



TRABAJO DE GRADO

SEMINARIO

**ANALIZAR EL RECAUDO DEL IMPUESTO PREDIAL EN EL MUNICIPIO DE
SAHAGÚN CÓRDOBA**

YARLENYS DE JESUS ARRIETA MERCADO

DAYANA ISABEL LOBO BABILONIA

TUTORA: MARTHA LUCIA PEREZ SANTOS

CO-TUTOR: NÉSTOR AMARÍS LÓPEZ

MAYO 2026

Dedicatoria

A Dios por darnos la vida, la salud y las fuerzas necesarias para no rendirnos nunca y permitirnos culminar con éxito esta etapa de nuestras vidas.

De manera muy especial a nuestros padres, por ser nuestro motor, nuestra guía y apoyo incondicional en cada paso del camino. Gracias por siempre estar con nosotras, por creer incluso en los momentos más difíciles y porque jamás dudaron de nuestras capacidades para lograr nuestros sueños, este logro es tanto de ustedes como de nosotras.

Agradecimientos

Primero que todo, agradecemos a Dios por habernos guiado, bendecido y darnos la sabiduría para llevar a feliz término este proyecto de investigación.

Expresamos nuestro más profundo agradecimiento a la Universidad, por haber sido nuestra casa de estudios durante estos años, por brindarnos los espacios para nuestra formación y por abrirnos las puertas al crecimiento profesional.

De igual manera, queremos dar un agradecimiento muy especial a los tutores de nuestro seminario de graduación. Gracias por su tiempo, su paciencia, sus valiosas correcciones y por guiarnos con tanto compromiso en la estructuración de este trabajo. Sus conocimientos fueron la clave para que hoy estemos culminando con éxito este proceso académico.

Finalmente, agradecemos a nuestras familias y a todas las personas que, de una u otra forma, nos dieron su voz de aliento y nos apoyaron para hacer este sueño realidad. ¡A todos, muchas gracias!

Tabla de contenido

Resumen.....	5
Palabras claves.....	7
Pregunta orientadora de la búsqueda.....	8
Metodología.....	9
Objetivos.....	13
Objetivo general	13
Objetivos específicos	13
Sustentación teórica.....	14
Resultados.....	19
Conclusiones.....	27
Referencias.....	29

Resumen

La presente investigación nace de la necesidad de entender la realidad financiera de los entes territoriales en Colombia, tomando como caso de estudio el municipio de Sahagún, Córdoba. El objetivo principal es analizar cómo se ha ejecutado el recaudo del Impuesto Predial Unificado en las vigencias fiscales recientes, para determinar no solo si las metas de recaudo se están cumpliendo, sino qué tan eficiente es la administración municipal al momento de captar estos recursos que son vitales para la autonomía del territorio.

Desde una perspectiva contable y administrativa, este estudio se desarrolló mediante un enfoque cualitativo y cuantitativo. Por un lado, nos basamos en cifras reales extraídas de los informes de ejecución presupuestal, donde observamos que el impuesto predial ha mostrado una recuperación significativa, con tasas de crecimiento tras periodos de inestabilidad. Sin embargo, más allá de los números, esta investigación profundiza en los factores que realmente mueven esas cifras: la gestión de la cartera morosa, el impacto de la desactualización de los predios y, sobre todo, la compleja relación entre el contribuyente y la administración municipal.

Uno de los hallazgos más relevantes y críticos de este trabajo es el contraste entre la eficiencia del recaudo y la percepción social de la inversión. A pesar de que los datos muestran un ingreso constante de recursos por concepto de predial, en Sahagún se evidencia una brecha de desconfianza por parte de los habitantes, quienes sienten que sus aportes tributarios no se traducen de manera proporcional en mejoras visibles para la comunidad. Esta situación es un factor socioeconómico determinante que debilita la cultura tributaria y dificulta el recaudo voluntario, convirtiendo la gestión fiscal en un reto de legitimidad y transparencia.

Finalmente, este estudio no solo pretende ser un reporte de datos, sino un aporte académico para el área de la Contaduría Pública y la Administración Financiera. Con los resultados obtenidos, buscamos proponer una reflexión necesaria sobre la importancia de modernizar los procesos tributarios y, fundamentalmente, sobre la necesidad de fortalecer el vínculo entre el recaudo efectivo y la inversión social tangible, como única vía para garantizar un desarrollo sostenible y un compromiso cívico real en el municipio de Sahagún.

Palabras claves

(Procedimiento, actualización, innovación, recaudación, eficiencia)

Pregunta orientadora de la búsqueda

¿Como ha sido el comportamiento del recaudo del impuesto predial en el municipio de Sahagún Córdoba, y Como son los factores en su eficiencia durante los últimos años?

En el municipio de Sahagún, el recaudo del impuesto predial ha presentado diferentes comportamientos en los últimos años, generando preocupación sobre la eficiencia de los mecanismos de cobros y la capacidad del municipio para fortalecer sus ingresos fiscales. Esta situación puede afectar directamente la inversión pública y el desarrollo económico y social del municipio.

El impuesto predial es una de las principales fuentes de ingresos propios del municipio, ya que permite financiar programas sociales, obras de infraestructura y funcionamiento de la administración pública. Sin embargo, en muchos municipios se presentan dificultades relacionadas con el bajo recaudo tributario, ocasionados por factores como la evasión fiscal, morosidad en los pagos, la falta de cultura tributaria y la desactualización de la información catastral.

Además, la falta de estrategias afectivas del recaudo y control tributario podría estar limitado el cumplimiento de las metas financieras establecidas por la administración. Por ello surge la necesidad de analizar el comportamiento del recaudo del impuesto predial, identificar los factores que influyen en su eficiencia y evaluar su impacto.

Metodología de la búsqueda de la información

La presente investigación se desarrolla bajo un enfoque cuantitativo con alcance descriptivo y analítico, orientado a examinar el comportamiento del recaudo del Impuesto Predial Unificado en el municipio de Sahagún, Córdoba, así como los factores que influyen en su eficiencia.

Este enfoque fue seleccionado debido a que permite analizar de manera objetiva las cifras del recaudo del impuesto predial, facilitando la identificación de variaciones tendencias y niveles de cumplimiento frente a lo presupuestado por el municipio.

Proceso metodológico

Para el desarrollo del estudio, se implementó una metodología basada en la búsqueda sistemática, recolección y análisis de información, con el propósito de garantizar la validez, confiabilidad y pertinencia de los datos utilizados.

Fuentes de información

Se emplearon tanto fuentes primarias como secundarias:

Fuentes primarias:

- Informes de ejecución presupuestal del municipio de Sahagún.
- Reportes de la Secretaría de Hacienda.
- Datos financieros oficiales relacionados con el recaudo del impuesto

predial en diferentes vigencias fiscales.

Fuentes secundarias:

- Documentos académicos.
- Libros especializados.
- Trabajos de investigación.
- Normatividad tributaria (leyes, acuerdos municipales y estatutos tributarios).

Información institucional sobre el impuesto predial en Colombia.

Se priorizó información actualizada, relevante para el contexto municipal, proveniente de fuentes confiables y verificables.

Técnicas de recolección de datos

Se aplicaron técnicas de recolección de datos para la obtención de la información como:

Revisión documental: análisis de informes financieros normas legales y estudios previos.

Análisis de datos históricos: evaluación de cifras del recaudo en diferentes periodos para identificar tendencias y variantes.

Consulta normativa: revisión de acuerdos municipales y leyes nacionales que regulan el impuesto predial.

Procesamiento y análisis de la información

La revisión documental permitió analizar la información financiera y normativa relacionada con el impuesto predial. Por su parte, el análisis de datos históricos facilitó la

comparación de los niveles de recaudo entre diferentes periodos, identificando comportamientos de crecimiento o disminución.

Una vez recolectados los datos estos fueron organizados y clasificados según su tipo (normativo, financiero y teórico). Fueron analizados de manera comparativa, identificando variaciones en el recaudo a lo largo del tiempo.

Este proceso permitió comprender la relación entre el recaudo el impuesto y la situación financiera del municipio.

Alcance de la metodología

El enfoque que utilizamos nos permitió, identificar el comportamiento del recaudo en los últimos años, evaluar la eficiencia administrativa en la gestión del impuesto, y determinar factores que afectan el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

Finalmente, la aplicación de esta metodología nos permitió generar conclusiones fundamentadas y recomendaciones, orientadas al fortalecimiento de la gestión tributaria municipal, el mejoramiento del recaudo y la promoción de una mayor cultura tributaria en el municipio de Sahagún.

Objetivos

Objetivo general

Analizar la ejecución del recaudo del impuesto predial en el municipio de Sahagún Córdoba, con el fin de determinar su eficiencia y los principales retos que afectan la percepción de este ingreso fiscal.

Objetivos específicos

- Identificar el comportamiento histórico del recaudo del impuesto predial en Sahagún, Córdoba, en los últimos años, mediante el análisis de los informes de ejecución presupuestal.
- Determinar los factores socioeconómicos y de cultura tributaria que influyen en el cumplimiento del pago del impuesto predial por parte de los habitantes de Sahagún.
- Proponer posibles mejoras para optimizar el recaudo del impuesto predial.

Sustentación teórica

En el marco de la descentralización fiscal en Colombia (establecida desde la constitución política de 1991 y fortalecida por la ley 617 de 2000), los municipios han adquirido una mayor responsabilidad en la generación de sus propios recursos para no depender exclusivamente de las transferencias del Gobierno Nacional (sistema General de Participaciones), dentro de los ingresos tributarios locales, El Impuesto Predial Unificado

(IPU) se rige como el tributo más importante para la financiación del desarrollo territorial, la inversión social y la autonomía económica de los entes municipales.

En este contexto, la eficiencia del recaudo se entiende como la capacidad que tiene la administración municipal para captar de manera oportuna y adecuada los recursos provenientes del impuesto predial, garantizando que estos correspondan al potencial real de recaudo del territorio. Una gestión eficiente no solo se mide por el aumento en los ingresos, sino también por la reducción de la evasión, la actualización permanente de la información catastral y la implementación de estrategias que incentiven el pago voluntario de los contribuyentes.

Desde la perspectiva de la teoría de la hacienda pública, la eficiencia en el recaudo no solo depende de la existencia del tributo, sino de la capacidad administrativa para percibirlo, autores del ámbito fiscal señalan que la gestión tributaria local enfrenta retos estructurales como la obsolescencia catastral, la debilidad en los procesos de cobro coactivo, la falta de modernización tecnológica, y de manera muy marcada, la ausencia de una cultura tributaria sólida por parte de los contribuyentes. Cuando un municipio presenta fallas en estos componentes, se genera una brecha entre el recaudo potencial (lo que debería cobrar) y el recaudo real (lo que ingresa a caja), afectando directamente el presupuesto de inversión local.

Dentro de este marco teórico, la cultura tributaria juega un papel fundamental, ya que hace referencia al conjunto de valores, actitudes y comportamientos que tienen los

ciudadanos frente al cumplimiento de sus obligaciones fiscales. Cuando existe una baja cultura tributaria, se incrementan fenómenos como la evasión y la morosidad, lo que limita la capacidad del municipio para financiar proyectos de desarrollo.

Asimismo, la evasión fiscal se presenta cuando los contribuyentes omiten de manera intencional el pago del impuesto, mientras que la morosidad corresponde al retraso en el cumplimiento de dicha obligación. Ambos factores afectan directamente la eficiencia del recaudo y generan una brecha entre el recaudo potencial y el recaudo real.

Por otra parte, la gestión administrativa del impuesto predial incluye procesos como la actualización catastral, el cobro persuasivo y coactivo, así como la implementación de incentivos como descuentos por pronto pago. Cuando estos procesos presentan fallas, se reduce la capacidad del municipio para optimizar sus ingresos tributarios.

En el municipio de Sahagún, Córdoba, no es ajeno a estas dinámicas fiscales. A pesar de su buena ubicación geográfica y de su crecimiento urbano y comercial en tiempos recientes, la administración municipal enfrenta el desafío constante de optimizar sus ingresos corrientes de libre destinación.

Factores como la actualización de las bases de datos de los predios, la eficiencia de las campañas de recaudo persuasivo y las condiciones socioeconómicas de la población rural y urbana inciden directamente en que los ciudadanos cumplan con sus obligaciones tributarias. Estudiar este comportamiento a lo largo del tiempo permite identificar si las

estrategias de la secretaria de Hacienda están siendo reactivas o planificadas, y cuáles son las verdaderas debilidades que impiden una captación óptima de los recursos.

De igual manera la actualización catastral juega un papel muy importante y fundamental en la eficiencia del impuesto predial, cuando la información de los predios no refleja sus características o valores reales, se generan diferencias en la liquidación del impuesto que afectan la equidad tributaria y disminuye el potencial de recaudo del municipio.

Según información preliminar de informes de la Alcaldía, en algunos periodos el recaudo del impuesto predial logro acercarse a las metas presupuestadas gracias a estrategias como el cobro coactivo, los incentivos para el pago oportuno y las campañas de sensibilización dirigidas a los contribuyentes. Por ejemplo, en un informe de gestión se reportó un cumplimiento cerca del 89% de lo presupuestado para este impuesto, resultado asociado a la actualización catastral y a las acciones de recuperación de cartera adelantadas por la administración municipal.

En el caso específico del municipio de Sahagún, estos elementos teóricos se reflejan en la dinámica real del recaudo, donde factores como la desactualización de la información predial, las condiciones socioeconómicas de los contribuyentes y la percepción frente a la gestión pública inciden directamente en el comportamiento del impuesto.

De igual manera, la confianza en la administración municipal es un factor determinante en la cultura tributaria, ya que cuando los ciudadanos no perciben una

relación clara entre el pago de sus impuestos y la inversión en bienes públicos, disminuye su disposición a cumplir voluntariamente con sus obligaciones.

En este sentido, el estudio del comportamiento del recaudo del impuesto predial no solo permite analizar cifras financieras, sino también comprender la interacción entre factores económicos, sociales e institucionales que condicionan la eficiencia del sistema tributario municipal.

El Impuesto Predial Unificado, es el aporte económico que todo dueño o poseedor de un inmueble (ya sea casa, un lote, un local o una fina) debe hacer anualmente al municipio donde se encuentra la propiedad.

En Colombia este tributo es la columna vertebral de las finanzas municipales. Es un impuesto de carácter local, lo que significa que el dinero recaudado no se va para la nación, sino que se queda en los municipios para financiar el desarrollo urbano, la salud la educación y la infraestructura del pueblo. Es en esencia, la forma en que cada propiedad contribuye al sostenimiento y crecimiento del lugar donde está ubicada.

Resultados

Para que un impuesto exista legalmente, debe tener cinco elementos clave que lo componen, en el caso del predial en Sahagún, funcionan así:

- **Sujeto Activo:** es quien tiene la autoridad para cobrar el impuesto. En nuestra investigación, el sujeto activo en el **Municipio de Sahagún**, representado por la secretaría de Hacienda. Ellos son los que administran, fiscalizan y recaudan el dinero.
- **Sujeto pasivo:** somos todas las personas (natural o jurídica) que es dueña, poseedora o usufructuaria del predio.
- **Base gravable:** el valor sobre el cual se calcula el impuesto. En el predial, la base gravable es el **avalúo catastral** vigente que le asigna el IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).
- **Tarifa:** es el porcentaje (o millaje) que se aplica a la base gravable para saber cuánta plata hay que pagar exactamente. Estas tarifas las aprueba el **Concejo Municipal de Sahagún** y suelen variar de si el predio es urbano, rural, residencial o comercial.

Concejo Municipal de Sahagún. (2024). ACUERDO N.º 029 (DICIEMBRE 24 DE 2024). “Por medio del cual se modifican las tarifas y límites del impuesto predial unificado del municipio de Sahagún, contenidos en los artículos 48 y 53 del Acuerdo Nro. 035 de 2022 y se dictan otras disposiciones”.

<https://www.ceta.org.co/html/archivos/CETAEnlaces/Sahagun-Cordoba/ACUERDO%20029%20DE%202024.pdf>

ARTÍCULO 48. TARIFAS. Las tarifas del impuesto predial unificado oscilarán entre 5 y 16 x 1000, de conformidad con el artículo 48 de la Ley 44 de 1990, en los siguientes termino:

Tabla 1. predios urbanos residenciales

AVALÚO EN UVT	TATIFA
1-3.700 UVT	5x1000
3.701-5.500	6x1000
5.501-7.500	7x1000
7.501-9.500	8x1000
9.501-12.500	10x1000
12.501- en adelante	12x1000

Fuente: Concejo Municipal de Sahagún (2024). Acuerdo N.º 029 de 2024. Disponible en: <https://www.ceta.org.co/html/archivos/CETAEnlaces/Sahagun-Cordoba/ACUERDO%20029%20DE%202024.pdf>

Tabla 2. predios urbanos con destinaciones económicas diferentes de residenciales o habitacional

DESTINO-UVT	TARIFA
COMERCIALES	
1-3500 UVT	6x1000
3501-7500 UVT	8x1000
7501-9500 UVT	9x1000
9501 en Adelante	10x1000
INDUSTRIALES	7x1000
CON ACTIVIDAD FINANCIERA	12x1000
AGROPECUARIO	7x1000
CIVICO INSTITUCIONAL	8x1000
ASISTENCIALES	8x1000
EDUCATIVOS	8x1000
ADMINISTRATIVOS	8x1000
CULTURALES	8x1000
SEGURIDAD Y DEFENSA	8x1000
RECREACIONALES	8x1000
MINEROS, ENERGETICOS Y OTRAS DESTINACIONES ECONOMICAS	12x1000

Fuente: Concejo Municipal de Sahagún (2024). Acuerdo N.º 029 de 2024.
 Disponible en: <https://www.ceta.org.co/html/archivos/CETAEnlaces/Sahagun-Cordoba/ACUERDO%20029%20DE%202024.pdf>

Tabla 3. otros predios urbanos

TIPO	TARIFA
URBANIZABLES NO URBANIZADOS	16x1000
URBANIZADOS NO EDIFICADOS	16x1000
EDIFICACIONES QUE AMANECEN RUINA	16x1000

Fuente: Concejo Municipal de Sahagún (2024). Acuerdo N.º 029 de 2024.
 Disponible en: <https://www.ceta.org.co/html/archivos/CETAEnlaces/Sahagun-Cordoba/ACUERDO%20029%20DE%202024.pdf>

Tabla 4. predios rurales

AVALUOS EN UVT	TARIFA
1-1400 UVT	5x1000
1401-2500 UVT	6x1000
2501-3400 UVT	7x1000
3401-4500 UVT	8x1000
4501-5600 UVT	9x1000
5601-6700 UVT	10x1000
6701 UVT- EN ADELANTE	12x1000

Fuente: Concejo Municipal de Sahagún (2024). Acuerdo N.º 029 de 2024.
 Disponible en: <https://www.ceta.org.co/html/archivos/CETAEnlaces/Sahagun-Cordoba/ACUERDO%20029%20DE%202024.pdf>

tabla 5. otros predios rurales

DESTINO	TARIFA
Predios destinados a la extracción de materiales e hidrocarburos	16x1000
Los predios donde se extraen arcilla, balastro, arena, o cualquier otro material para la construcción	16x1000
Predios con destinación minera	16x1000
Parcelaciones, fincas de recreo, condominios, conjuntos residenciales cerrados o urbanizaciones campestres.	7x1000
Predios con destinación de uso mixto	7x1000

Fuente: Concejo Municipal de Sahagún (2024). Acuerdo N.º 029 de 2024.
 Disponible en: <https://www.ceta.org.co/html/archivos/CETAEnlaces/Sahagun-Cordoba/ACUERDO%20029%20DE%202024.pdf>

Artículo 49. LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO. El Impuesto Predial Unificado lo liquidara anualmente la Secretaría de Hacienda Municipal sobre el avalúo catastral respectivo, fijado para la vigencia en que se causa el impuesto en concordancia con lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Artículo 53. LÍMITE DEL IMPUESTO. En materia del impuesto predial unificado liquidado en el Municipio de Sahagún, aplicarán los límites establecidos por el artículo 6 de la Ley 44 de 1990 y el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019, así como las demás normas que la remplacen, adicionen o modifiquen, según las condiciones excepciones y demás aspectos allí regulados.

La secretaria de Hacienda fijó un sistema alternativo voluntario de pagos por cuotas para el recaudo del impuesto predial unificado, estableciendo una cuota inicial equivalente al 40% del total de la deuda y al saldo restante se aplicará el sistema de pagos por cuotas.

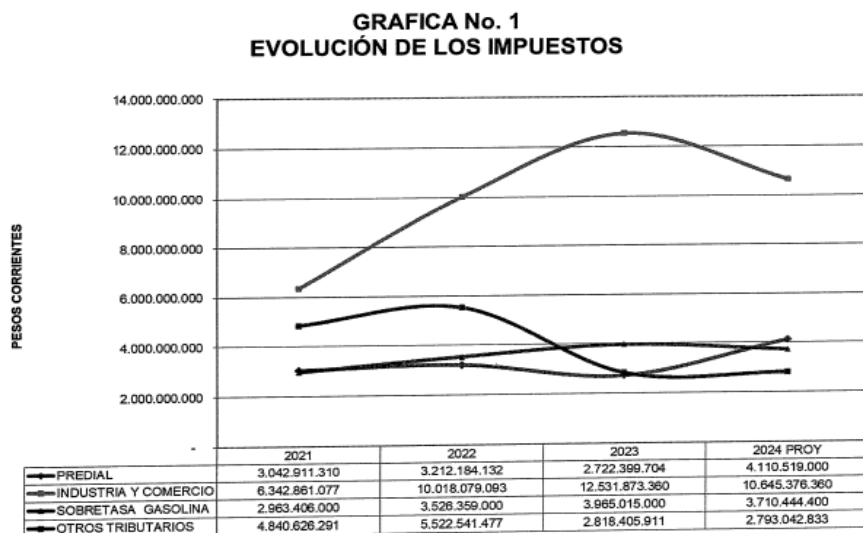
ARTÍCULO 4. DESCUENTO POR PRONTO PAGO: autorícese a la secretaria de Hacienda para que fije, mediante acto administrativo, descuento por pronto pago del IPU, entendiendo como pago total, para los contribuyentes que se encuentren al día a las vigencias anteriores, los cuales se deberán así:

Tabla 6. descuento por pronto pago

DESCUENTO	FECHA
25%	Hasta el último día hábil del mes de marzo
10%	Hasta el último día hábil del mes de abril
5%	Hasta el último día hábil del mes de mayo

Fuente: Concejo Municipal de Sahagún (2024). Acuerdo N.º 029 de 2024.
 Disponible en: <https://www.ceta.org.co/html/archivos/CETAEnlaces/Sahagun-Cordoba/ACUERDO%20029%20DE%202024.pdf>

Tabla 7. evolución de los impuestos



Fuente: Alcaldía de Sahagún. (2025). Presupuesto municipal 2025.
<https://sahagun-cordoba.gov.co/Transparencia/InformacionFinanciera/PRESUPUESTO-SAHAGUN-2025.pdf>

Al revisar las ejecuciones presupuestales del municipio, lo primero que salta a la vista es que el Impuesto Predial no es un ingreso cualquiera; es realmente el motor de las rentas propias de Sahagún. Si miramos el comportamiento entre el 2021 y 2024, nos encontramos con un panorama de recuperación muy interesante.

Por ejemplo, se venía de un bache donde el recaudo había caído un 5.46% pero las cifras más recientes muestran que la situación dio un giro positivo, logrando un crecimiento del 10.54%. En términos de plata real, se pasó de recaudar unos \$3.042 millones en 2021 a una meta ambiciosa de \$4.110 millones para finales de 2024.

Esto nos indica que, a pesar de que en 2023 hubo un pequeño bajón, la administración ha estado “encima” del cobro y los ciudadanos, de una u otra forma, están respondiendo a las obligaciones de sus predios.

Los hallazgos muestran que en el municipio de Sahagún se han desarrollado esfuerzos por parte de la administración y de los contribuyentes, para fortalecer la brecha entre el presupuesto y lo recaudado, pero no existe una satisfacción unánime, la percepción ciudadana está dividida.

Mientras la administración municipal destaca inversiones en educación, parques y vías, persiste un descontento generalizado por el mal estado de los servicios públicos, especialmente en el suministro de agua potable, y una desconfianza histórica hacia el manejo de los recursos públicos.

El municipio ha sido tristemente célebre en Colombia por escándalos de corrupción política a nivel nacional. Esto ha erosionado la confianza de los contribuyentes, generando críticas sobre una presunta desigualdad en la distribución de la inversión y la recaudación del impuesto predial.

El descontento por el recaudo se debe principalmente entre el desfase entre el cobro y la inversión de recursos, sumado al impacto nacional de las actualizaciones catastrales administradas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Estudios locales revelan que el municipio históricamente ha aplicado métodos deficientes de gestión. Esto genera una distribución desigual de las cargas impositivas, provocando que algunos contribuyentes sientan que pagan de más mientras persiste las evasiones en otros sectores.

A nivel regional, el proceso de actualización del catastro ha provocado alzas abruptas en los avalúos de los terrenos (en ocasiones con incrementos desproporcionados).

Aunque existen topes legales de mitigación para que el cobro final no suba al mismo ritmo que el avalúo, la ciudadanía siente un golpe directo en su economía; especialmente en las zonas rurales.

El incremento del avalúo catastral no solo altera el impuesto predial; también eleva el patrimonio de las personas ante la DIAN, obligando a pequeños propietarios y campesinos a declarar renta o arriesgándose a perder subsidios del Estado.

Para mitigar este malestar, la Alcaldía de Sahagún recurre con frecuencia a decretar alivios tributarios, como descuentos de hasta el 80% en los intereses de mora, buscando que las personas se pongan al día sin sentir una asfixia financiera.

Conclusiones

Podemos concluir que el impuesto predial es una de las principales fuentes de ingresos propios del municipio de Sahagún, ya que aporta recursos importantes para la financiación de proyectos de inversión social, infraestructura y funcionamiento administrativo, contribuyendo al desarrollo económico y social del municipio.

El comportamiento del recaudo del impuesto predial durante los últimos años ha presentado variaciones asociados a factores administrativos, económicos y sociales. No obstante, se evidencia una tendencia de fortalecimiento cuando la administración implementa estrategias de cobro, actualización de información predial y programas de incentivos para el pago oportuno.

Considerando que también se han presentado dificultades que han tenido limitado la eficiencia del recaudo. Entre ellas encontramos la morosidad de algunos propietarios, la desactualización de información predial, la baja cultura tributaria y las debilidades en los procesos administrativos de cobro.

En investigaciones recientes en el municipio de Sahagún señalan que estos factores han incidido directamente en el nivel de recaudo y en la capacidad financiera del gobierno local para ejecutar proyectos de desarrollo. Se puede afirmar que el comportamiento del impuesto predial ha mostrado una tendencia de mejoramiento cuando implementan estrategias de actualización catastral y promoción de la cultura tributaria.

Finalmente, se concluye que el fortalecimiento de la gestión tributaria municipal, acompañado de estrategias de sensibilización ciudadana, modernización tecnológica y control fiscal, pueden contribuir significativamente al incremento del recaudo del impuesto

predial en el municipio de Sahagún, favoreciendo una mayor capacidad de inversión pública y un mejor bienestar para la población.

Para fortalecer la gestión tributaria recomendamos a la Administración, a brindar acceso a la información y claridad en los procesos de cobro, ya que esto incide en la voluntad de pago. En Sahagún, la limitada divulgación de los calendarios tributarios y la falta de acompañamiento educativo en temas fiscales reducen la comprensión de la importancia del impuesto predial como fuente de desarrollo municipal.

La gestión administrativa, aunque ha avanzado en normatividad, necesita reforzar sus estrategias de comunicación y atención al contribuyente.

La información concuerda con el análisis de Reino y Ramírez (2024), quienes concluyen que el sistema tributario municipal requiere una estructura más inclusiva y moderna, capaz de vincular al ciudadano con la gestión local.

En otras palabras, el fortalecimiento del cumplimiento fiscal en Sahagún no depende únicamente de la capacidad de cobro, sino de una política fiscal educativa y participativa, que permita al contribuyente reconocerse como parte activa del progreso económico y social de su municipio.

Referencias

Normativa y documentos oficiales:

Colombia. Congreso de la Republica. (1990). *Ley 44 de 1990*.sitio web

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=283>

Concejo Municipal de Sahagún. (2022). Acuerdo N. ° 035 de 2022: Estatuto tributario municipal. Sitio web:

https://www.ceta.org.co/html/estatutos_municipales/ACUERDO%2035%20DE%202022%20SAHAGUN%20CORDOBA.pdf

Concejo Municipal de Sahagún. (2024). Acuerdo N.° 029 de 2024: Por medio del cual se modifican las tarifas del impuesto predial unificado. Sitio web:

<https://www.ceta.org.co/html/archivos/CETAEnlaces/SahagunCordoba/ACUERDO%20029%20DE%202024.pdf>

Documentos institucionales:

Alcaldía de Sahagún. (2025). Presupuesto municipal 2025.sitio web:

<https://sahaguncordoba.gov.co/Transparencia/InformacionFinanciera/PRESUPUESTO-SAHAGUN-2025.pdf>

Alcaldía de Sahagún. (s.f.). Secretaría de Hacienda. Sitio web:

https://www.sahaguncordoba.gov.co/NuestraAlcaldia/Dependencias/Paginas/Secretaria-de-Hacienda.aspx?utm_source

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (s.f.). Impuesto predial unificado. Sitio web:

<https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento/impuesto-predial-unificado>

Documentos académicos:

Universidad Icesi. (s.f.). Trabajo de investigación sobre impuesto predial. Sitio web:

<https://repository.icesi.edu.co/items/91fa8851-6e9a-4cd4-ba94-6619abe30187>

Universidad Icesi. (s.f.). Documento académico sobre gestión tributaria. Obtenido:

<https://repository.icesi.edu.co/server/api/core/bitstreams/b21bcbbb-a76b-4bfb-8c2b-98ee7606aa6c/content>

Corporación Universitaria Remington. (s.f.). Investigación en gestión tributaria municipal.

Sitio web:

<https://repositorio.uniremington.edu.co/entities/publication/669b20b2-2964-47beb51e-7af327d96acc>

Corporación Universitaria Remington. (s.f.) investigación cultura tributaria en Sahagún, Córdoba. *Obtenido de:*

<https://repositorio.uniremington.edu.co/server/api/core/bitstreams/b48fdf1d-e239-489d-93fb-d639f585e1ff/content>

Otros documentos técnicos:

Cámara de Representantes de Colombia. (2026). Respuesta IGAC sobre actualización catastral. *Obtenido de:*

https://www.camara.gov.co/wpcontent/uploads/2026/04/control_politico/respuestas/7998/Respuesta-IGAC.pdf