

**FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES Y EMPRESARIALES
PROGRAMA DE CONTADURIA PUBLICA SEDE MONTERIA**

Título del Trabajo:

**ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO EN EL
DESARROLLO URBANO DE MONTERÍA**

**Trabajo de Seminario de Grado
IMPUESTOS TERRITORIALES**

Autores:

Nombre: YANUVIS ELENA PADRON PACHECO

Correo: yanuvis.padron.3027@miremington.edu.co

Asesor:

Académico: JOSÉ MAURICIO HERRERA MARTÍNEZ

Montería, abril 08 /2025

Tabla De Contenido

1. Resumen	3
2. Abstract	4
3. Introducción	5
4. Objetivos	6
5. Planteamiento Del Problema	7
6. Desarrollo Del Tema	8
7. Metodología	13
8. Marco De Referencia	14
9. Conclusión.....	17
10. Referencias Bibliográficas	18

Resumen

El propósito de este trabajo fue analizar el impacto del impuesto predial unificado en el desarrollo urbano de Montería, este impuesto representa una de las fuentes más relevantes de ingresos propios para cada uno de los municipios en Colombia. En Montería, este impuesto ha permitido financiar importantes proyectos de infraestructura, mejorar servicios públicos como la educación, la salud y el saneamiento básico fomentando el desarrollo urbano y la calidad de vida. Regulado por la ley 44 de 1990 y el estatuto tributario, este tributo enfrenta retos como la desactualización catastral, la evasión fiscal y la percepción ciudadana sobre su gestión. La implementación del catastro multipropósito y el fortalecimiento institucional son estrategias clave para optimizar la recaudación y garantizar una distribución justa del impuesto. Además, se propone integrar políticas tributarias con objetivos de sostenibilidad ambiental y justicia social, asegurando que el crecimiento económico no profundice las brechas sociales ni territoriales.

Palabras Claves:

Impuesto predial, Desarrollo urbano, Catastro multipropósito, Equidad tributaria.

Abstract

The purpose of this study was to analyze the impact of the unified property tax on the urban development of Montería. This tax represents one of the most important sources of local revenue for municipalities in Colombia. In Montería, it has made it possible to finance major infrastructure projects and improve public services such as education, health, and basic sanitation, thereby promoting urban development and quality of life. Regulated by Law 44 of 1990 and the Tax Statute, this tax faces challenges such as outdated cadastral data, tax evasion, and public perception regarding its management. The implementation of the multipurpose cadastre and institutional strengthening are key strategies to optimize revenue collection and ensure a fair distribution of the tax burden. Additionally, it is proposed to integrate tax policies with environmental sustainability and social justice objectives, ensuring that economic growth does not deepen social or territorial inequalities.

Keywords:

Property tax, Urban development, Multipurpose cadastre, Tax equity.

Introducción

El impuesto predial unificado es una de las principales fuentes de financiamiento para los municipios de Colombia, este tributo proporciona los recursos necesarios para la inversión en infraestructura, educación u otros servicios públicos. Para la ciudad de Montería, este tributo cumple un papel importante en el desarrollo urbano y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos. Sin embargo, su implementación y administración pueden crear desafíos importantes como la evasión fiscal, la equidad en la distribución de las cargas tributarias y su impacto en el crecimiento económico del municipio.

Objetivos

Objetivo General:

Analizar el impacto del impuesto predial unificado en el desarrollo urbano, la equidad social y la sostenibilidad del municipio de Montería, evaluando su rol como herramienta de financiación municipal y los desafíos asociados a su implementación.

Objetivos Específicos:

- Identificar los principales retos en la administración del impuesto predial unificado en Montería, con énfasis en la desactualización catastral, la evasión fiscal y la percepción ciudadana sobre el uso de los recursos recaudados.
- Evaluar el uso de los recursos recaudados por este impuesto y su relación con proyectos de infraestructura, inversión social y planificación territorial.
- Proponer estrategias para mejorar la equidad tributaria, la transparencia fiscal y la sostenibilidad ambiental a raves de políticas públicas vinculadas al impuesto predial.

Planteamiento Del Problema

En Montería, el impuesto predial unificado es una fuente esencial de ingresos municipales, pero su gestión enfrenta múltiples desafíos que limitan su efectividad. La desactualización del catastro genera inequidades en el cobro, ya que muchos predios tienen avalúos desfasados, lo que reduce la recaudación y la equidad del sistema. Además, la evasión fiscal, alimentada por la desconfianza ciudadana hacia la gestión de los recursos, obstaculiza el financiamiento de proyectos públicos. La gentrificación en zonas como el centro histórico y barrios tradicionales, impulsada por la valorización de predios tras inversiones públicas, está desplazando a poblaciones de menores ingresos, lo que pone en riesgo la diversidad social y cultural de la ciudad.

A pesar de los avances en la recaudación y la implementación del catastro multipropósito persisten problemas logísticos como la falta de personal capacitado y herramientas tecnológicas lo cual dificulta una actualización catastral completa. De igual forma, la comunicación ineficaz sobre el destino de los recursos recaudados refuerza la percepción negativa de los contribuyentes afectando su disposición al pago.

¿Cómo puede Montería optimizar la administración del impuesto predial para garantizar equidad, transparencia y un desarrollo urbano inclusivo?

Desarrollo Del Tema

El impuesto predial unificado “es el impuesto que recae sobre la propiedad inmueble y se genera por la existencia del predio. Su base gravable depende del avalúo catastral. Es una renta endógena, de propiedad de los municipios y distritos, quienes tienen a su cargo su administración, recaudo y control.” (Minvivienda, 2022)

En Colombia, el impuesto predial se encuentra regulado por la ley 44 de 1990 y el estatuto tributario, estos establecen su aplicación en cada uno de los municipios y distritos. En la ciudad de Montería, la administración de este impuesto se encuentra a cargo de la secretaría de hacienda municipal, la cual es la encargada de establecer las tarifas, los incentivos para el pago oportuno y las estrategias para reducir la evasión fiscal.

Uno de los principales desafíos que se enfrenta no solo en la ciudad de Montería, sino también a nivel nacional, es la actualización del catastro, lo cual es importante para garantizar la correcta distribución de las cargas tributarias. Esto se debe a que todavía existen predios que tienen el avalúo catastral desactualizado, lo que afecta negativamente la recaudación fiscal del municipio por la inequidad en el cobro del impuesto.

En montería, el impuesto predial representa una de las fuentes de ingresos propios más importantes, estos recursos son destinados para la inversión en programas de infraestructura vial, el mejoramiento de las condiciones de los espacios públicos, educación, salud y saneamiento básico contribuyendo en gran forma al desarrollo sostenible del municipio.

Según los informes de viabilidad fiscal territorial de los últimos cuatro años, la recaudación del impuesto predial ha presentado una tendencia creciente, mostrando un incremento real del 13% hasta el primer semestre de 2024 con relación al informe presentado en 2023, según datos de la alcaldía municipal de Montería, durante el primer periodo de descuentos de 2025, “se alcanzó una cifra récord de \$42.666.053.213 pesos, lo que representa un aumento del 363,30% en comparación con el mismo periodo del año anterior, cuando se recaudaron \$9.216.385.192 pesos.” (La razón.co, 2025)

El impacto del impuesto predial va más allá de sus funciones recaudatorias, al generar ingresos para la inversión pública, el tributo se convierte en un mecanismo de planeación urbana y ordenamiento territorial. En la ciudad de Montería, esta relación se ha evidenciado en proyectos de infraestructura que han estimulado la economía local, mejorado la movilidad y embellecido el espacio urbano, como es el caso de la avenida circunvalar y el parque lineal de la

ronda del Sinú.

Por ejemplo, durante la administración del periodo 2020-2023, el municipio priorizó la inversión en obras de urbanismo y proyectos de infraestructura como la remodelación del parque Laureano Gómez y el malecón del Sinú, también se atribuyeron grandes mega proyectos como la unidad deportiva de occidente, la ronda de la margen izquierda y el centro integrado de servicios (Universidad del sur). Además, se firmó el convenio para la construcción de la estación de policía de la margen izquierda y se entregó el sistema de acueducto regional en los corregimientos San Anterito y San Isidro, el cual garantiza el suministro de agua potable a estos dos corregimientos y a siete veredas. Todo esto financiado en parte por los ingresos obtenidos de la recaudación del impuesto predial, estos espacios no solo estimulan la economía local, sino que también generan un entorno más habitable e inclusivo para los ciudadanos.

De igual forma, la valorización de los predios en sectores como La Castellana, El Recreo y Monteverde ha estado relacionada con las obras de infraestructura realizadas con recursos del impuesto predial, lo que genera un ciclo positivo el cual se resume en lo siguiente, a mayor inversión pública, mayor valor del suelo, y, por ende, mayor recaudación tributaria.

Por una parte, esta valorización fomenta la inversión inmobiliaria y el desarrollo económico y por otro, en zonas como el centro histórico y algunos barrios tradicionales, se ha identificado un proceso de gentrificación caracterizado por el incremento del valor del sector elevando el impuesto, lo que obliga a los residentes de menores ingresos a abandonar la zona.

En este contexto, el plan de ordenamiento territorial de Montería reconoce al impuesto predial unificado como un mecanismo fundamental en la orientación del crecimiento urbano. A través de este, se puede establecer incentivos o desincentivos fiscales que promuevan la densificación en áreas estratégicas o en la conservación de zonas de valor ambiental. La actualización catastral dentro del catastro multipropósito es esencial para que el impuesto predial unificado represente con exactitud el valor verdadero de los terrenos, y, en consecuencia, aporte de manera eficiente a la planificación de la ciudad.

La implementación del catastro multipropósito en la ciudad de Montería tiene como objetivo actualizar y consolidar la información acerca de los terrenos urbanos y rurales, este esfuerzo facilitará la identificación con mayor exactitud de las características físicas, legales y económicas de las propiedades, lo que resultará en una base más equitativa y justa para la liquidación del impuesto predial.

A pesar de los beneficios evidentes, la administración del impuesto predial unificado se enfrenta a desafíos significativos. La percepción de los ciudadanos acerca del uso de los recursos obtenidos y la equidad en la distribución de la carga tributaria son aspectos críticos. Un estudio realizado por la Universidad Cooperativa de Colombia sede Montería, indica que existe una desinformación notable entre los contribuyentes con relación a la importancia y el uso de los fondos provenientes del recaudo del impuesto predial, lo que puede derivar en resistencia al pago y evasión fiscal.

El impuesto predial unificado, como se ha mencionado en el transcurso del trabajo, no solo cumple una función recaudatoria, sino que se establece como un mecanismo fundamental para la equidad social y el desarrollo urbano. Sin embargo, su efectividad depende principalmente de la forma en que el municipio enfrenta los desafíos que surgen en su implementación como lo es la necesidad de fortalecer la confianza de los ciudadanos hacia las entidades encargadas de su administración. La percepción de que los recursos no son gestionados de forma transparente puede disminuir la disposición de los contribuyentes de cumplir con sus obligaciones tributarias, lo que contribuye a un ciclo negativo de baja recaudación y menor inversión pública.

En este sentido, una comunicación clara y efectiva se convierte en un factor clave. La secretaría de hacienda municipal podría implementar campañas educativas que expliquen de forma sencilla como los recursos obtenidos del impuesto predial se convierten en mejoras para la comunidad. Por ejemplo, resaltar que la ejecución de obras como las mencionadas anteriormente no serían posibles sin estos recursos, podría contribuir a cambiar la percepción que tienen los ciudadanos. Estas estrategias podrían complementarse con mecanismos de rendición de cuentas más accesibles como plataformas digitales que muestren detalladamente el uso de cada peso recaudado, generando un vínculo de responsabilidad compartida entre el municipio y cada uno de sus contribuyentes.

Otro punto importante a tener en cuenta es la forma en que el impuesto predial afecta de manera directa a los distintos estratos socioeconómicos de Montería, si bien es cierto que la valorización de propiedades en zonas como La Castellana o El Recreo fomenta el crecimiento económico, también revela una realidad menos favorable como lo es el desplazamiento de poblaciones vulnerables por el aumento de los costos de vida. Este proceso, aunque no es exclusivo de la ciudad de Montería, requiere de una atención especial por parte de la

administración municipal. Una posible solución a esta problemática podría ser la implementación de exenciones o subsidios dirigidos a los habitantes de menores ingresos en barrios tradicionales para evitar que el desarrollo urbano se convierta en exclusión social. Estas medidas no solo impulsarían la justicia tributaria, sino que también protegerían la diversidad cultural y social que siempre ha caracterizado a la ciudad de Montería.

Uno de los avances más significativos en este ámbito ha sido la habilitación de la ciudad de Montería como gestor catastral en el año 2023 por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Este logro hizo posible que el municipio pudiera implementar el catastro multipropósito, una herramienta que no solo actualiza la información de los predios, sino que también fortalece la planeación urbana e impulsa un mejor manejo del territorio.

Según proyecciones de la secretaria de hacienda municipal, este esfuerzo podría sumas cerca de 11.000 propiedades nuevas al registro catastral, lo que incrementaría los ingresos por impuesto predial a unos \$104.000.000 en 2025 aproximadamente y hasta \$116.000.000 en 2028. Estos recursos abren una oportunidad para financiar proyectos de gran alcance como la expansión de la red de acueducto en zonas rurales o la construcción de más espacios públicos que promuevan el bienestar de la comunidad.

Asimismo, aunque la actualización del catastro multipropósito ha registrado avances, todavía enfrenta desafíos de tipo logísticos y financieros que no pueden ser ignorados. La falta de personal capacitado y de herramientas técnicas adecuadas para llevar a cabo un registro catastral completo en todo el municipio, sobre todo en las zonas rurales, limita la capacidad de la administración para obtener una visión clara y precisa de los bienes sujetos a tributación. En este punto, trabajar de la mano con entidades como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y aprovechar tecnologías como imágenes satelitales o sistemas de información geográfica podría acelerar el proceso, garantizando una base gravable más precisa y actualizada.

Por otra parte, el impuesto predial unificado aún no ha desplegado todo su potencial como mecanismo para promover la sostenibilidad ambiental. Dentro del marco del plan de ordenamiento territorial, sería viable establecer beneficios tributarios dirigidos a los propietarios que conserven espacios verdes o incorporen prácticas amigables con el medio ambiente en sus propiedades como la implementación de sistemas que permitan captar el agua de lluvia. Esta estrategia no solo ayudaría a reducir los impactos del cambio climático en una ciudad propensa a las inundaciones como lo es Montería, sino que también permitiría vincular la política tributaria

con las metas de desarrollo sostenible que el municipio se ha propuesto a mediano y largo plazo.

Para finalizar, es importante considerar el balance entre el incremento de la recaudación y la carga que esto representa para los contribuyentes. Sin bien el aumento record observado en el primer semestre de 2025 beneficia las finanzas municipales, también podría generar tensión sino se encuentra acompañado de un avance significativo en la calidad de vida de los ciudadanos. La administración debe garantizar que el crecimiento de los ingresos se refleje en proyectos de gran impacto para la población, para que el impuesto predial unificado no sea visto solo como una carga más, sino como un aporte colectivo al bienestar de todos los ciudadanos.

Metodología

El estudio se basa en un enfoque mixto, combinando métodos cualitativos y cuantitativos para analizar el impacto del impuesto predial en Montería. Se utilizó un diseño descriptivo-explicativo con el fin de caracterizar el comportamiento del impuesto predial y analizar sus efectos en distintas dimensiones del desarrollo local. La información fue obtenida mediante la revisión documental de normas legales, informes oficiales de la alcaldía de Montería y estudios académicos previos.

Así mismo, se tomaron como referencia datos estadísticos sobre la evolución de la recaudación y los proyectos financiados arrojado como resultado un análisis que se complementa con una perspectiva crítica que permite proponer soluciones concretas a los desafíos encontrados.

Marco De Referencia

Marco Legal:

El impuesto predial unificado en Colombia se encuentra regulado por un conjunto de normas que establecen su naturaleza, administración y recaudo, proporcionando el fundamento jurídico para su estudio en la ciudad de Montería. Estas normas aseguran que los resultados del trabajo cumplan con el marco normativo vigente y respondan a los objetivos de análisis y propuesta de mejoras.

Ley 44 De 1990:

Esta ley establece el impuesto predial unificado como un tributo municipal que grava la propiedad inmueble, definiendo su base gravable en función del avalúo catastral. Estipula que cada municipio tiene autonomía para su administración, recaudo y control, lo que es relevante para el análisis de los retos administrativos en la ciudad de Montería. La secretaría de hacienda municipal como ente administrativo responsable basa sus estrategias de tarifas, incentivos y lucha contra la evasión fiscal en esta normativa.

Ley 1450 De 2011 (Plan Nacional De Desarrollo 2010-2014):

Esta ley introdujo el concepto de catastro multipropósito como una herramienta para modernizar la gestión catastral al establecer la obligación de formar o actualizar catastros en todos los municipios del país dentro de periodos máximos de cinco años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos, sentando las bases para un catastro más completo y útil que sirve como herramienta para la gestión territorial promoviendo la equidad tributaria y la planificación urbana. Esta ley sustenta la implementación del catastro multipropósito, un logro clave que responde al objetivo general de analizar el impacto del impuesto predial en el desarrollo urbano.

Ley 1955 De 2019 (Plan Nacional De Desarrollo 2018-2022):

Esta ley establece disposiciones claves para para la modernización y fortalecimiento del catastro multipropósito en Colombia, consolidando un sistema integral de información catastral que impacta directamente la administración del impuesto predial unificado, incluyendo el caso de Montería. Esta ley amplía y complementa el marco normativo previo al definir el catastro multipropósito como una herramienta estratégica para la planificación territorial, la equidad tributaria y el desarrollo sostenible.

La ley habilita a los municipios como Montería para asumir la gestión catastral

permitiéndoles actualizar sus registros de manera autónoma bajo la supervisión del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). En el caso de Montería, esta disposición fue clave para su designación como gestor catastral en 2023, lo que facilitó la implementación de 11.000 predios nuevos al registro catastral, con un impacto proyectado de \$104.000.000 en ingresos por impuesto predial en 2025.

Plan De Ordenamiento Territorial (POT) De Montería:

El POT reconoce el impuesto predial como un instrumento de planificación urbana, permitiendo incentivos fiscales para densificación o conservación ambiental lo cual es fundamental para el estudio de casos como el de la Ronda del Sinú, el Malecón del Sinú, y para proponer estrategias que mitiguen la gentrificación.

Resolución 853 De 2023 IGAC:

Esta resolución habilitó a Montería como gestor catastral permitiéndole llevar a cabo la gestión catastral multipropósito dentro de su jurisdicción, incluyendo la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral.

Marco Conceptual:

Impuesto Predial Unificado:

Según el ministerio de vivienda en 2022, el IPU es un tributo municipal que grava la propiedad inmueble, con una base gravable determinada por el avalúo catastral. Este concepto es central para el objetivo general ya que el impuesto no solo cumple una función recaudatoria, sino que actúa como un mecanismo de planificación urbana y ordenamiento territorial, como se evidencia en proyectos como la Ronda del Sinú.

Catastro Multipropósito:

Es un sistema integral que consolida información física, legal y económica de los predios, promoviendo la equidad tributaria y la planificación urbana.

Equidad Tributaria:

Es un principio que busca que la carga impositiva se distribuya de manera justa entre los contribuyentes considerando su capacidad económica.

Desarrollo Urbano Sostenible:

Se refiere a la planificación y gestión de ciudades de manera que se priorice la durabilidad a largo plazo, el bienestar humano y el uso eficiente de los recursos, minimizando al mismo tiempo el impacto ambiental.

Gentrificación:

Es un proceso de renovación urbana que implica el desplazamiento de la población original de un barrio, generalmente de bajos ingresos por habitantes de mayores recursos económicos.

Planificación Urbana:

Es un proceso que organiza y dirige el desarrollo de las ciudades, se centra en el uso del suelo, la distribución de la población, los espacios verdes y el entorno construido.

Percepción Ciudadana:

La percepción ciudadana se refiere a cómo los ciudadanos ven y evalúan su entorno, incluyendo la calidad de vida, los servicios públicos, la seguridad y otros aspectos relevantes. En Montería, la desinformación sobre el uso de los fondos identificada en el estudio de la Universidad Cooperativa de Colombia afecta la recaudación, lo que respalda la propuesta de campañas educativas.

Sostenibilidad Ambiental:

Se refiere a la práctica de utilizar los recursos naturales de manera que satisfagan las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer las suyas propias.

Conclusión

Para concluir, el impuesto predial unificado en Montería es mucho más que una fuente de ingresos, es un reflejo de las prioridades de la ciudad y una herramienta clave para gestionar el desarrollo urbano de manera justa y sostenible. Enfrentar los retos que implica su gestión exigirá una colaboración estrecha entre el gobierno, la ciudadanía y las instituciones académicas; sin embargo, los resultados de este esfuerzo podrían convertir a Montería como un modelo de desarrollo local basado en la planeación estratégica. Más allá de mejorar los niveles de recaudo y modernizar el catastro, se trata de construir una cultura tributaria basada en una relación de confianza mutua que permita a los ciudadanos percibir el impuesto como una inversión en su propio futuro y no como una carga sin beneficio.

Si se logra este equilibrio, no solo fortalecerá su autonomía fiscal, sino que también se convertirá en un ejemplo inspirador para otras ciudades de Colombia, mostrando que el crecimiento y desarrollo urbano puede ser un proceso participativo, justo y enfocado en construir un futuro más próspero y sostenible para todos.

Referencias Bibliográficas

- Minvivienda, (2022). Impuesto predial unificado. Recuperado de*
<https://minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento/impuesto-predial-unificado>
- <https://www.monteria.gov.co/publicaciones/3823/alcalde-de-monteria-en-2022-le-devolvimos-la-fe-y-la-esperanza-a-los-monterianos-fue-un-ano-de-retos-y-oportunidades/>*
- La Razón.co, (2025). Recaudación histórica: Montería reporta incremento del 363% en impuesto predial. Recuperado de <https://larazon.co/monteria/recaudacion-historica-monteria-reporta-incremento-del-363-en-impuesto-predial/>*
- Universidad Cooperativa de Colombia. (2023). "Análisis del impuesto predial en Montería". Recuperado de: <https://repository.ucc.edu.co/bitstreams/ba20c050-1234-4e13-bb37-dddfb9cd3889/download>*
- Alcaldía de Montería. (2023). Montería entró a la vanguardia catastral del país. Recuperado de <https://www.asocapitales.co/monteria-entro-a-la-vanguardia-catastral-del-pais/>*
- Ley 44 de 1990. Por la cual se dictan normas de catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias. Recuperado de*
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=283>
- Ley 1450 de 2011. Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014. Recuperado de*
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=43101>
- Ley 1955 de 2019. Por el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2018-2022 pacto por Colombia, pacto por la equidad. Recuperado de*

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=93970>

Resolución 853 de 2023. Por la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Montería

– Córdoba, y se dictan otras disposiciones. Recuperado de

https://servicios.supernotariado.gov.co/files/portal/portal-resolucion_853_monteria.pdf