué- Bolívar

RESOLUCIÓN No. 035 DE 2026

(23 de Junio de 2026)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINAN LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LOS CONTRIBUYENTES DEL MUNICIPIO DE MAGANGUÉ EN RELACIÓN CON EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – IPU – PARA LA VIGENCIA FISCAL 2025"

14. Vigencia fiscal objeto de determinación. Que la presente resolución tiene por objeto establecer los criterios, bases y procedimiento de determinación de las obligaciones tributarias del Impuesto Predial Unificado correspondiente a la vigencia fiscal comprendida entre el **1° de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025**, con fundamento en los avalúos catastrales certificados por el IGAC vigentes al 1° de enero de 2025, las tarifas establecidas en el artículo 21 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025 y los límites al incremento contemplados en los artículos 23 y 24 ibídem.

EN MÉRITO DE LO ANTERIOR,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO – OBJETO Y ALCANCE. Determinar las obligaciones tributarias de los contribuyentes del Municipio de Magangué, Departamento de Bolívar, correspondientes al Impuesto Predial Unificado (IPU) para la vigencia fiscal 2025, con fundamento en el Acuerdo Municipal No. 025 de 2025, la Ley 44 de 1990, la Ley 1430 de 2010, la Ley 1111 de 2006, la Ley 1819 de 2016 y la Ley 1995 de 2019, y demás normas concordantes y complementarias.

ARTÍCULO SEGUNDO – SUJETOS PASIVOS. Son sujetos pasivos del Impuesto Predial Unificado correspondiente a la vigencia fiscal 2025, todas las personas naturales y jurídicas propietarias, poseedoras o tenedoras a título de concesión de predios ubicados en la jurisdicción del Municipio de Magangué, conforme a lo establecido en el artículo 14 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025 y los artículos 13 y 14 de la Ley 44 de 1990.

ARTÍCULO TERCERO – BASE GRAVABLE. La base gravable para la liquidación del Impuesto Predial Unificado de la vigencia fiscal 2025 es el avalúo catastral vigente al 1° de enero de 2025, certificado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC–, entidad competente para la determinación y gestión catastral del Municipio de Magangué. En aquellos predios en que no exista avalúo catastral, el contribuyente deberá declarar mediante autoavalúo ante la Secretaría de Hacienda Municipal, siguiendo los lineamientos del artículo 35 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025 y el artículo 14 de la Ley 44 de 1990.

RESOLUCIÓN No. 035 DE 2026

(23 de Junio de 2026)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINAN LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LOS CONTRIBUYENTES DEL MUNICIPIO DE MAGANGUÉ EN RELACIÓN CON EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – IPU – PARA LA VIGENCIA FISCAL 2025"

ARTÍCULO CUARTO – TARIFAS APLICABLES. Para la vigencia fiscal 2025, las tarifas del Impuesto Predial Unificado se aplicarán de conformidad con el artículo 21 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025, de acuerdo con la destinación económica que para el efecto haya establecido IGAC.
La tarifa específica dentro del rango aplicable será determinada conforme a los criterios de progresividad definidos en el Acuerdo Municipal No. 025 de 2025 y la tabla de rangos SMMLV allí establecida.

ARTÍCULO QUINTO – LÍMITES AL INCREMENTO DEL IMPUESTO. La Secretaría de Hacienda Municipal aplicará los siguientes límites en la liquidación del Impuesto Predial Unificado vigencia 2025: (a) **Tope del doble:** el valor del impuesto liquidado no podrá exceder el doble del monto facturado por el mismo concepto en la vigencia 2024, calculado sobre el valor bruto del impuesto del año anterior. Esta limitación aplica únicamente en el primer año de entrada en vigencia de la actualización catastral, conforme al artículo 6° de la Ley 44 de 1990 y el artículo 23 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025. (b) **Excepciones al tope:** los predios incorporados por primera vez al catastro, los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, y los predios que figuraban como lotes no construidos cuyo nuevo avalúo se origina en la construcción en ellos realizada, no estarán sujetos a los límites anteriores. (c) **Viviendas estrato 1 y 2:** Para viviendas de los estratos 1 y 2 con avalúo catastral de hasta 135 SMMLV, el incremento anual del IPU no superará el 100% del IPC del año anterior.

ARTÍCULO SEXTO – TRIBUTOS COMPLEMENTARIOS. Sobre el valor del Impuesto Predial Unificado liquidado para la vigencia fiscal 2025 se determinarán adicionalmente: (i) la Sobretasa Bomberil equivalente al uno por ciento (1%) del valor del IPU, de conformidad con el artículo 161 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025 y la Ley 322 de 1996; (ii) la sobretasa o porcentaje ambiental a favor de **Corporación Autónoma Regional del Sur de Bolívar (CSB)**, de conformidad con el artículo 317 de la Constitución Política, el artículo 44 de la Ley 99 de 1993 y las normas que regulan su determinación. Los valores de los tributos complementarios harán parte integral del acto de determinación oficial.

ARTÍCULO SÉPTIMO – INSTRUMENTO DE DETERMINACIÓN OFICIAL. La Secretaría de Hacienda Municipal determinará las obligaciones tributarias del Impuesto Predial Unificado vigencia 2025 mediante **liquidaciones oficiales individuales**, las cuales constituyen determinación oficial del tributo y prestan mérito ejecutivo una vez notificadas en debida forma, de conformidad con el artículo 455 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025 y los

Alcaldía Municipal de Magangué – Calle 16 No. 16ª – 208
Barrió San Martín - Centro Administrativo Municipal CAM
Correo: alcaldia@magangue-bolivar.gov.co
Magangué- Bolívar

RESOLUCIÓN No. 035 DE 2026

(23 de Junio de 2026)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINAN LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LOS CONTRIBUYENTES DEL MUNICIPIO DE MAGANGUÉ EN RELACIÓN CON EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – IPU – PARA LA VIGENCIA FISCAL 2025"

artículos 58 de la Ley 1430 de 2010, 69 de la Ley 1111 de 2006 y 354 de la Ley 1819 de 2016. Cada liquidación deberá contener, como mínimo: la identificación del sujeto pasivo (nombre, identificación, dirección de notificación), la identificación del predio (matrícula inmobiliaria, dirección, dirección catastral), la base gravable, la tarifa aplicada, el valor del impuesto liquidado, los tributos complementarios, la firma del Secretario de Hacienda Municipal, la indicación del recurso procedente (reconsideración), la autoridad ante quien se interpone y el término para hacerlo, y la constancia de notificación.

Estas liquidaciones podrán ser consultadas por los contribuyentes a través del portal tributario que el municipio a dispuesto para la liquidación del impuesto predial, en el link: https://magangue.taxationsmart.co/ords/f?p=150000:1:14997318024950::::F_CDGO_CLNTE,P1_ID_MNU:13430,2

ARTÍCULO OCTAVO – NOTIFICACIÓN DE LAS LIQUIDACIONES. Las liquidaciones oficiales del Impuesto Predial Unificado vigencia 2025 serán notificadas a los contribuyentes conforme a las reglas de los artículos 563, 565 y 566-1 del Estatuto Tributario Nacional, aplicables por remisión expresa del artículo 392 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025. La notificación se efectuará mediante envío de correo postal o electrónico a la dirección registrada en catastro o preferentemente a través de la gaceta municipal y en el sistema de información tributaria del Municipio. Cuando no fuere posible la notificación personal o por correo, se fijará edicto en la Secretaría de Hacienda Municipal por el término de diez (10) días.

ARTÍCULO NOVENO – RECURSOS PROCEDENTES. Contra las liquidaciones oficiales del Impuesto Predial Unificado vigencia 2025 que profiera la Secretaría de Hacienda Municipal, procede exclusivamente el **recurso de reconsideración**, de conformidad con el artículo 720 del Estatuto Tributario Nacional y el artículo 470 del Acuerdo Municipal No. 025 de 2025. El recurso deberá interponerse dentro del mes (1) siguiente a la notificación del acto recurrido, ante el Secretario de Hacienda Municipal. No procede el recurso de apelación en asuntos de naturaleza tributaria municipal. En caso de que el contribuyente denomine su impugnación con una denominación distinta, se aplicará la reconducción de que trata el artículo 720 del ETN.

Alcaldía Municipal de Magangué – Calle 16 No. 16ª – 208
Barrió San Martín - Centro Administrativo Municipal CAM
Correo: alcaldia@magangue-bolivar.gov.co
Magangué- Bolívar

RESOLUCIÓN No. 035 DE 2026

(23 de Junio de 2026)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINAN LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LOS CONTRIBUYENTES DEL MUNICIPIO DE MAGANGUÉ EN RELACIÓN CON EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – IPU – PARA LA VIGENCIA FISCAL 2025"

ARTÍCULO DÉCIMO – VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición, tiene efecto sobre la vigencia fiscal 2025 del Impuesto Predial Unificado y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GELBERTO GABRIEL GÁNDARA DE LA ESPRIELLA
Secretario de Hacienda Municipal
Municipio de Magangué – Bolívar

Proyectó: Eloy Pérez Paternina
Asesor Tributario Externo

Proyectó: Viena Ramos Osorio
Asesora Tributaria Externa

Alcaldía Municipal de Magangué – Calle 16 No. 16ª – 208
Barrió San Martín - Centro Administrativo Municipal CAM
Correo: alcaldia@magangue-bolivar.gov.co
Magangué- Bolívar