

**DIFICULTADES QUE PRESENTAN LOS CIUDADANOS DE SINCELEJO PARA CUMPLIR
CON EL PAGO OPORTUNO DEL IMPUESTO PREDIAL.**

CORPORACIÓN UNIVERSITARIA UNIREMINGTON

FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES

CONTADURÍA PÚBLICA

ROBINSON ALONSO RIVERA CORREA

OPCIÓN DE TRABAJO DE GRADO SEMINARIO-DIPLOMADO

2025



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

AGRADECIMIENTO

Deseamos expresar nuestro agradecimiento, ante todo, a Dios, por ofrecernos dirección y claridad en cada etapa de este camino académico.

Extendemos un reconocimiento especial a nuestras familias, quienes, con su apoyo incondicional, paciencia y confianza en nosotros, se convirtieron en nuestra principal fuente de inspiración.

Asimismo, damos las gracias a los profesores y asesores que, mediante sus consejos y conocimientos, contribuyeron de manera significativa a la elaboración de este trabajo de grado.

No podemos olvidar mencionar a nuestros compañeros y amigos, cuyo apoyo y motivación fueron cruciales para seguir adelante con firmeza en este recorrido.

A todas las personas que formaron parte de este logro, les manifestamos nuestro más profundo agradecimiento y reconocimiento.



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

Tabla de Contenido

Agradecimientos	2
Resumen	4
Palabras clave	5
pregunta orientadora de la búsqueda	5
Planteamiento	6
Pregunta problema	8
Objetivo general	9
Objetivos específicos	9
Metodología de búsqueda de la información	10
Sustentación teórica de la pregunta.	15
Marco Teórico	17
Conclusiones.	19
Recomendación general.....	20
Acciones Propuestas.....	21
Referencias	22

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

Resumen

La ciudad de Sincelejo enfrenta un número de dificultades en el cumplimiento oportuno del pago del impuesto predial por parte de sus ciudadanos. Entre los principales factores se encuentran la falta de cultura tributaria, el desconocimiento de los procesos de pago, así como la desactualización en los avalúos catastrales que generan inconformidad en la comunidad. A esto se suman las limitaciones económicas de muchos hogares, que prefieren priorizar sus ingresos en necesidades básicas antes que este tipo de obligaciones. También se evidencian vacíos en los canales de información y en los métodos de recaudo de la administración municipal, lo que dificulta la gestión eficiente del tributo.

Esta situación impacta negativamente las finanzas de Sincelejo, reduciendo la capacidad adquisitiva del municipio para invertir en obras y servicios que beneficien a la ciudadanía en general. Según un estudio de maestría realizado por **la Universidad de Cartagena (2025)** muestra que, en el Municipio de Sincelejo, durante el período 2020–2022, existía una **brecha del 33,9 % entre el recaudo potencial del impuesto predial unificado (IPU) y el recaudo efectivo**, lo que evidencia fallas estructurales en la gestión fiscal local.

Entre los problemas más graves está, el impacto negativo de la actualización catastral elevada para el año 2023, que, sin previsión ni alivios graduales, provocó incrementos sustanciales en el impuesto predial de Sincelejo.

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

Palabras clave:

Impuesto predial: Tributo municipal que deben pagar los propietarios de terrenos, casas, departamentos y locales comerciales. (Rojo, L. D., & Acosta, M. M. 2015)

Planeación estratégica: proceso que define la dirección a largo plazo de una organización y establece cómo se alcanzarán sus objetivos. (González Millán, J. J., & Rodríguez Díaz, M. T. 2019)

Recaudo municipal: es la acción activa o pasiva de acaparar recursos para la misma organización o para terceros mediante la intermediación. (Ortiz y Uribe, 2029)

Cultura tributaria: es un estado socio democrático implícito en el sistema tributario de cualquier país, que está condicionada a la existencia y cumplimiento de las políticas, normas y procedimientos de carácter impositivo. (Luna, K. Y. P., Asprilla, M. V., & Ríos, D. I. V. 2023)

Valor Catastral: Se utiliza para determinar los impuestos sobre la propiedad municipal, la planificación del territorio, entender la situación urbanística del terreno, entre otros propósitos administrativos. (Laura Pachón, 2024)

Pregunta orientadora de la búsqueda

¿Cuáles son las principales dificultades que enfrentan los ciudadanos de Sincelejo para cumplir con el pago oportuno del impuesto predial?



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

PLANTEAMIENTO

En Sincelejo, el pago del impuesto predial se ha convertido en una dificultad constante para la administración municipal. Aunque este tributo representa una de las principales fuentes de ingresos en Sincelejo, el recaudo presenta serias dificultades que limitan el desarrollo de la ciudad y generan inconformidad en la población.

Los contribuyentes de Sincelejo enfrentan barreras como la falta de información clara sobre los procesos de liquidación, la desactualización catastral que durante años mantuvo valores irreales de los predios, y el fuerte incremento que se produjo con la actualización de 2023, donde en algunos casos el impuesto se duplicó. Esta situación golpeó la economía de los hogares y generó rechazo hacia la administración municipal, pues la comunidad siente que no existe un equilibrio entre lo que paga y los beneficios que recibe en infraestructura, servicios y bienestar.

El recaudo del impuesto predial representa una de las principales fuentes de ingresos corrientes de los municipios en Colombia. Este tributo, de carácter territorial, permite a las administraciones locales financiar programas de inversión social, infraestructura y desarrollo económico. Sin embargo, su eficacia recaudatoria está directamente relacionada con factores estructurales, tecnológicos, administrativos y culturales.

Limitada cultura tributaria

La cultura tributaria hace referencia al conocimiento, actitud y comportamiento de los ciudadanos frente a sus obligaciones fiscales. En muchos municipios del país, incluido Sincelejo, persiste una baja



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

7

cultura tributaria, lo cual se traduce en evasión o incumplimiento de los pagos, especialmente del impuesto predial. La falta de pedagogía fiscal, el desconocimiento sobre el destino de los recursos recaudados, y la percepción de ineficiencia en la administración municipal, disminuyen la voluntad de pago de los contribuyentes.

Capacidad operativa y administrativa insuficiente

Otro factor crítico es la limitada capacidad técnica de herramientas tecnológicas de la de la Alcaldía y de la Secretaría de Hacienda para llevar a cabo procesos de fiscalización, actualización predial acorde y cobro persuasivo o coactivo. La escasez de personal capacitado y recursos adecuados impide que se realicen campañas eficaces para el recaudo catastral, notificación de obligaciones o aplicación de sanciones.

Planeación estratégica como herramienta de mejora

Para mejorar el cumplimiento en el pago del impuesto predial en Sincelejo es necesario aplicar estrategias integrales que aborden tanto las debilidades administrativas como las percepciones ciudadanas. En primer lugar, se requiere una modernización de los procesos internos de la Alcaldía, que permita a los contribuyentes acceder de manera sencilla a la información sobre su obligación tributaria, liquidar el impuesto sin contratiempos y contar con canales virtuales confiables para realizar el pago en línea. De igual manera, es fundamental habilitar espacios presenciales de atención, como ventanillas únicas donde las personas reciban asesoría clara y oportuna, además de ofrecer planes de pago flexibles que alivien la carga de aquellos hogares con mayores dificultades económicas.

Paralelo a estas mejoras operativas, se necesita un esfuerzo en el ámbito cultural y pedagógico. La falta de cultura tributaria en la ciudad exige campañas educativas en barrios y comunidades, en las

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

8

que se explique con un lenguaje sencillo qué es el impuesto predial, cómo se calcula y por qué resulta vital para el desarrollo del municipio. Estas acciones pueden reforzarse con alianzas educativas en colegios y universidades, de manera que se forme una conciencia ciudadana desde edades tempranas. Asimismo, la comunicación debe ser constante y transparente, mostrando a los ciudadanos en qué se invierten los recursos recaudados, de forma que se fortalezca el vínculo entre el esfuerzo de pagar y el beneficio colectivo.

Finalmente, la confianza en el sistema depende de la transparencia con la que se manejen los recursos. Por ello, es necesario publicar informes periódicos de recaudo y de inversión, realizar auditorías internas que garanticen un uso responsable del dinero y abrir espacios de participación comunitaria para decidir qué proyectos deben financiarse con estos recursos. De esta manera, se lograría no solo aumentar el recaudo, sino también construir una relación más cercana y confiable entre la administración municipal y la ciudadanía de Sincelejo.

Pregunta problema

¿Cuáles son las principales dificultades que enfrentan los ciudadanos de Sincelejo para cumplir con el pago oportuno del impuesto predial?



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

Objetivos

Objetivo general:

Describir las barreras que enfrentan los ciudadanos de Sincelejo para el pago oportuno del impuesto predial y determinar cómo estas inciden en la percepción de la eficiencia y transparencia de la gestión pública municipal.

Objetivos específicos:

1. Identificar las principales dificultades económicas, sociales y administrativas que limitan el pago oportuno del impuesto predial en Sincelejo.
2. Explorar la percepción de los ciudadanos sobre la transparencia y el uso de los recursos provenientes del impuesto predial.
3. Proponer alternativas que permitan mejorar la eficiencia del recaudo y fortalecer la confianza de la ciudadanía en la gestión pública municipal.

METODOLOGÍA DE BÚSQUEDA DE LA INFORMACIÓN

La investigación se llevó a cabo con un método cuantitativo, enfocado en obtener información que pudiera medir las principales dificultades que enfrentan los ciudadanos de Sincelejo al momento de pagar el impuesto predial.

Se realizó una encuesta estructurada a un grupo de contribuyentes, compuesta por preguntas cerradas que facilitaron la recolección de datos concretos sobre su capacidad para pagar, el cumplimiento de fechas y las razones que complican el pago a tiempo del impuesto.

La muestra elegida consistió en residentes del municipio, y los datos recolectados se analizaron a través de métodos estadísticos descriptivos, lo que permitió descubrir patrones claros en el comportamiento de los contribuyentes.

De este modo, la metodología aseguro la recopilación de información confiable y relevante, crucial para el análisis y la formulación de las conclusiones del estudio.

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

Diagnóstico situacional:

- Recolección y análisis de información sobre las dificultades que presentan los ciudadanos del municipio de Sincelejo para hacer los pagos del impuesto predial.

Análisis a los ciudadanos.

Según la información obtenida con cierta población de la ciudad de Sincelejo mediante un análisis y verificación directa con cada uno de ellos por medio de una herramienta de investigación planteamos diferentes preguntas que nos ayudaron avanzar con la investigación en el porqué la ciudadanía presenta tantas falencias o incumplimientos para realizar el pago oportuno del impuesto predial como se evidencia en las siguientes graficas.

Grafica circular 1. Instrumento de investigación

¿Cuál considera que es el principal obstáculo para pagar oportunamente el impuesto predial?

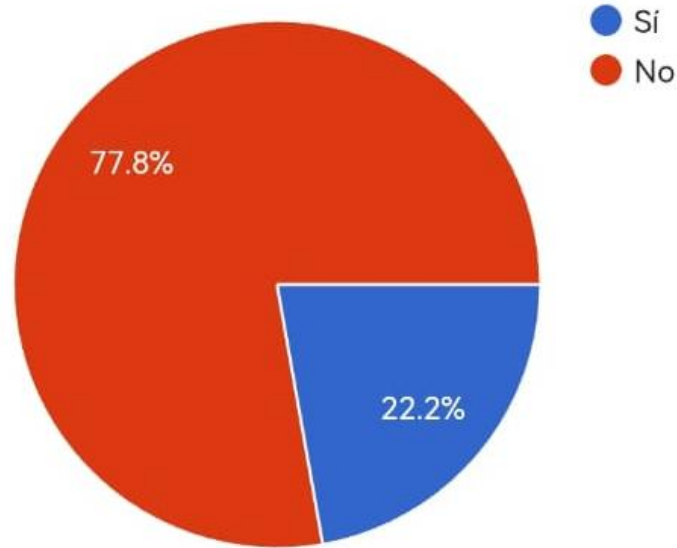




TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

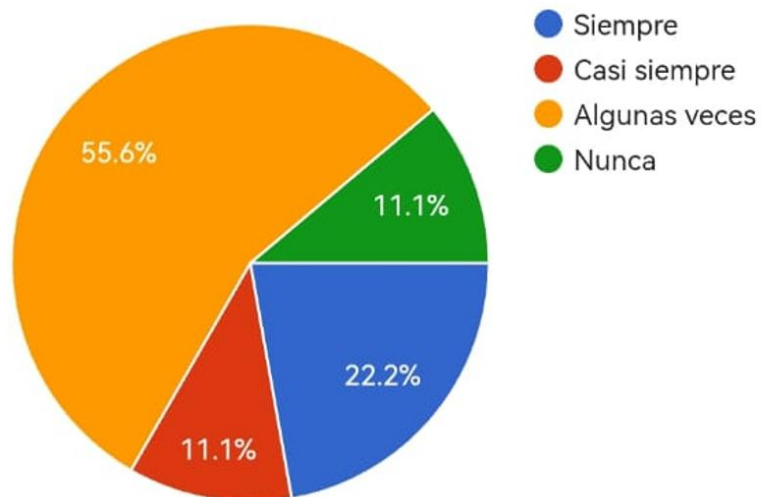
Grafica circular 2. Instrumento de investigación

¿Usted conoce los descuentos o beneficios por pronto pago del impuesto predial?



Grafica circular 3. Instrumento de investigación

¿Con qué frecuencia paga usted el impuesto predial dentro de las fechas establecidas?



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

13

A partir de la encuesta realizada a nueve contribuyentes en el municipio de Sincelejo, se encontró que el 66,7 % opina que la escasez de recursos económicos en las fechas establecidas para el pago es la principal barrera para cumplir con el impuesto predial. Además, un 11,1 % de los encuestados indicó que no tenía conocimiento sobre los plazos y fechas límites, mientras que otro 11,1 % mencionó problemas en el sistema de cobro, relacionados con el funcionamiento de las plataformas digitales o con la atención en las oficinas. Por último, un 11,1 % expresó su desacuerdo con el monto del impuesto calculado, lo que refleja percepciones de injusticia en relación a las valoraciones catastrales. Estos resultados muestran que la dificultad para realizar el pago puntual del impuesto predial no solo depende de la disposición de los contribuyentes, sino que también involucra aspectos económicos, de gestión administrativa y confianza en las instituciones. Como resultado, esta situación impacta directamente la capacidad del municipio para recaudar, limitando así la disponibilidad de recursos públicos para la inversión y el desarrollo local.

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

Validación:

La importancia de esta investigación radica en que, a pesar de haberse llevado a cabo con un grupo reducido de nueve personas, proporciona una visión clara de las percepciones y vivencias de los contribuyentes en Sincelejo. Los resultados de la encuesta revelan problemas reales como la falta de recursos financieros, la falta de conocimiento sobre plazos y beneficios, las restricciones en los métodos de pago y la escasa cultura tributaria. Estos descubrimientos son coherentes con estudios anteriores acerca del recaudo predial en Colombia, lo que refuerza la consistencia y relevancia de los resultados (González y Steiner, 2005; Comisión de Estudio del Sistema Tributario Territorial, 2021).

Por lo tanto, la información recopilada es válida en la medida en que proporciona una representación de la situación en la localidad, a pesar de las limitaciones de la muestra, y representa un aporte importante para el desarrollo de políticas públicas y la toma de decisiones en temas fiscales.

SUSTENTACIÓN TEÓRICA DE LA PREGUNTA.

JUSTIFICACIÓN

La relevancia de esta investigación se encuentra en que el impuesto sobre bienes inmuebles es una de las principales fuentes de financiamiento para los municipios, permitiendo la realización de obras de infraestructura, la provisión de servicios esenciales y el desarrollo de programas sociales. Sin embargo, en Sincelejo, existen obstáculos que impiden un cobro eficaz, lo que limita la capacidad administrativa y financiera del gobierno local para atender las demandas de la comunidad (Comisión de Estudio del Sistema Tributario Territorial, 2021).

Los resultados de la encuesta realizada a nueve ciudadanos muestran que más de la mitad de ellos no cumple con los plazos de pago establecidos: únicamente un 25 % lo hace de manera regular, mientras que un 62,5 % lo hace de forma ocasional o no lo paga en absoluto. Estos hallazgos indican problemas como la falta de recursos económicos, carencias en la información, complicaciones en los métodos de pago y un bajo nivel de conciencia tributaria. Esto se alinea con lo que ha destacado investigaciones previas sobre la recaudación del impuesto predial en Colombia (González and Steiner, 2005; Rodríguez, 2018).

El estudio se fundamenta en que proporciona un análisis inicial que puede servir para desarrollar estrategias dentro de la administración municipal, tales como modernizar los métodos de pago, fortalecer la educación tributaria y asegurar una mayor transparencia en la gestión de los recursos. Estas medidas no solo tendrían el potencial de aumentar la recaudación, sino también de



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

generar mayor confianza en la ciudadanía y ampliar la disponibilidad de fondos para el progreso del municipio.

En resumen, esta investigación es significativa porque ofrece evidencia tanto práctica como académica para entender las razones del incumplimiento en el pago del impuesto predial de la ciudad de Sincelejo y sugiere medidas que fortalezcan la gestión fiscal, contribuyendo así al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes .

MARCO TEORICO

1. **DEFINICIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL:** El impuesto a la propiedad constituye un tributo de carácter municipal que recae sobre la posesión o titularidad de bienes inmuebles. Su propósito esencial es generar recursos propios para las entidades territoriales, los cuales se destinan al financiamiento de servicios públicos, obras de infraestructura y proyectos de desarrollo local. En el contexto colombiano, este gravamen se considera una de las fuentes de ingreso más significativas para los municipios, dado que contribuye a la autonomía fiscal y al fortalecimiento del proceso de descentralización administrativa (González y Steiner, 2005).

2. De acuerdo con la teoría de la hacienda pública, el impuesto predial cumple una función redistributiva, ya que su cálculo se realiza con base en el valor catastral del inmueble. Esto implica que quienes poseen bienes de mayor valor aportan en mayor medida al sostenimiento financiero del municipio (Ospina, 2017). No obstante, su efectividad depende de factores como la actualización periódica de los avalúos catastrales, la capacidad de pago de los contribuyentes y la eficiencia administrativa de las autoridades locales.

3. **El impuesto predial en Colombia**
El impuesto predial unificado es un tributo territorial establecido en la Ley 14 de 1983, Ley 75 de 1986, Decreto Ley 1333 de 1986, Ley 9 de 1989, Ley 44 de 1990, Decreto Reglamentario 2388 de 1991 y el artículo 23 Ley 1450 de 2011, basado en el avalúo catastral de los bienes inmuebles. Es de competencia municipal y su recaudo depende en

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

18

gran medida de la gestión administrativa, la actualización catastral y la voluntad de pago de los contribuyentes.

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

19

CONCLUSIONES

Los datos recolectados de la encuesta realizada a los habitantes de Sincelejo indican que el respeto por los plazos de pago del impuesto predial no es algo común. Solo un 25 % de los encuestados afirmó que siempre realiza sus pagos dentro de los tiempos estipulados, mientras que un 12,5 % mencionó que lo hace casi siempre. En contraposición, el 50 % de los participantes admitió que solo paga en ocasiones, y otro 12,5 % declaró que nunca cumple con esta obligación fiscal.

Esta situación pone de manifiesto que la mayoría de los contribuyentes carece de un hábito de pago regular, lo que sugiere la presencia de obstáculos económicos, dificultades para acceder a métodos de pago, insuficiencias en la divulgación de información sobre los plazos y beneficios, así como percepciones desfavorables sobre la administración municipal. Estos resultados son consistentes con estudios anteriores que identifican la capacidad de pago, la cultura impositiva y la eficacia institucional como factores clave en la recaudación del impuesto predial (González y Steiner, 2005; Comisión de Estudio del Sistema Tributario Territorial, 2021).

Por lo tanto, se llega a la conclusión de que en Sincelejo es fundamental mejorar las estrategias de formación y concienciación tributaria, perfeccionar los métodos de recaudación —tanto de manera física como digital— y proporcionar incentivos reales que alienten el pago puntual. Con ello, el municipio podría aumentar su efectividad en la recaudación del impuesto predial, asegurando así una fuente más constante de ingresos para financiar proyectos sociales y el desarrollo local.

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

20

RECOMENDACIÓN GENERAL

Se sugiere fomentar la cultura fiscal a través de iniciativas educativas que estimulen el cumplimiento a tiempo del impuesto sobre bienes inmuebles, junto con una comunicación clara sobre fechas límites, descuentos y beneficios. También es esencial mejorar y actualizar las opciones de pago, incluyendo alternativas digitales y estableciendo más lugares para el recaudo, además de proporcionar planes de financiamiento para aquellos con dificultades económicas. Del mismo modo, es crucial garantizar la transparencia en el uso de los recursos mediante informes y auditorías regulares, así como actualizar el registro municipal para asegurar evaluaciones justas y acordes con la realidad, lo que fortalecerá la confianza de los ciudadanos y su disposición a pagar.

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

Acciones propuestas

1. **Impulsar la conciencia tributaria:** llevar a cabo iniciativas que expliquen la relevancia del cumplimiento a tiempo del impuesto predial y sus ventajas para la ciudad.
2. **Mejorar la información:** comunicar de manera clara sobre fechas límites, descuentos y beneficios a través de plataformas digitales, medios radiales y espacios comunitarios.
3. **Ampliar métodos de pago:** proporcionar más opciones electrónicas y lugares de cobro accesibles en barrios y corregimientos.
4. **Facilitar el pago:** establecer planes de financiamiento para aquellos contribuyentes que enfrentan dificultades económicas.
5. **Garantizar la transparencia:** ofrecer reportes regulares sobre la utilización de los ingresos recaudados.
6. **Actualizar el catastro:** modificar los avalúos para que reflejen la realidad de los inmuebles y la capacidad de pago de los propietarios.



Bibliografía

Pontificia Universidad Católica del Perú, Departamento Académico de Derecho (2015) Rojo, L. D., & Acosta, M. M. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/contabilidadyNegocios/article/view/14087/14855>

Manual práctico de planeación estratégica. (2019). Planeación estratégica PDF
<https://www.editdiazdesantos.com/wwwdat/pdf/9788490522424.pdf>

Revista Externado, recaudo Municipal, 2022
https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/contad/article/view/7288/10993?utm_source=

Revista Uniremington, *La cultura tributaria y la contribución fiscal en Colombia 2023*
<http://fer.uniremington.edu.co/ojs/index.php/AMR/article/view/685/710>

Caracol Radio *Valor catastral de una vivienda, 2024* https://caracol.com.co/2024/07/17/valor-catastral-de-una-vivienda-para-que-sirve-y-con-que-criterios-se-calcula/?utm_source=

<https://economia.uniandes.edu.co/sites/default/files/webproyectos/comisionstt/CESTT-Informe-web.pdf>

https://www.researchgate.net/publication/4747689_El_impuesto_predial_en_Colombia_Factores_explicativos_del_recaudo

<https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/sistemas-del-impuesto-predial-full-3.pdf>

<https://economia.uniandes.edu.co/sites/default/files/webproyectos/comisionstt/CESTT-Informe-web.pdf>

http://repository.unac.edu.co/bitstream/handle/11254/1186/Angela_Carmona_Eduardo_Estrada_Karina_Molina_Maria_Wagner_2021

<https://www.repository.fedesarrollo.org.co/handle/11445/4094>

<https://repositorio.banrep.gov.co/handle/20.500.12134/5088>



UNIREMINGTON®
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA REMINGTON
RES. 2661 MEN JUNIO 21 DE 1996

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.