

ACUERDO No. 045 DE 2026

(04 FEB 2026)

“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ARTÍCULO 33 DEL ACUERDO 020 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2020, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTÓ EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA”

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 95, 287, 313, 315, 317, 362 y 363 de la Constitución Política de Colombia, Ley 29 de 1963, la Ley 14 de 1983, el Decreto Ley 1333 de 1986, Ley 44 de 1990, los artículos 32, 71 y 91 de la Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, el artículo 66 de la Ley 383 de 1997, la Ley 388 de 1997, el artículo 59 de la Ley 788 de 2002, la Ley 863 de 2003, la Ley 1066 de 2006, la Ley 1430 de 2010, la Ley 1437 de 2011, la Ley 1551 de 2012, la Ley 1607 de 2012, la Ley 1739 de 2014, la Ley 1819 de 2016, la Ley 1955 de 2019, la Ley 2010 de 2019, el Decreto Ley 2106 de 2019, la Ley 2044 de 2020, la Ley 2079 de 2021, la Ley 2294 de 2023, el Decreto 1068 de 2015, los Acuerdos Nos. 074 de 2023 y 004 de 2024 y,

CONSIDERANDO:

1.- Que el artículo 2° de la Constitución Política de Colombia señala que, son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

2.- Que el artículo 51 de la citada Constitución Política establece que, todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

3.- Que igualmente, el artículo 58 ibídem estipula que, se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas



CONCEJO MUNICIPAL

GUADALAJARA DE BUGA

Acuerdo No. 045 de 2026

Hoja No.2

asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio.

4.- Que el artículo 95 de la Carta Magna determina que, la calidad de colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades.

Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes.

Así mismo, el numeral 9 del aludido artículo 95 indica como uno de los deberes de la persona y del ciudadano, contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad.

5.- De otra parte, el 287 de la Carta Superior fija que, las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos:

1. Gobernarse por autoridades propias.
2. Ejercer las competencias que les correspondan.
3. Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
4. Participar en las rentas nacionales.

6.- Que, a su vez, el 294 ibídem, precisa que, la ley no podrá conceder exenciones ni tratamientos preferenciales en relación con los tributos de propiedad de las entidades territoriales. Tampoco podrá imponer recargos sobre sus impuestos salvo lo dispuesto en el artículo 317.

7.- Que el artículo 311 de la Carta Política preceptúa que, al municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

8.- Que en congruencia con lo normado por los numerales 1, 3, 4 y 7 del artículo 313, de la Constitución Política, corresponde a los concejos: 1. Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio; 2. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo; 4. Votar de conformidad con la Constitución y la ley los tributos y los gastos locales; y 7.

Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

9.- Que en concordancia con lo regulado en los numerales 1, 5 y 6 del artículo 315 de la Constitución Política, son atribuciones del alcalde: 1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo; 5. Presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio; y 6. Sancionar y promulgar los acuerdos que hubiere aprobado el Concejo y objetar los que considere inconvenientes o contrarios al ordenamiento jurídico.

10.- Que, del mismo modo, el artículo 317 de la Carta Principal predica que, solo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble. Lo anterior no obsta para que otras entidades impongan contribución de valorización.

La ley destinará un porcentaje de estos tributos, que no podrá exceder del promedio de las sobretasas existentes, a las entidades encargadas del manejo y conservación del ambiente y de los recursos naturales renovables, de acuerdo con los planes de desarrollo de los municipios del área de su jurisdicción.

11.- Que, de igual manera, el artículo 338 de la Suprema Carta promulga que, en tiempo de paz, solamente el Congreso, las asambleas departamentales y los concejos distritales y municipales podrán imponer contribuciones fiscales o parafiscales. La ley, las ordenanzas y los acuerdos deben fijar, directamente, los sujetos activos y pasivos, los hechos y las bases gravables, y las tarifas de los impuestos.

La ley, las ordenanzas y los acuerdos pueden permitir que las autoridades fijen la tarifa de las tasas y contribuciones que cobren a los contribuyentes, como recuperación de los costos de los servicios que les presten o participación en los beneficios que les proporcionen; pero el sistema y el método para definir tales costos y beneficios, y la forma de hacer su reparto, deben ser fijados por la ley, las ordenanzas o los acuerdos.

Las leyes, ordenanzas o acuerdos que regulen contribuciones en las que la base sea el resultado de hechos ocurridos durante un período determinado, no pueden aplicarse sino a partir del período que comience después de iniciar la vigencia de la respectiva ley, ordenanza o acuerdo.

12.- Que, de la misma forma, el 362 de la Máxima Norma prescribe que, los bienes y rentas tributarias o no tributarias o provenientes de la explotación de monopolios de las entidades territoriales, son de su propiedad exclusiva y gozan de las mismas garantías que la propiedad y renta de los particulares.

Los impuestos departamentales y municipales gozan de protección constitucional y en consecuencia la ley no podrá trasladarlos a la Nación, salvo temporalmente en caso de guerra exterior.

13.- Que, de otro lado, el artículo 363 de la Mayúscula Norma dicta que, el sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad.

Las leyes tributarias no se aplicarán con retroactividad.

14.- Que la Ley 84 de 1873 (Código Civil Colombiano), en sus artículos 674. 740 y 745 dictamina:

“ARTICULO 674. BIENES PUBLICOS Y DE USO PUBLICO. Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República.

Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio.

Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales.

ARTÍCULO 740. DEFINICIÓN DE TRADICIÓN. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

ARTÍCULO 745. TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO. Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.

(...)”.

15.- Que la Ley 29 de 1963, “Por la cual se derogan unas exenciones de impuestos”, en sus artículos 1°, 2°, 5° y 6° decreta:

“Artículo 1º Los patrimonios y las rentas de los Municipios y del Distrito Especial de Bogotá son de su propiedad exclusiva y gozan de las mismas garantías que los de los particulares. En consecuencia, sólo los Concejos Municipales y el Concejo Distrital podrán decretar exenciones o exoneraciones de los impuestos o contribuciones que por la Constitución, la ley y las ordenanzas les corresponden, de conformidad con las normas de los artículos 183 y 197 de la Constitución Nacional.

Artículo 2º Deróguense todas las disposiciones de carácter nacional que decretan exoneraciones o exenciones del impuesto predial y complementarios para las personas privadas. Los Concejos Municipales y el del Distrito Especial de Bogotá quedan

autorizados para conservar por medio de acuerdos las exenciones hasta ahora decretadas en favor de las entidades de beneficencia o asistencia pública.

Parágrafo. Las exenciones sobre el impuesto predial, decretadas con carácter temporal por el legislador, continuaran vigentes por el término de dos (2) años, contados a partir de la fecha de la presente Ley.

Artículo 5° Las normas de los artículos 2° y 3° de la presente Ley no afectaran las exenciones pactadas en razón de Concordatos, Convenciones Internacionales o contratos que haya celebrado o que celebre la Nación.

Parágrafo. A partir de la expedición de la presente Ley los Municipios solo podrán otorgar exenciones de impuestos municipales por plazo limitado que en ningún caso excederá de diez (10) años, con sujeción a condiciones específicas que deberán ser consignadas en contrato.

Artículo 6° Las exenciones de impuesto predial y de gravamen por valorización deberán ser decretadas o estipuladas separadamente. Pero los Municipios no podrán decretar exenciones de gravamen por valorización, salvo cuando el valor final del bien inmueble de que se trate, después de causada la valorización, no pase de \$30.000.00 y constituya patrimonio único del contribuyente. La exención de impuestos municipales sólo beneficiará el inmueble o las actividades económicas o sociales que la motivaron”.

16.- Que el artículo 17° de la Ley 14 de 1983, “Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones”, regla:

“Artículo 17°. - A partir del 1 de enero de 1983, las tarifas del impuesto predial, incluidas todas las sobretasas municipales, serán fijados por los Concejos Municipales y el Distrito Especial de Bogotá, entre el 4 y el 12 por mil, en forma diferencial, teniendo en cuenta la destinación económica de cada predio.

Exceptúense de la limitación anterior las tarifas para lotes urbanizados no edificados y para lotes urbanizables no urbanizados.

Lo anterior sin perjuicio de que las entidades territoriales conserven las tarifas y sobretasas que en la fecha de promulgación de la presente Ley tengan establecidas así excedan en conjunto el doce por mil (12‰). A la vivienda popular y a la pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria se les aplicarán las tarifas mínimas que establezca el respectivo Concejo.

Parágrafo. - Con el fin de dotar a las áreas metropolitanas de los recursos permanentes que les permitan atender los diversos programas en favor de los municipios que las integran, créase una sobretasa del 1 x 1.000 sobre el avalúo catastral, para las propiedades situadas dentro de la jurisdicción de cada área metropolitana.

Esta sobretasa será aplicable durante el primer año. Para los años subsiguientes podrá ser incrementada hasta un tope máximo de 2 x 1.000"

17.- Que los ordinales 2°, 7° y 8° del artículo 92 del Decreto Ley 1333 de 1986, reglamentan que son atribuciones de los Concejos, que ejercerán conforme a la ley, las siguientes: 2°. Votar, en conformidad con la Constitución, la ley y las ordenanzas, las contribuciones y gastos locales; 7ª. Autorizar al alcalde para celebrar contratos, negociar, empréstitos, enajenar bienes municipales y ejercer, pro témpore, precisas funciones de las que corresponden a los Concejos, y 8ª. Ejercer las demás funciones que la ley le señale. (Artículo 197 de la Constitución Política).

18.- Que de idéntica manera, el numeral 1° del artículo 93 del mencionado Decreto Ley 1333 de 1986, regula que son atribuciones legales de los Concejos, imponer contribuciones para el servicio municipal, dentro de los límites señalados por la ley y las ordenanzas, y reglamentar su recaudo e inversión.

19.- Que el artículo 104 del citado Decreto Ley 1333 de 1986 ordena que, los proyectos de acuerdo pueden ser presentados por los Concejales, por los alcaldes y sus secretarios, y, en los asuntos de su ramo, por los personeros, contralores municipales.

20.- Que los numerales 1°, 4° y 5° del artículo 132 del expuesto Decreto Ley 1333 de 1986 imparte que son atribuciones generales de los Alcaldes, las siguientes: 1°. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, leyes, ordenanzas, acuerdos y Decretos que estén en vigor; 4°. Presentar al Concejo los proyectos de acuerdo que juzgue convenientes a la buena marcha del Municipio; y 5°. Sancionar u objetar los acuerdos expedidos por el Concejo y publicarlos en debida forma;

21.- Que igualmente, el artículo 167 del exhibido Decreto Ley 1333 de 1986 orienta que, la administración y disposición de los bienes inmuebles municipales, incluyendo los ejidos, estarán sujetas a las normas que dicten los Concejos Municipales.

22.- Que, de igual forma, el artículo 170 del mostrado decreto Ley 1333 1986 ordena que, los bienes de los municipios no pueden ser gravados con impuestos directos Nacionales, departamentales o municipales.

Las vías, puentes y acueductos públicos no podrán enajenarse ni reducirse en ningún caso. Toda ocupación permanente que se haga de estos objetos es atentatoria a los derechos del común, y los que en ello tengan parte serán obligados a restituir, en cualquier tiempo que sea, la parte ocupada y un tanto más de su valor, además de los daños y perjuicios de que puedan ser responsables.



CONCEJO MUNICIPAL

GUADALAJARA DE BUGA

Acuerdo No. 045 de 2026

Hoja No.7

23.- Que el Capítulo II (artículos 171 al 233), del Título X (artículos 166 al 261) del presentado Decreto Ley 1333 de 1985, dispone lo relacionado con los Impuestos Municipales, entre estos, el Impuesto Predial (artículos 173 al 194).

En su turno, el capítulo IV (artículos 258 al 261), del Título X (artículos 166 al 261), preceptúa lo referido a las prohibiciones y otras normas. El artículo 258 erige:

"ARTÍCULO 258. Los Municipios y el Distrito Especial de Bogotá sólo podrán otorgar exenciones de impuestos municipales por plazo limitado, que en ningún caso excederá de diez (10) años, todo de conformidad con los planes de desarrollo Municipal".

24.- Que la Ley 9 de 1989 norma los temas relacionados con Planes de Desarrollo Municipal, compraventa y expropiación de bienes para uso público, protección de moradores en proyectos de renovación urbana, legalización de títulos para la vivienda de interés social, licencias urbanísticas, bancos, integración y reajuste de tierras, extinción del dominio sobre inmuebles urbanos e instrumentos financieros para la reforma urbana.

25.- Que el Capítulo I de la Ley 44 de 1990, "Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias", registra lo correspondiente al Impuesto Predial Unificado (artículos 1° al 9°), a saber:

- Impuesto Predial Unificado (artículo 1°).
- Administración y recaudo del impuesto (artículo 2°).
- Base gravable (artículo 3°).
- Tarifa del impuesto (artículo 4°).
- Formación parcial (artículo 5°).
- Límites del Impuesto (artículo 6°).
- Ajuste anual de la base (artículo 8°).
- Inclusión del Distrito Especial de Bogotá y el Concejo del Distrito Especial de Bogotá para lo dispuesto en la Ley 44 de 1990 (artículo 9°).

Al mismo tiempo, el Capítulo III decide lo pertinente a la opción para los municipios de establecer la Declaración Anual del Impuesto Predial Unificado a partir de 1991 (artículos 12° al 18°), así:

- Declaración del Impuesto Predial Unificado (artículo 12°).
- Contenido de la declaración (artículo 13°).
- Base mínima para el autoavalúo (artículo 14°).
- Autoavalúo base para adquisición del predio (artículo 15°).
- Facultad de eliminar la paz y salvo (artículo 16°).
- Declaración del impuesto de las corporaciones (artículo 17°).
- Procedimiento de la declaración (artículo 18°).



CONCEJO MUNICIPAL

GUADALAJARA DE BUGA

Acuerdo No. 045 de 2026

Hoja No.8

26.- Que los ordinales 3 y 6 del artículo 32 de la Ley 136 de 1994, artículo modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012, resuelve que unas de las atribuciones de los concejos son: 3. Reglamentar la autorización al alcalde para contratar, señalando los casos en que requiere autorización previa del Concejo, y 6. Establecer, reformar o eliminar tributos, contribuciones, impuestos y sobretasas, de conformidad con la ley.

27.- Que, asimismo, el párrafo 4 del aludido artículo 32 de la Ley 136 de 1994, manda que, de conformidad con el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:

- Contratación de empréstitos.
- Contratos que comprometan vigencias futuras.
- Enajenación y compraventa de bienes inmuebles.
- Enajenación de activos, acciones y cuotas partes.
- Concesiones.
- Las demás que determina la ley.

28.- Que, por otro lado, el artículo 71 de la recomendada Ley 136 de 1994 describe que, los proyectos de acuerdo pueden ser presentados por los concejales, los alcaldes y en materias relacionadas con sus atribuciones por los personeros, los contralores y las Juntas Administradoras Locales. También podrán ser de iniciativa popular de acuerdo con la Ley Estatutaria correspondiente.

PARÁGRAFO 1°. Los acuerdos a los que se refieren los numerales 2, 3 y 6 del Artículo 313 de la Constitución Política, sólo podrán ser dictados a iniciativa del alcalde.

PARÁGRAFO 2°. Serán de iniciativa del alcalde, de los concejales o por iniciativa popular, los proyectos de acuerdo que establecen la división del territorio municipal en comunas y corregimientos y la creación de Juntas Administradoras Locales.

29.- Que los numerales 1, 5 y 6 del literal a) del artículo 91 de la citada Ley 136 de 1994, artículo modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, funda como unas de las funciones de los alcaldes, en relación con el Concejo: 1. Presentar los proyectos de acuerdo que juzgue convenientes para la buena marcha del municipio, 5. Sancionar y promulgar los acuerdos que hubiere aprobado el Concejo y objetar los que considere inconvenientes o contrarios al ordenamiento jurídico, y 6. Reglamentar los acuerdos municipales.

30.- Que el artículo 66 de la Ley 383 de 1997, “Por la cual se expiden normas tendientes a fortalecer la lucha contra la evasión y el contrabando, y se dictan otras disposiciones”, reza:

“ARTÍCULO 66. ADMINISTRACIÓN Y CONTROL. Los municipios y distritos, para efectos de las declaraciones tributarias y los procesos de fiscalización, liquidación oficial,



CONCEJO MUNICIPAL

GUADALAJARA DE BUGA

Acuerdo No. 045 de 2026

Hoja No.9

imposición de sanciones, discusión y cobro relacionados con los impuestos administrados por ellos, aplicaran los procedimientos establecidos en el Estatuto Tributario para los impuestos del orden nacional”.

31.- Que por conducto de la Ley 223 de 1995 se expidieron normas sobre racionalización tributaria y se dictaron otras disposiciones.

32.- Que la Ley 388 de 1997 trata temas concernientes a la clasificación del suelo, actuación urbanística, desarrollo y construcción de vivienda prioritaria, adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación administrativa y judicial, participación en plusvalía, vivienda de interés social y sanciones urbanísticas, instituyendo en su artículo 95, lo siguiente:

“ARTICULO 95. TRANSFERENCIA DE INMUEBLES. Todas las asignaciones de subsidio familiar de vivienda en terrenos y las cesiones de que trata el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, que realicen las entidades públicas se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos será plena prueba de la propiedad.

En todo caso, los inmuebles cuya propiedad se adquiera conforme a lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, tendrán las mismas limitaciones establecidas en la Ley 3ª de 1991 para las viviendas adquiridas o mejoradas con el subsidio familiar de vivienda”.

33.- Que por mediación de la Ley 488 de 1998, se expidieron normas en materia tributaria y se dictaron otras disposiciones fiscales de las Entidades Territoriales.

34.- Que el numeral 76.2 del artículo 76 de la Ley 715 de 2001 pregona que, en materia de vivienda, es competencia de los municipios: participar en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, y promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello.

35.- Que el Capítulo V (artículos 49 al 62) de la Ley 788 de 2002, “Por la cual se expiden normas en materia tributaria y penal del orden nacional y territorial; y se dictan otras disposiciones”, difunde lo respectivo a los Impuestos Territoriales, erigiendo, entre otros aspectos, el Procedimiento Tributario Territorial (artículos 59 al 62). Es así como en el artículo 59 instaura lo siguiente:

“ARTÍCULO 59. PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO TERRITORIAL. Los departamentos y municipios aplicarán los procedimientos establecidos en el Estatuto Tributario Nacional, para la administración, determinación, discusión, cobro, devoluciones, régimen sancionatorio incluida su imposición, a los impuestos por ellos administrados. Así mismo aplicarán el procedimiento administrativo de cobro a las multas, derechos y demás recursos territoriales. El monto de las sanciones y el término de la aplicación de los

procedimientos anteriores, podrán disminuirse y simplificarse acorde con la naturaleza de sus tributos, y teniendo en cuenta la proporcionalidad de estas respecto del monto de los impuestos”.

36.- Que la Ley 863 de 2003 establece normas tributarias, aduaneras, fiscales y de control para estimular el crecimiento económico y el saneamiento de las finanzas públicas.

37.- Que el artículo 1° de la Ley 1066 de 2006, “Por la cual se dictan normas para la normalización de la cartera pública y se dictan otras disposiciones”, dispone:

“ARTÍCULO 1o. GESTIÓN DEL RECAUDO DE CARTERA PÚBLICA. Conforme a los principios que regulan la Administración Pública contenidos en el artículo 209 de la Constitución Política, los servidores públicos que tengan a su cargo el recaudo de obligaciones a favor del Tesoro Público deberán realizar su gestión de manera ágil, eficaz, eficiente y oportuna, con el fin de obtener liquidez para el Tesoro Público”.

38.- Que los artículos 54, 58 y 60 de la Ley 1430 de 2010, ¡Por medio de la cual se dictan normas tributarias de control y para la competitividad, apunta lo siguiente:

“ARTÍCULO 54. SUJETOS PASIVOS DE LOS IMPUESTOS TERRITORIALES. Artículo modificado por el artículo 150 de la Ley 2010 de 2019. Son sujetos pasivos de los impuestos departamentales y municipales, las personas naturales, jurídicas, sociedades de hecho y aquellas en quienes se realicen el hecho gravado a través de consorcios, uniones temporales, patrimonios autónomos en quienes se figure el hecho generador del impuesto.

En materia de impuesto predial y valorización los bienes de uso público y obra de infraestructura continuarán excluidos de tales tributos, excepto las áreas ocupadas por edificios, parqueaderos, instalaciones, dispuestos para los usuarios internos o externos de los aeropuertos, así como los establecimientos mercantiles y las áreas que proporcionen bienes y servicios relacionados con la explotación comercial de los aeropuertos. En todo caso, no estarán gravados los aeropuertos y puertos no concesionados, las pistas, calles de rodaje, taxeos, hangares y plataformas, cuyo objeto es facilitar la operación de aeronaves. Son sujetos pasivos del impuesto predial, los tenedores a título de arrendamiento, uso, usufructo u otra forma de explotación comercial que se haga mediante establecimiento mercantil dentro de las áreas objeto del contrato de concesión correspondientes a puertos aéreos y marítimos.

En este caso la base gravable se determinará así:

- a) Para los arrendatarios el valor de la tenencia equivale a un canon de arrendamiento mensual;
- b) Para los usuarios o usufructuarios el valor del derecho de uso del área objeto de tales derechos será objeto de valoración pericial;



CONCEJO MUNICIPAL

GUADALAJARA DE BUGA

Acuerdo No. 045 de 2026

Hoja No.11

c) En los demás casos la base gravable será el avalúo que resulte de la proporción de áreas sujetas a explotación, teniendo en cuenta la información de la base catastral.
(...).

ARTÍCULO 58. Modifíquese el artículo 69 de la Ley 1111 de 2006, el cual quedará así:

Artículo 69. Determinación oficial de los tributos distritales por el sistema de facturación. Autorícese a los municipios y distritos para establecer sistema de facturación que constituyan determinación oficial del tributo y presente mérito ejecutivo. El respectivo gobierno municipal o distrital dentro de sus competencias, implementará los mecanismos para ser efectivos estos sistemas, sin perjuicio de que se conserve el sistema declarativo de los impuestos sobre la propiedad.

Para efectos de facturación de los impuestos territoriales así como para la notificación de los actos devueltos por correo por causal diferente a dirección errada, la notificación se realizará mediante publicación en el registro o Gaceta Oficial del respectivo ente territorial y simultáneamente mediante inserción en la página WEB de la Entidad competente para la Administración del Tributo, de tal suerte que el envío que del acto se haga a la dirección del contribuyente surte efecto de divulgación adicional sin que la omisión de esta formalidad invalide la notificación efectuada.

ARTÍCULO 60. CARÁCTER REAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. El impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces, podrá hacerse efectivo con el respectivo predio independientemente de quien sea su propietario, de tal suerte que el respectivo municipio podrá perseguir el inmueble sea quien fuere el que lo posea, y a cualquier título que lo haya adquirido.

Esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido el inmueble en pública subasta ordenada por el juez, caso en el cual el juez deberá cubrirlos con cargo al producto del remate.

Para autorizar el otorgamiento de escritura pública de actos de transferencia de domicilio <sic> sobre inmueble, deberá acreditarse ante el notario que el predio se encuentra al día por concepto del impuesto predial.

Para el caso del autoavalúo, cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad la transferencia del predio, las responsabilidades para el pago de los mayores valores determinados recaen en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal".

39.- Que mediante la Ley 1437 de 2011, se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

40.- Que la Ley 1537 de 2012 dicta normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y establece otras disposiciones, implantando en su artículo 43 lo siguiente:

“Artículo 43. Actos de transferencia. Todos los negocios jurídicos que involucren recursos de subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional, que impliquen la transferencia de derechos reales, por parte de una entidad pública, y las cesiones de bienes fiscales ocupados con Vivienda de Interés Social, que realicen las entidades públicas a los particulares, se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio o de los derechos reales que corresponda y será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. En el mismo instrumento se constituirá el patrimonio de familia inembargable a que se refiere el artículo 9o de la presente ley.

En todo caso, cualquier acto de disposición del derecho real de dominio de bienes de propiedad de las Entidades Públicas, podrá realizarse a través de acto administrativo, sin perjuicio de las actas de entrega material y recibo de los inmuebles”.

41.- Que por intermedio de la Ley 1607 de 2012, se expidieron normas en materia tributaria y se dictaron otras disposiciones.

42.- Que a través de la Ley 1739 de 2014, se modificó el Estatuto Tributario, la Ley 1607 de 2012, se crearon mecanismos de lucha contra la evasión y se dictaron otras disposiciones.

43.- Que la Parte XVI de la Ley 1819 de 2016, *“Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones”, estandariza lo atinente a los Tributos Territoriales (artículos 340 al 358), estableciendo en el Capítulo V lo relativo al Procedimiento Tributario Territorial (artículos 354 al 358), trasluciendo en el artículo 354, lo siguiente:*

“ARTÍCULO 354. Modifíquese el artículo 69 de la Ley 1111 de 2006, modificado por el artículo 58 de la Ley 1430 de 2010, el cual quedará así:

Artículo 69. Determinación oficial de los tributos territoriales por el sistema de facturación. Sin perjuicio de la utilización del sistema de declaración, para la determinación oficial del impuesto predial unificado, del impuesto sobre vehículos automotores y el de circulación y tránsito, las entidades territoriales podrán establecer sistemas de facturación que constituyan determinación oficial del tributo y presten mérito ejecutivo.

(...)”.

44.- Que el artículo 277 de la ley 1955 de 2019, *“Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, regulariza lo siguiente:*

"ARTÍCULO 277. CESIÓN A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES. Modifíquese el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 14. Cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales. Las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o la porción de ellos, ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social y haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.

En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público o destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

PARÁGRAFO 1°. Para bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa del predio fiscal por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

PARÁGRAFO 2°. Para los procesos de cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquella que exige la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de la transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

PARÁGRAFO 3°. En las resoluciones administrativas de transferencia mediante cesión a título gratuito, se constituirá patrimonio de familia inembargable.

PARÁGRAFO 4°. La cesión de la que trata el presente artículo solo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial, generadas por el inmueble a titular por concepto de impuesto predial.

PARÁGRAFO 5°. Las administraciones municipales o distritales podrán suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas a cargo del cedente por conceptos de tributos a la propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo".

45.- Que con la emisión de la Ley 2010 de 2019, se adoptaron normas para la promoción del crecimiento económico, el empleo, la inversión, el fortalecimiento de las finanzas públicas y la progresividad, equidad y eficiencia del sistema tributario, de acuerdo con los objetivos que sobre la materia impulsaron la Ley 1943 de 2018 y se dictaron otras disposiciones.

46.- Que los artículos 121 y 123 del Decreto Ley 2106 de 2019, *“Por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en la administración pública”*, normativizan lo siguiente:

“ARTÍCULO 121. REGISTRO DE LA CESIÓN DE BIENES FISCALES. El artículo 35 de la Ley 1537 de 2012 quedará así:

‘ARTÍCULO 35. Registro de la cesión de bienes fiscales. Los actos administrativos de cesión o transferencia a título gratuito de bienes fiscales, a otras entidades públicas o a particulares, en desarrollo de programas o proyectos de Vivienda de Interés Social, no causarán derechos registrales.

También se encontrarán exentos del pago de derechos registrales los negocios jurídicos a través de los cuales se cedan inmuebles a título gratuito a los beneficiarios del programa de titulación de bienes fiscales’.

ARTÍCULO 123. APOYO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LAS VIVIENDAS EN ASENTAMIENTOS LEGALIZADOS. El artículo 9° de la Ley 1848 de 2017 quedará así:

‘Artículo 9°. Apoyo técnico para el reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados. Las oficinas de planeación municipal o distrital, o la entidad que haga sus veces, deberán apoyar técnicamente a los interesados en adelantar el reconocimiento de las viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, en especial, lo relacionado al levantamiento arquitectónico de la construcción y el peritaje técnico.

PARÁGRAFO. Los municipios y distritos podrán celebrar contratos o convenios con universidades acreditadas por el Ministerio de Educación Nacional que cuenten con facultades de arquitectura y/o ingeniería, para adelantar el levantamiento arquitectónico de la construcción y el peritaje técnico, respectivamente.

Los alumnos de los dos (2) últimos años lectivos de arquitectura podrán efectuar el levantamiento arquitectónico de la construcción, así mismo, los alumnos de los dos (2) últimos años lectivos de ingeniería civil podrán realizar el peritaje técnico, en ambos casos, estarán bajo la dirección de profesores designados para el efecto”.

47.- Que la Ley 2044 de 2020, *“Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones”*, en sus artículos 2° y 14 regimenta lo siguiente:

“ARTÍCULO 2o. DEFINICIONES. Para efecto de lo dispuesto en la presente ley, se adoptan las siguientes definiciones:

Asentamiento humano ilegal consolidado: Se entiende por asentamiento humano ilegal consolidado el conformado por una vivienda o más, que por el paso del tiempo han logrado alcanzar un nivel de desarrollo escalonado, cuyas edificaciones son de carácter permanente, construidas con materiales estables, cuentan con la infraestructura de servicios públicos instalada, con vías pavimentadas, con edificaciones institucionales promovidas por el Estado, pero sus construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.

Asentamiento humano ilegal precario: Se entiende por asentamiento humano ilegal precario el conformado por una vivienda o más, que presenta condiciones urbanísticas de desarrollo incompleto, en diferentes estados de consolidación, cuyas construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.

Los asentamientos precarios se caracterizan por estar afectados total o parcialmente por:

- a) Integración incompleta e insuficiente a la estructura formal urbana y a sus redes de soporte, b) Eventual existencia de factores de riesgo mitigable, c) Entorno urbano con deficiencia en los principales atributos como vías, espacio público y otros equipamientos, d) Viviendas en condición de déficit cualitativo y con estructuras inadecuadas de construcción (vulnerabilidad estructural), e) Viviendas que carecen de una adecuada infraestructura de servicios públicos y de servicios sociales básicos, f) Condiciones de pobreza, exclusión social y eventualmente población víctima de desplazamiento forzado.

Bien Fiscal: Son los bienes de propiedad del Estado o de las Entidades Territoriales, sobre los cuales se tiene una propiedad ordinaria sometida a las normas generales del derecho común.

Bien Fiscal Titulable: Son aquellos bienes de propiedad de las entidades estatales que han sido ocupados ilegalmente por ocupantes. El derecho de propiedad de estos bienes puede ser cedido o transferido a título gratuito u oneroso por la entidad territorial titular del bien, siempre y cuando no correspondan a espacio público, o a áreas protegidas del municipio o distrito.

ARTÍCULO 14. Modifíquese el artículo 3o de la Ley 1001 de 2005 el cual quedara así:

Artículo 3o. Enajenación Directa de Bienes Fiscales. Las entidades públicas podrán enajenar directamente los bienes inmuebles fiscales de su propiedad en primer lugar al ocupante sin sujeción a las normas de contratación estatal, cuando el inmueble y/o el hogar interesado en la cesión no cumpla con los criterios previstos en el artículo 14 de la

Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y las normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o reglamentan.

La enajenación directa del bien fiscal se formalizará mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable, la cual, una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, constituirá plena prueba de propiedad.

PARÁGRAFO 1o. En ningún caso procederá la enajenación directa tratándose de inmuebles ubicados en zonas destinadas a obras pública o de infraestructuras básicas, áreas no aptas para la localización de viviendas, zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de los recursos naturales y zonas insalubres conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen y demás que disponga el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, expedido por la autoridad competente.

PARÁGRAFO 2o. En el evento que no se acepte la enajenación del inmueble, se procederá a solicitar su restitución mediante una acción reivindicatoria conforme a la Ley y su traslado a CISA.

PARÁGRAFO 3o. La enajenación de que trata el presente artículo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales diferentes a las derivadas del uso habitacional de inmueble.

PARÁGRAFO 4o. Para los procesos de enajenación de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquellas que exigen la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de la transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 y las normas que lo modifiquen adicionen o complementen”.

48.- Que a través de la Ley 2079 de 2021, se dictaminaron disposiciones en materia de vivienda y hábitat, concretando en sus artículos 1° y 2°, tanto el objeto de la Ley como sus objetivos.

49.- Que de conformidad con los artículos 1°, 2° (numeral 1) y 4° de la evocada Ley 2079 de 2021, la misma tiene por objeto reconocer la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseñe y adopte normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos.

50.- Que, de manera similar, el artículo 5° de la referida Ley 2079 de 2021 estatuye los principios que deben observar las actuaciones de las entidades que tengan a su cargo



actividades relacionadas con la formulación y ejecución de la política pública de vivienda y hábitat.

51.- Que analógicamente, el artículo 30 de la prescripta Ley 2019 de 2021 manifiesta:
556

“ARTÍCULO 30. RECONOCIMIENTO DE LAS VIVIENDAS EN ASENTAMIENTOS LEGALIZADOS. Modifíquese el artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, el cual quedará así:

‘Artículo 122. Reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados. Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, mediante acto administrativo, deberán asignar en las oficinas de planeación municipal o distrital o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que este defina, la competencia para conocer las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.

Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura de curador urbano también podrán conferir la función del trámite, estudio y expedición de los actos de reconocimiento de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística a particulares que ejerzan funciones públicas, siempre y cuando para ello se suscriba el correspondiente convenio.

Una vez la competencia sea asignada, en las oficinas de planeación o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito o mediante convenio con particulares que ejerzan funciones públicas, el trámite será adelantado sin costo para el solicitante.”

52.- Que el 19 de mayo de 2023, el Gobierno Nacional emitió la Ley 2294, “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", y según lo anunciado en su artículo 1°, el Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", que se expide por medio de la presente ley, tiene como objetivo sentar las bases para que el país se convierta en un líder de la protección de la vida a partir de la construcción de un nuevo contrato social que propicie la superación de injusticias y exclusiones históricas, la no repetición del conflicto, el cambio de nuestro relacionamiento con el ambiente y una transformación productiva sustentada en el conocimiento y en armonía con la naturaleza. Este proceso debe desembocar en la paz total, entendida como la búsqueda de una oportunidad para que todos podamos vivir una vida digna, basada en la justicia; es decir, en una cultura de la paz que reconoce el valor excelso de la vida en todas sus formas y que garantiza el cuidado de la casa común.

53.- Que el artículo 197 de la convenida Ley 2294 de 2023 legaliza lo siguiente:

“ARTÍCULO 197. TRANSFERENCIA A TÍTULO GRATUITO DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA FISCAL DE CARÁCTER NO FINANCIERO. Los bienes inmuebles cuya denominación sea fiscal de carácter no financiero, del orden nacional, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como del orden departamental, municipal y órganos autónomos e independientes afectados con ocupaciones de hecho mayor a diez (10) años, que cuenten con mejoras y/o construcciones consolidadas con destinación económica habitacional, no requeridos para el ejercicio de sus funciones, podrán transferirse a título gratuito a las entidades territoriales, para que éstas, inicien los trámites administrativos a que haya lugar, para su saneamiento.

PARÁGRAFO 1º. Los bienes fiscales que no se ajusten a los presupuestos a que se hace referencia en inciso anterior, podrán enajenarse de manera directa, atendiendo el valor comercial a la fecha de la negociación. De lo contrario, el responsable de su administración y custodia deberá iniciar de inmediato, las acciones judiciales que correspondan, con el ánimo de recuperar los predios.

PARÁGRAFO 2º. La cesión de la que trata el presente artículo solo procederá siempre y cuando el cedente o beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial, generadas por el inmueble por concepto de impuesto predial.

PARÁGRAFO 3º. Para el caso de los bienes inmuebles fiscales de carácter no financiero del orden municipal o distrital, la respectiva autoridad administrativa podrá suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas por conceptos de tributos a la propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo”.

54.- Que, de igual forma, el artículo 293 de la anotada Ley 2294 de 2023 legitima lo siguiente:

“ARTÍCULO 293. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv). El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 90 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv).

El Gobierno nacional podrá establecer excepcionalmente, a partir de estudios técnicos, valores máximos hasta por 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) para este tipo de viviendas, cuando se presente alguna o varias de las siguientes condiciones:

(...)"

55.- Que en términos generales, los siguientes artículos de la predicha Ley 2294 de 2023, versan sobre todo lo relacionado con el tema de Vivienda, Ciudad y Territorio: 3°, 32°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43°, 44°, 45°, 46°, 47°, 48°, 49°, 50°, 51°, 52°, 53°, 54°, 56°, 57°, 58°, 59°, 61°, 62°, 63°, 72°, 80°, 91°, 100°, 114°, 197°, 208°, 210°, 218°, 285°, 289°, 293°, 294°, 295°, 296°, 297°, 298°, 299°, 300°, 301. 302, 313°, 329°, 341, 343°, 351°, 353 y 354°.

También, entre otros, los siguientes artículos de la Ley 2294 de 2023, se ocupan sobre lo concerniente a los tributos y/o impuesto predial: 49°, 175°, 197°, 256°, 273° y 313°.

56.- Que el Decreto 1625 de 2016, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario en materia tributaria"*, en la Parte 1, del Libro 2 (**Reglamento de Impuestos del Orden Territorial**), **oficializa lo concerniente a los Impuestos Municipales, entre estos, el Impuesto Predial (Título 2), detallando lo siguiente:**

- Conformación del impuesto predial unificado (artículo 2.1.2.1).
- Criterios para la fijación de tarifas del impuesto predial unificado (artículo 2.1.2.2).
- **Límite al impuesto predial unificado (artículo 2.1.2.3).**
- Aplicabilidad del ajuste anual de la base del impuesto predial unificado (artículo 2.1.2.4).
- Aplicabilidad del avalúo catastral (artículo 2.1.2.5).
- Determinación del impuesto predial unificado para los resguardos indígenas (artículo 2.1.2.6).
- **Avalúo catastral de los resguardos indígenas (artículo 2.1.2.7).**

57.- Que, en síntesis, el Decreto 1077, del 26 de mayo 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", en su Libro 2, en materia de Vivienda, Ciudad y Territorio, trata, entre otros, sobre los siguientes temas:

Libro 2: Régimen Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Parte 1: Estructura del Sector Vivienda.

- Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social para Áreas Urbanas.
- Transferencia de Bienes Fiscales.
- Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda.
- Arrendamiento Urbano.
- Propiedad Horizontal.
- Inspección, Vigilancia y Control de la Actividad de Construcción y Enajenación de Vivienda.
- Consejo Superior de Vivienda.
- Exención de Derechos Notariales y de Registro.
- Municipios y Distritos Sobre los que Aplica el Precio Excepcional de la Vivienda de



Interés Social.

- Política Pública de Vivienda Rural y Subsidio Familiar de Vivienda Rural.
- Condiciones de los Créditos de Vivienda Individual a Largo Plazo (adicionado por el artículo 1 del Decreto 257 de 2021).
- Vivienda de Interés Cultural (adicionado por el artículo 1 del Decreto 651 de 2022).

Parte 2: Estructura del Sector Desarrollo Territorial.

- Disposiciones Generales.
- Planeación para el Ordenamiento Territorial.
- Espacio Público y Estándares Urbanísticos.
- Instrumentos de Planeación y Gestión del Desarrollo Territorial.
- Instrumentos de Financiación y Mecanismos de Gestión del Desarrollo Territorial.
- Implementación y Control del Desarrollo Territorial.
- Urbanización y Construcción Sostenible.

58.- Que el artículo 1 del Decreto 1333 de 2020, "Por medio del cual se reglamentan la Ley 1848 de 2017, los artículos 122 y 123 del Decreto Ley 2106 de 2019 y se modifica el capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reconocimiento de edificaciones existentes y el reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, y se dictan otras disposiciones", formaliza lo siguiente:

"ARTÍCULO 1. Modifíquese el Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

'CAPÍTULO 4

RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

SECCIÓN 1.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 Ámbito de aplicación. El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.

El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.



Parágrafo 1. En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.

(...).

Parágrafo 5. En los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, la solicitud de apoyo técnico y el trámite de las solicitudes de reconocimiento de las viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, se tramitarán ante la oficina de planeación o la dependencia que determine el alcalde mediante acto administrativo, según lo previsto en la sección 3 del presente capítulo.

ARTÍCULO 2.2.6.4.1.2 Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones.

(...).”

59.- Que mediante Acuerdo No. 033, del 13 de diciembre de 2012, prorrumpido por el Honorable Concejo Municipal de Guadalajara de Buga, se autorizó al Ejecutivo Municipal para modificar la estructura de la Administración Municipal, suprimiendo la Oficina Asesora de Servicios públicos y creando la Secretaría de Vivienda y Servicios Públicos de Guadalajara de Buga y se dictaron otras disposiciones.

60.- Que el artículo primero del invocado Acuerdo No. 033 de 2012 modifica la Estructura de la Alcaldía Municipal de Guadalajara de Buga suprimiendo la oficina Asesora de Servicios Públicos y creando la secretaría de Vivienda y Servicios públicos, la cual tendrá como objetivos desarrollar las políticas de vivienda, especialmente la de interés social y prioritaria en las áreas rural y urbana del Municipio de Guadalajara de Buga, aplicando la reforma urbana en los términos previstos en la ley de vivienda y demás disposiciones concordantes e igualmente atenderá lo relacionado con las competencias de coordinación, vigilancia y control de los Servicios Públicos en el Municipio de Guadalajara de Buga – Valle.

61.- Que el artículo segundo del denotado Acuerdo No. 033 de 2012, determina las funciones en temas de vivienda a cargo de la Secretaría de Vivienda y Servicios Públicos.

62.- Que mediante el Acuerdo No. 018, del 10 de febrero de 2017, promulgado por el Honorable Concejo Municipal de Guadalajara de Buga, se ajustó la Estructura Administrativa de la Alcaldía Municipal de Guadalajara de Buga, se creó la Secretaría de turismo y Desarrollo Económico y se dictaron otras disposiciones.



63.- Que, de la misma manera, el artículo 27 del emplazado Acuerdo No. 018 de 2017, especifica como Misión de la Secretaría de Hacienda Municipal, administrará todos los recursos económicos y financieros que se pueden obtener de las diferentes fuentes de financiación del municipio, desarrollando las actividades que se consideren pertinentes para gestionar con eficiencia los recaudos, en el propósito de distribuir o asignar los recursos a los diferentes planes, programas o proyectos mediante de los cuales se pretenden alcanzar los objetivos institucionales propuestos en el Plan de Desarrollo y para generar un mayor nivel de bienestar a la comunidad de Guadalajara de Buga.

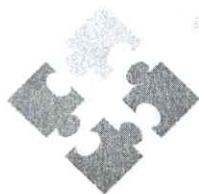
64.- Que, de manera similar, el artículo 28 del llamado Acuerdo No. 018 de 2017, enumera las funciones de la Secretaría de Hacienda Municipal, entre estas, las siguientes: 6. Mantener actualizado el registro de catastro de acuerdo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi; 7. Realizar el aforo, la liquidación y la determinación de la facturación, vigilancia y control de los gravámenes, impuestos y demás recursos que constituyan rentas municipales y establecer y mantener actualizadas las normas y procedimientos; 13. Captar oportunamente los ingresos tributarios y no tributarios, así como los ingresos de crédito público; y 15. Las demás que le asigne el Alcalde y las necesarias para el cumplimiento eficiente y eficaz de la misión de la Secretaría en cumplimiento de la Constitución, las Leyes y demás disposiciones vigentes.

65.- Que, de la misma manera, el artículo 40 del acotado Acuerdo No. 018 de 2017, establece como Misión de la Secretaría de Vivienda y Servicios Públicos, desarrollar las políticas de vivienda de interés social y prioritario en el área rural y urbana del Municipio de Guadalajara de Buga y atender lo relacionado con las competencias de coordinación, vigilancia y control en los servicios públicos del Municipio.

66.- Que de idéntica forma, el artículo 41 del insinuado Acuerdo No. 018 de 2017, relaciona las funciones, en temas de Vivienda, a cargo de la Secretaría de Vivienda y Servicios Públicos, entre estas las siguientes: 1. El manejo de los instrumentos otorgados por las Leyes 02 y 03 de 1991, 09 de 1989, 388 de 1997, el artículo 3 de la Ley 25 de 1921, Ley 99 de 1993, 546 de 1999, y los decretos reglamentarios de éstas, los artículos 234 a 244 del Decreto 1333 de 1986, la Ley 1537 de 2012 y la Ley 1551 de 2012; 4. Desarrollar permanentemente o en asocio con entidades autorizadas, programas de construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de soluciones de vivienda de interés prioritaria y social; 7. Tramitar la legalización de títulos en asentamientos subnormales siempre y cuando no se encuentren en zonas de alto riesgo; y 19. Las demás funciones relacionadas con las competencias que sean inherentes al cargo.

67.- Que mediante el Acuerdo No. 074, del 28 de febrero de 2023, dictado por el Honorable Concejo Municipal de Guadalajara de Buga, se adoptó la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio 2023-2035 y se derogó el Acuerdo 068 del 2000, el cual en su artículo 1 dicta:

"Artículo 1.- Adopción. Adóptese la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial para el periodo 2023 – 2035, como instrumento que comprende el conjunto de objetivos,



CONCEJO MUNICIPAL

GUADALAJARA DE BUGA

Acuerdo No. 045 de 2026

Hoja No.23

directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo, comprendidos en los componentes general, urbano y rural”.

68.- Que a través del Acuerdo No. 082, del 18 de agosto de 2023, promulgado por el Honorable Concejo Municipal de Guadalajara de Buga, se adoptó la Política Pública de Gestión Integral del Sector Vivienda del Municipio de Guadalajara de Buga y se dictaron otras disposiciones, el cual en su artículo 1° predica:

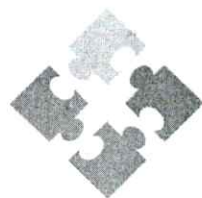
“ARTÍCULO 1°. OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN DEL ACUERDO. EL presente Acuerdo tiene por objeto reconocer la Política Pública de Gestión Integral del Sector Vivienda del Municipio de Guadalajara de Buga, como una política que diseñe y adopte mecanismos y/o instrumentos destinados a complementar las acciones dentro de las cuales se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el Municipio de Guadalajara de Buga. Se aplicará tanto a los habitantes de la zona urbana como rural del Municipio, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos”.

69.- Que el Acuerdo Municipal No. 004, del 17 de junio de 2024, proferido por el Honorable Concejo Municipal de Guadalajara de Buga, “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL” “Buga Merece Avanzar 2024-2027”, en su artículo 5 regula todo lo relacionado con el Eje Estratégico 1, en el cual se encuentran enmarcados los componentes de Vivienda, Inversión Social y Equidad.

Por su parte, el numeral 5.1.1 del aludido artículo 5, establece la articulación del mencionado Eje estratégico 1 con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), especificando para el Componente de Vivienda, primordialmente, los siguientes: ODS No. 6, consistente en Agua Limpia y Saneamiento: Aborda la necesidad de asegurar el acceso equitativo a agua potable y saneamiento básico, así como la gestión sostenible de los recursos hídricos para el beneficio de las comunidades, y ODS No. 11, relacionado con Ciudades y Comunidades Sostenibles: Se enfoca en los déficits cuantitativo y cualitativo en vivienda, impulsando patrones de urbanización desordenados y vulneración de derechos.

Por otro lado, el numeral 5.2.9 del mentado artículo 5 dispone todo lo concerniente al Componente de Vivienda y Servicios Públicos, indicando en sus incisos 29, 30, 31 y 32 lo siguiente:

“Otro aspecto clave es la legalización de tierras y regularización de asentamientos informales o en zonas de riesgo no mitigable. Se estima que en Buga existen 143,78 hectáreas de suelo urbano y expansión que requieren estos procesos según lo planteado en el POT 2023-2035. Sin embargo, se enfrentan retos presupuestales, técnicos, jurídicos y de gestión comunitaria para adelantar estas legalizaciones que brindarían seguridad jurídica de tenencia y acceso a servicios a cientos de familias.



Por lo que es necesario iniciaran procesos de legalización de predios y regularización de asentamientos informales para garantizar la seguridad jurídica de la tenencia y el acceso a servicios públicos, a través de diagnósticos y caracterización de asentamientos a legalizar en suelo urbano y de expansión, la implementación de rutas expeditas de legalización y titulación masiva de predios ocupados, el reasentamiento de hogares ubicados en zonas de riesgo no mitigable y la promoción de la producción social de vivienda y modalidades de tenencia alternativas. En conclusión, el Plan de Desarrollo 2024-2027, traza una ruta estratégica integral para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, facilitar el acceso a soluciones

En conclusión, el Plan de Desarrollo 2024-2027, traza una ruta estratégica integral para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, facilitar el acceso a soluciones habitacionales dignas para la población vulnerable, y armonizar la provisión de vivienda con el ordenamiento territorial y la dotación de equipamientos y espacios públicos. Esto con el objetivo de avanzar hacia un modelo de desarrollo urbano más incluyente, compacto y sostenible en el municipio.

La estrategia 'Vivienda con Dignidad para Todos', se articula con las apuestas del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 en materia de vivienda y hábitat, especialmente con los pactos por la Equidad y por la Descentralización. Además, se alinean con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), principalmente el ODS 11 sobre ciudades y comunidades sostenibles, y el ODS 6 sobre agua limpia y saneamiento."

Del mismo modo, el numeral 5.2.9.1 del referido artículo 5 detalla todos los programas, subprogramas y metas del Componente de Vivienda y Servicios Públicos a ejecutar en el cuatrienio 2024-2027, entre ellos, el Programa: Acceso a soluciones de vivienda (4001); Meta de Resultado: Déficit cuantitativo de vivienda (censo); Subprograma: Buga avanza en el fortalecimiento al programa de vivienda de interés social y prioritaria (1.40..01.16); Meta de Producto: Implementar la estrategia de adjudicación y legalización de terrenos ejidos acorde con la normativa incluidos los programas de vivienda (1.40.01.16.002); Producto: Servicio de asistencia técnica y jurídica en saneamiento y titulación de predios (4001001); Indicador de Producto: Entidades territoriales asistidas técnica y jurídicamente (400100100); Meta Catrienio:1.

70.- Que de por otra parte, el artículo 10 del antedicho Acuerdo No. 004 de 2024 regla todo lo ateniende a la Hacienda Pública, indicando en su inciso 1 lo siguiente:

"La Hacienda Pública desempeña un papel crucial en el desarrollo socioeconómico de los territorios, al ser responsable de la administración eficiente de los recursos públicos para satisfacer las necesidades de la población y promover el crecimiento sostenible. En Colombia, la Constitución Política de 1991 establece los principios fundamentales que rigen la Hacienda Pública, como la legalidad, la equidad, la eficiencia y la transparencia (Const., 1991, art. 363)."

Es así como el inciso 3 del citado artículo 10 estipula:

“En este marco normativo, la Secretaría de Hacienda de la ciudad juega un rol fundamental en la gestión de los ingresos, gastos y financiamiento del municipio, con el fin de garantizar la sostenibilidad fiscal y la provisión de bienes y servicios públicos de calidad para los ciudadanos.”

El inciso 11 del predicho artículo 10 predica:

“Es por esto que para hacer frente a estos retos y avanzar hacia una gestión fiscal más sólida y responsable, se establece la estrategia “Buga Avanza en Gestión Fiscal Sostenible 2024-2027”. Esta estrategia se enmarca en los lineamientos normativos vigentes y se estructura en torno a tres líneas de acción prioritarias.”

Los incisos 12, 13 y 14 del insinuado artículo 10 fijan las tres líneas de acción prioritarias en que se estructura la estrategia “Buga Avanza en Gestión Fiscal Sostenible 2024-2027”, así:

“La primera se enfoca en la modernización de la gestión catastral, a través de la implementación de una estrategia para optar al reconocimiento como gestor catastral, la actualización catastral y/o conservación dinámica, y el mejoramiento del software para la gestión fiscal del municipio. Estas acciones permitirán contar con información predial más confiable, actualizada y detallada, que sirva de base para una tributación más justa y eficiente.

La Segunda Línea busca fortalecer el marco normativo y las políticas fiscales del municipio, mediante la actualización del estatuto tributario, el estatuto presupuestal, la política de cartera y la política de contabilidad. Estos instrumentos deben adaptarse a las nuevas realidades económicas, sociales y territoriales de Buga, así como a las normas nacionales vigentes, para garantizar una gestión fiscal más coherente, equitativa y transparente.

La tercera línea se centra en el mejoramiento de la gestión tributaria y la cultura de la contribución, a través de una estrategia de fortalecimiento para la gestión del cobro y recuperación de cartera, y la capacitación en temas de concientización y fomento de la cultura tributaria. Se busca generar un cambio cultural en la relación entre la administración municipal y los contribuyentes, basado en la confianza, la corresponsabilidad y el sentido de pertenencia frente al desarrollo del municipio.”

Según lo decretado en el inciso 15 del indicado artículo 10, la estrategia “Buga Avanza en Gestión Fiscal Sostenible 2024-2027”, se alinea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030, en particular con el ODS 16 sobre Paz, Justicia e Instituciones Sólidas, que busca crear instituciones eficaces, responsables y transparentes en todos los niveles, y el ODS 17 sobre Alianzas para Lograr los Objetivos, que promueve la movilización de recursos internos y el fortalecimiento de la capacidad nacional para recaudar ingresos



fiscales.

Además, de conformidad con lo normado en el inciso 16 del referido artículo 10, la estrategia "Buga Avanza en Gestión Fiscal Sostenible 2024-2027", también se articula con las metas del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida" en materia de descentralización y fortalecimiento de las capacidades territoriales, que apuntan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos públicos, fortalecer los ingresos propios de las entidades territoriales y promover la transparencia y el control social.

De igual manera, en atención a lo regularizado en el inciso 17 del apuntado artículo 10, con este planteamiento estratégico, Buga se propone dar un salto en su gestión fiscal, pasando de un modelo sostenible y orientado a resultados, desde una gestión fiscal que no solo se preocupe por recaudar más, sino también por gastar mejor, generando valor público y mejorando la calidad de vida de los bugueños.

Finalmente, en el numeral 10.1 del anunciado artículo 10 se registran todos los programas, subprogramas y metas del Sector de Hacienda Pública del Municipio a desarrollar en el cuatrienio 2024-2027, entre estos, el Programa: Fortalecimiento a la gestión y Dirección de la Administración Pública Territorial (4599); Meta de Resultado: Estrategia de Fortalecimiento al Sistema financiero Municipal Mantenido; Subprograma: Optimización de la Gestión Fiscal y Tributaria del Municipio (4.45.99.131); Meta de Producto: Actualización del Estatuto Tributario (4.45.99.131.001); Producto: Documentos de Lineamientos Técnicos (4599018); Indicador de Producto Documentos de Lineamientos técnicos Realizados (459901800); Meta Catrénio:1.

71.- Que el Honorable Concejo Municipal de Guadalajara de Buga expidió el Acuerdo No. 020, del 23 de diciembre de 2020, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL NUEVO ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA".

Es así como el artículo 33 del expuesto Acuerdo No. 020 de 2020 regla lo siguiente:

"ARTÍCULO 33. EXCLUSIONES. No estarán sujetos al impuesto predial unificado los siguientes inmuebles:

1. De propiedad del Municipio de Guadalajara de Buga, los establecimientos educativos oficiales y los predios de las entidades públicas del orden municipal, empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas sociales del Estado, del orden municipal, a menos que se encuentren en posesión o usufructo de particulares.

2. Los bienes de uso público de que trata el artículo 674 del Código Civil Colombiano y obra de infraestructura pública excepto las áreas ocupadas por establecimientos mercantiles y en manos de particulares.

3. Los predios que deban recibir este tratamiento de excluidos en virtud de tratados



CONCEJO MUNICIPAL

GUADALAJARA DE BUGA

Acuerdo No. 045 de 2026

Hoja No.27

internacionales.

4. Los predios de propiedad de delegaciones extranjeras acreditadas ante el Gobierno Nacional y destinado a la sede, uso y servicio exclusivo de la misión diplomática respectiva.

5. Los inmuebles de propiedad de la Iglesia Católica o de otras instituciones o congregaciones religiosas reconocidas por el Estado Colombiano, única y exclusivamente sobre los inmuebles o la parte de ellos destinadas al culto, a la educación en la fe que procesan y a la vivienda de las comunidades religiosas, a las curias diocesanas y arquidiocesanas, casas episcopales, cúrales y seminarios conciliares, mientras conserven esta destinación, es decir, sobre los demás predios o la parte de los exonerados no destinada a los propósitos mencionados, se causará, liquidará y pagará el impuesto.

6. Los predios definidos legalmente como Parques Naturales o como Parques Públicos de propiedad de entidades Estatales.

7. Los bienes inmuebles de propiedad de Cuerpos de Bomberos destinados al cumplimiento de su misión.

PARÁGRAFO. En el primer mes del año y para conservar el tratamiento especial, las entidades relacionadas en los numerales 4 y 5 de este artículo deberán presentar ante la Secretaría de Hacienda, los siguientes documentos:

a. Certificado expedido por el gestor catastral en el que se detalle el área excluida por su destinación.

b. Certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el que conste quién es el propietario del bien.

c. Certificación juramentada del contribuyente o su representante sobre la destinación que se le está dando al predio".

72.- Que como se puede observar, en el numeral 1 del prescrito artículo 33 del mencionado Acuerdo No. 020 de 2020, se alude que, no estará sujeto al impuesto predial unificado los inmuebles de propiedad del Municipio de Guadalajara de Buga, los establecimientos educativos oficiales y los predios de las entidades públicas del orden municipal, empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas sociales del Estado, del orden municipal, a menos que se encuentren en posesión o usufructo de particulares. Es así que, fundamentada en las normas y disposiciones abocetadas en la presente Exposición de Motivos, es provechoso y oportuno presentar este proyecto de acuerdo a consideración del Honorable Concejo Municipal de Guadalajara de Buga, por medio del cual se modifique el mentado numeral 1 del narrado artículo 33 del detallado Acuerdo No. 020 de 2020, ya que la actual aplicación (cumplimiento) del aludido Acuerdo 020 de 2020 genera grandes



inconvenientes al momento de realizarse la titulación (constitución del derecho o título real de dominio o propiedad) de los predios o lotes (viviendas o bienes inmuebles) ubicados en asentamientos humanos legalizados, toda vez que a las familias que se encuentran allí localizadas, al momento de la titulación de sus bienes inmuebles (predios, lotes o viviendas), les tocaría cumplir con el requisito de pagar, no solo el valor del impuesto predial por las mejoras que ellas han efectuado, sino también por los lotes o predios (viviendas o bienes inmuebles) ilegalmente ocupados, los cuales aparecen como de propiedad del Municipio pero están en posesión o usufructo de particulares. Por tal razón, es que se propone modificar el numeral 1 del artículo 33 del Acuerdo No. 020 de 2020.

73.- Que con la actuación planteada o propuesta en el considerando 73 del presente documento, se busca facilitar la titulación (adquisición del título de dominio o propiedad) en favor de los particulares de los bienes inmuebles (vivienda, predios o lotes) situados en los asentamientos humanos legalizados, a través de la expedición de las respectivas resoluciones administrativas o actos administrativos equivalentes, lo cual redundará en beneficio de las personas interesadas en obtener el derecho de dominio (propiedad) de dichos bienes inmuebles (viviendas, predios o lotes).

74.- Del mismo modo, es preciso indicar que, el interés de modificar el numeral 1 del artículo 33 del Acuerdo No. 020 de 2020, es agilizar y garantizar que un mayor número de personas adquiera la transferencia de dominio o titulación (adquisición del título de dominio o propiedad) de los bienes inmuebles (predios o lotes) de propiedad del Municipio y que están bajo la posesión o usufructo de las señalas personas, con garantía real, a través de la ejecución de los trámites y procedimientos requeridos, previo el cumplimiento de los requisitos en dicha materia, establecidos en la Constitución Política de Colombia, las leyes y sus decretos reglamentarios, y demás normas concomitantes, y que así dichas personas disfruten de los privilegios que les otorga el ostentar el derecho de dominio sobre el bien inmueble. Además, de esta forma dar cumplimiento a uno de los fines esenciales del Estado, como es el de adoptar medidas para el cuidado de las personas y/o fragmentos de la población que están en un gran escenario de desigualdad económica, con relación al disfrute del derecho a la vivienda digna, en vista de los derechos fundamentales de la igualdad e integridad humana.

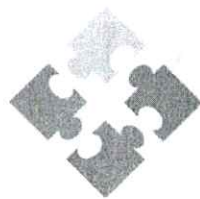
Que, en virtud de lo anteriormente expuesto,

ACUERDA:

ARTÍCULO 1. Modificar el artículo 33 del Acuerdo No. 020 de 2020, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 33. EXCLUSIONES. No estarán sujetos al impuesto predial unificado los siguientes inmuebles:

1. De propiedad del Municipio de Guadalajara de Buga, los establecimientos educativos oficiales y los predios de las entidades públicas del orden municipal, empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas sociales del Estado, del orden



CONCEJO MUNICIPAL

GUADALAJARA DE BUGA

Acuerdo No. 045 de 2026

Hoja No.29

municipal, a menos que dichos inmuebles se encuentren en posesión o usufructo de particulares, salvo en el caso de los asentamientos humanos legalizados, cuyos predios o lotes (viviendas o bienes inmuebles) deba titularizar el Municipio a favor de los ocupantes ilegales, siendo obligación de los particulares que están en posesión o usufructo de los predios o lotes de propiedad de la Administración Municipal, pagar, para la titulación de los mismos (constitución del derecho o título real de dominio o propiedad), el valor del impuesto predial sobre las mejoras por ellos realizadas en dichos lotes o predios, más no deberán pagar impuesto predial por los predios o lotes bajo su posesión o usufructo.

2. Los bienes de uso público de que trata el artículo 674 del Código Civil Colombiano y obra de infraestructura pública excepto las áreas ocupadas por establecimientos mercantiles y en manos de particulares.
3. Los predios que deban recibir este tratamiento de excluidos en virtud de tratados internacionales.
4. Los predios de propiedad de delegaciones extranjeras acreditadas ante el Gobierno Nacional y destinado a la sede, uso y servicio exclusivo de la misión diplomática respectiva.
5. Los inmuebles de propiedad de la Iglesia Católica o de otras instituciones o congregaciones religiosas reconocidas por el Estado Colombiano, única y exclusivamente sobre los inmuebles o la parte de ellos destinadas al culto, a la educación en la fe que procesan y a la vivienda de las comunidades religiosas, a las curias diocesanas y arquidiocesanas, casas episcopales, cúrales y seminarios conciliares, mientras conserven esta destinación, es decir, sobre los demás predios o la parte de los exonerados no destinada a los propósitos mencionados, se causará, liquidará y pagará el impuesto.
6. Los predios definidos legalmente como Parques Naturales o como Parques Públicos de propiedad de entidades Estatales.
7. Los bienes inmuebles de propiedad de Cuerpos de Bomberos destinados al cumplimiento de su misión.

PARÁGRAFO 1. En el primer mes del año y para conservar el tratamiento especial, las entidades relacionadas en los numerales 4 y 5 de este artículo deberán presentar ante la Secretaría de Hacienda, los siguientes documentos:

- a. Certificado expedido por el gestor catastral en el que se detalle el área excluida por su destinación.
- b. Certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el que conste quién es el propietario del bien.
- c. Certificación juramentada del contribuyente o su representante sobre la destinación que se le está dando al predio".

Oficina

Cll. 7 # 12-45 2do. Piso
Edificio Alcaldía Municipal.
Guadalajara de Buga

Nit

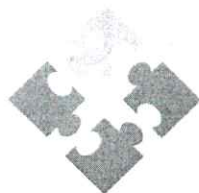
815 003 377 - 1
Sitio web
www.concejodebuga.gov.co

Contacto

☎ 313 575 29 92
Correo
secretaria@concejodebuga.gov.co

Redes sociales

📘 ConcejoBuga
📷 paginaconcejobuga
📱 @Concejo_Buga



CONCEJO MUNICIPAL

GUADALAJARA DE BUGA

Acuerdo No. 045 de 2026

Hoja No.30

PARÁGRAFO 2. Conforme a lo establecido en el numeral 1 del presente artículo, es necesario precisar que, una vez titulados (constitución del derecho o título real de dominio o propiedad) los predios o lotes (viviendas o bienes inmuebles) a favor de las personas que están en posesión o usufructo de los mismos (ocupación ilegal), por parte de la Alcaldía Municipal de Guadalajara de Buga, a través de la suscripción del respectivo acto administrativo (escritura pública y/o resolución administrativa), estas deberán empezar a pagar el valor del impuesto predial sobre el bien inmueble legalizado”

ARTÍCULO 2. Todos los demás artículos del citado Acuerdo No. 020 de 2020 siguen vigentes.

ARTÍCULO 3º. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación, modifica el artículo 33 del Acuerdo No. 020 de 2020 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Honorable Concejo Municipal de Guadalajara de Buga (Valle), el día veintiocho (28) de enero del año 2026.

El Presidente,

El Secretario General,

ALBA STELLA ANACONA ORTIZ

JOSÉ FERNANDO BETANCOURT GUTIERREZ

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA (VALLE)

CERTIFICA:

Que el Acuerdo Municipal No. 045 de “POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ARTÍCULO 33 DEL ACUERDO 020 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2020, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTÓ EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA”, fué estudiado, discutido y aprobado en el curso de las sesiones Extraordinarias de la Corporación edilicia, durante las siguientes fechas:

PRIMER DEBATE: Jueves veintidós (22) de enero de 2026

SEGUNDO DEBATE: Miércoles veintiocho (28) de enero de 2026

Para certificar lo anterior, firmo la presente el día jueves veintinueve (29) de enero de 2026.

JOSE FERNANDO BETANCOURT GUTIERREZ
Secretario General



CONCEJO MUNICIPAL

GUADALAJARA DE BUGA

Acuerdo No. 045 de 2026

Hoja No.31

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
DE GUADALAJARA DE BUGA (VALLE)

CERTIFICA:

04 FEB 2026

Que el Acuerdo Municipal No. 045 de _____, "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ARTÍCULO 33 DEL ACUERDO 020 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2020, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTÓ EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA", Fue iniciativa del ejecutivo municipal.

Para certificar lo anterior, firmo la presente el día jueves veintinueve (29) de enero de 2026.


JOSE FERNANDO BETANCOURT GUTIERREZ
Secretario General

RECIBIDO:

04 FEB 2026

Que el Acuerdo Municipal No. 045 de _____ "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ARTÍCULO 33 DEL ACUERDO 020 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2020, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTÓ EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA", en la fecha lo paso a despacho del ejecutivo para sanción.

PROVEA:

Guadalajara de Buga, 04 FEB 2026


JAMES HERNAN GOMEZ SERRATO
Secretario de Gobierno Municipal



CONCEJO MUNICIPAL

GUADALAJARA DE BUGA

Acuerdo No. 045 de 2026

Hoja No.32

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA (VALLE)

CERTIFICA:

04 FEB 2026

Que en la fecha _____ se ha sancionado según lo previsto por

la ley el Acuerdo Municipal No. 045 de 04 FEB 2026 "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ARTÍCULO 33 DEL ACUERDO 020 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2020, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTÓ EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA"

Guadalajara de Buga, 04 FEB 2026

La Alcaldesa Municipal,

KAROL VANESSA MARTINEZ SILVA

El Secretario de Gobierno,

JAMES HERNAN GOMEZ SERRATO

PUBLICACIÓN

En la fecha, 04 FEB 2026 se PUBLICA en la forma prevista por la Ley, el

Acuerdo Municipal No. 045 de 04 FEB 2026 "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ARTÍCULO 33 DEL ACUERDO 020 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2020, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTÓ EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA"



CONCEJO MUNICIPAL

GUADALAJARA DE BUGA

Acuerdo No. 045 de 2026

Hoja No.33

04 FEB 2026

Guadalajara de Buga, _____

JAMES HERNAN GOMEZ SERRATO
Secretario de Gobierno Municipal

CERTIFICACION DE PUBLICACIÓN

En la fecha _____ Certifico que el Acuerdo Municipal No. 045

de **04 FEB 2026**

“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ARTÍCULO 33 DEL ACUERDO 020 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2020, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTÓ EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA”, Ha sido publicado en la forma prevista por la Ley.

NIKOLAI OLAYA MALDONADO
Personero Municipal

Elaboró: Luz Eliana Gutiérrez Estrada

