

**TRABAJO DE GRADO**  
**Opción Seminario-Diplomado.**

**Aspectos y características generales del impuesto predial en la  
ciudad de Montería**

Corporación Universitaria Remington.  
Contaduría Pública.  
Seminario; gestión de los tributos.

Docente: Belsasar cuadros maya

Presentado por:

Irene del Carmen urbano Méndez  
Diana margarita fajardo Diaz

Opción de Trabajo de grado Seminario-Diplomado.  
2024.

**Tabla de contenido**

Pregunta orientadora de la búsqueda .....	4
Planteamiento.....	4
Pregunta problema .....	6
Objetivo general.....	6
Objetivos específicos .....	6
Metodología de búsqueda de la información .....	6
Sustentación teórica de la pregunta.....	7
Conclusiones .....	12
Referencias.....	13

## Resumen

El presente trabajo abordó el impuesto predial en la ciudad de Montería, analizando su impacto en las finanzas municipales y su papel como fuente de ingresos esenciales para el desarrollo local. La investigación se centró en las principales problemáticas que enfrenta este tributo, destacando la falta de uniformidad en su gestión entre municipios, las desigualdades en los sistemas de recaudo y los desafíos en la modernización tecnológica para su eficiente administración. Desde un enfoque cualitativo, descriptivo y analítico, el estudio tuvo como objetivos analizar la normativa vigente, identificar las dificultades en su implementación y determinar los requisitos y responsabilidades del contribuyente en el cumplimiento de este impuesto. La metodología empleada fue documental, basada en el análisis de fuentes normativas, doctrinales y jurisprudenciales que sustentan el marco legal del impuesto predial en Colombia. Se fundamentó en el Artículo 3 de la Ley 44 de 1990, el Acuerdo 078 de 2017 del municipio de Montería y la Ley 9 de 1989, que regulan la base gravable, las tarifas y la gestión territorial del tributo. Los resultados evidenciaron que, si bien el impuesto predial es clave para la estabilidad fiscal de los municipios, su aplicación enfrenta retos relacionados con la actualización catastral, la falta de unificación en las políticas tributarias y la necesidad de mecanismos más efectivos para su control y cobro. Se concluyó que mejorar la transparencia en la administración del tributo y adoptar estrategias tecnológicas en la gestión del recaudo son aspectos fundamentales para garantizar una mayor equidad y cumplimiento por parte de los contribuyentes.

**Palabras clave:** Impuesto predial, gestión tributaria, finanzas municipales, base gravable.

## **Pregunta orientadora de la búsqueda**

### **Planteamiento**

El impuesto predial es un tributo territorial que se aplica a los bienes inmuebles ubicados en los municipios del país. Muchas veces, las personas confunden este impuesto pensando que grava las actividades de quienes poseen propiedades, pero no es así. En realidad, se trata de un impuesto directamente relacionado con los inmuebles, no con las personas. Desde el momento en que un bien inmueble de uso privado se registra en las oficinas de Hacienda y en las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, queda sujeto al impuesto predial unificado. Este impuesto es clave para las finanzas de los municipios, ya que representa una de sus principales fuentes de ingresos. Por eso, entidades como las secretarías de hacienda municipal no solo vigilan su correcta aplicación, sino que también capacitan a las áreas administrativas de las entidades locales para mejorar los procesos de recolección y liquidación (Morante, 2022).

Además, el Consejo de Estado en Colombia resalta que este tributo es fundamental porque grava directamente las propiedades inmobiliarias, convirtiéndose en el segundo ingreso más importante para los municipios después de otras fuentes principales como las transferencias del gobierno.

El impuesto predial, al ser un tributo de carácter municipal, está principalmente regulado por el Acuerdo N.º 078 de 2017, aprobado por el Concejo Municipal de la ciudad de Montería. Este documento establece que el impuesto se aplica a los inmuebles ubicados en la ciudad y detalla cómo deben manejarse las obligaciones tributarias relacionadas con este tema. En el artículo 12 de este acuerdo, se especifica que el hecho generador del impuesto es la posesión directa de un bien inmueble. Esto significa que, una vez que una persona queda registrada como propietaria en la notaría y posteriormente en la Oficina de Instrumentos Públicos, automáticamente se convierte en responsable del pago del impuesto predial unificado (Triviño & Sosa León, 2023).

Ahora bien, el sujeto pasivo, es decir, quien debe pagar el impuesto, es el propietario del inmueble. Esta persona tiene la obligación de cumplir con el pago ante la Secretaría de Hacienda Municipal. Por otro lado, el sujeto activo, que en este caso es el municipio de Montería, es quien recauda el impuesto, ya que es la entidad territorial

encargada de administrar esos recursos. En cuanto a la base gravable del impuesto, está determinada por el valor catastral del inmueble, no por su valor comercial o el precio de compra. Esto es importante porque el valor catastral suele ser más bajo que el comercial, lo que tiene un impacto directo en cuánto debe pagar el propietario.

Partiendo de lo anterior, su problemática a que los mecanismos actuales de recaudación no son suficientes para mitigar el incumplimiento de los contribuyentes. Es decir, aunque las entidades territoriales tienen ciertas estrategias, estas no están funcionando como deberían para garantizar que las personas paguen este tributo. Uno de los problemas principales está en los formatos de liquidación que se utilizan. Según Duitama & Vega (2023), estos no son del todo efectivos, en gran parte debido a la falta de una cultura tributaria sólida. Esto significa que muchos contribuyentes no tienen claro cómo declarar o no entienden la importancia de cumplir con este impuesto.

El incumplimiento, además, tiene efectos económicos muy serios. Al no recolectar los recursos necesarios, los municipios enfrentan retrasos en programas sociales y en la ejecución de obras públicas, lo que termina afectando el bienestar y el desarrollo social de toda la comunidad. Otro punto crítico es que los mecanismos de cobranza utilizados por las administraciones municipales, especialmente en el área de cobro coactivo, no son lo suficientemente efectivos (López et al., 2020). Estos no ofrecen información ni estrategias claras que permitan mejorar la gestión de la recaudación.

Por tanto, en este trabajo se busca analizar el impuesto predial unificado en la ciudad de Montería, abordando su conceptualización mediante la revisión de artículos científicos y destacando los aspectos clave establecidos en el estatuto de rentas municipal. Este enfoque permitirá comprender de manera integral la naturaleza, aplicación y desafíos de este tributo, proporcionando una base sólida para evaluar su impacto en las finanzas públicas y en el desarrollo territorial.

### **Pregunta problema**

¿Cuáles son los aspectos y características generales del impuesto predial en la ciudad de Montería?

### **Objetivo general**

Analizar los aspectos generales del impuesto predial unificado de la ciudad de Montería.

### **Objetivos específicos**

- Realizar una indagación documental sobre artículos científicos que traten el impuesto predial unificado
- Caracterizar los puntos clave y criterios del impuesto predial en el municipio de montería según el estatuto de rentas.
- Determinar los requisitos para ser responsable del impuesto predial

### **Metodología de búsqueda de la información**

Este trabajo utilizó una metodología cualitativa, de tipo descriptivo y analítico, enfocada en identificar y examinar aspectos legales, tributarios y administrativos relacionados con este gravamen. Se recopiló información relevante a través de la consulta de normativas como las leyes 44 de 1990 y 9 de 1989, además de artículos académicos, informes gubernamentales y fuentes especializadas en materia fiscal. Este enfoque permitió obtener una visión amplia y detallada sobre las bases gravables, tarifas, procedimientos de declaración, y las particularidades de la gestión territorial del impuesto predial en diferentes contextos.

El proceso fue de carácter documental, fundamentado en la revisión y análisis de fuentes secundarias que garantizan la fiabilidad y actualidad de los datos obtenidos. Se priorizó la interpretación de textos legales y la comparación de prácticas entre diferentes municipios, complementada con literatura académica que contextualiza las políticas fiscales en los territorios. De esta manera, la metodología no solo permitió describir los

componentes esenciales del impuesto predial, sino también analizar su impacto y las dinámicas de implementación en los entes territoriales.

### **Sustentación teórica de la pregunta**

#### ***Aspectos generales del impuesto predial***

El impuesto predial, también conocido como impuesto a la propiedad o inmobiliario en otros países, es un tributo que recae directamente sobre los inmuebles, no sobre las personas. Es decir, este impuesto se aplica a las propiedades sin importar las situaciones legales o trámites en los que puedan estar involucradas. Es de carácter territorial, lo que significa que su gestión y recaudo son responsabilidad de los municipios o entidades locales, no del estado central (Vásconez et al., 2020).

Este impuesto se liquida anualmente y debe ser pagado por el propietario actual del inmueble. En países como Perú y Ecuador, el impuesto predial es la segunda fuente más importante de ingresos para las localidades, después del impuesto de industria y comercio. ¿La razón? Han implementado programas efectivos de culturización tributaria y cuentan con sistemas avanzados de información que les permiten identificar y cobrar de forma eficiente los valores correspondientes a cada bien.

Esto contrasta con otros lugares donde la gestión del impuesto predial enfrenta retos significativos debido a la falta de herramientas adecuadas y de una cultura de pago responsable. Por eso, el impuesto predial no solo es un mecanismo de recaudación, sino también un reflejo de qué tan organizados y comprometidos están los territorios con su desarrollo económico (Ramos Luna & Berna Tapia, 2021).

En México, el impuesto predial es una de las principales fuentes de ingresos para la Ciudad de México, la capital del Distrito Federal. De hecho, según las estadísticas de finanzas públicas, este impuesto representa nada menos que el 55% de los ingresos totales por concepto de impuestos en la ciudad. ¿Por qué es tan significativo? Porque, además de gravar las propiedades, también incluye el impuesto a la riqueza y al patrimonio, lo que lo convierte en una herramienta tributaria bastante amplia y efectiva.

Es interesante cómo este enfoque le permite a la Ciudad de México financiar gran parte de su funcionamiento y servicios, mostrando cómo una buena gestión tributaria puede hacer la diferencia en los ingresos de una región. Aunque claro, también plantea el reto de mantener sistemas que aseguren el cumplimiento de estas obligaciones por parte de los contribuyentes.

### **Impuesto predial en Colombia**

Es importante aclarar que este impuesto no grava a las personas ni sus actividades, sino directamente a las propiedades, algo que a veces se confunde. Desde el momento en que un inmueble se registra como propiedad privada en las oficinas de Hacienda y en los registros de instrumentos públicos, queda sujeto al pago del impuesto predial unificado (Quiroga & Villalba, 2020).

La Ley 1679 de 2012, que establece el estatuto de registro de inmuebles, define este proceso como un servicio público ofrecido por el Estado a través de registradores. Este registro no es solo un trámite administrativo, sino una herramienta clave para que las administraciones locales tengan control fiscal sobre los inmuebles. Por medio de este registro, se recopila información esencial como la valuación, medición y datos del propietario o tenedor del bien.

De hecho, la Sentencia 22098 del 28 de noviembre de 2018 refuerza esta idea al señalar que el impuesto predial no se relaciona con personas directamente, sino con las propiedades ubicadas en cada jurisdicción. Así, este impuesto se convierte en una de las fuentes más importantes para las finanzas locales, asegurando que los municipios puedan contar con recursos para su desarrollo y gestión territorial (García & Bernal, 2021).

### **Clasificación del impuesto predial**

El impuesto predial tiene su propia clasificación basada en las reglas de las obligaciones tributarias, y su aplicación depende de algunos elementos clave. Según el Acuerdo N.º 078 del 2017, en Montería, este impuesto se genera por el simple hecho de poseer un bien inmueble. Es decir, si apareces como propietario en la notaría y luego en el registro de instrumentos públicos, automáticamente te conviertes en el responsable de pagar este tributo. Aquí entran en juego dos figuras importantes: el sujeto pasivo y el sujeto activo. El sujeto pasivo es quien debe pagar el impuesto, o sea, el propietario del inmueble.

Es quien se enfrenta a la Secretaría de Hacienda Municipal para cumplir con este deber. Por otro lado, el sujeto activo es el municipio de Montería, que actúa como la entidad territorial encargada de cobrar y gestionar este impuesto (Pestana & Gómez, 2021).

Algo interesante es cómo se calcula la base del impuesto. No se hace según el valor comercial del inmueble (lo que pague por él), sino por su valor catastral, que es una cifra oficial determinada por las autoridades. Esto evita que el monto dependa de fluctuaciones en el mercado inmobiliario, haciendo el sistema más equitativo y manejable para todos.

### **Declaración del impuesto predial**

Declarar el impuesto predial es una obligación anual que recae sobre los propietarios o titulares de bienes inmuebles, según lo establece el artículo 13 de la Ley 44 de 1990. Básicamente, todos los que tienen un bien raíz deben reportar y pagar este impuesto de manera formal cada año. Sin embargo, la forma en que se presenta y paga esta declaración varía bastante dependiendo del municipio. Por ejemplo, hay ciudades como Bogotá donde las cosas son más fáciles gracias a sistemas en línea que permiten hacer los pagos de forma rápida y sin tantas complicaciones. Estas plataformas eliminan la necesidad de buscar asesoría o contratar contadores para llenar los formularios (Herazo & Soto, 2021).

Por otro lado, no todos los municipios tienen este nivel de practicidad. En algunos lugares, el proceso sigue siendo lento y engorroso. Muchas veces, los contribuyentes deben contratar un contador para que los ayude a diligenciar los formatos que las entidades territoriales exigen. Esto no solo hace que el trámite sea más tedioso, sino que también implica costos adicionales para los propietarios. Es un aspecto que aún queda por mejorar en muchas administraciones locales (García & Bernal, 2021).

En algunos lugares, las entidades territoriales tienen sistemas automatizados que prácticamente hacen todo por ti: envían los cobros basados en la información que tienen de los inmuebles, sin que tengas que preocuparte por buscar asesorías o hacer cálculos complicados. Pero no todo es tan sencillo en todas partes. Hay municipios donde el proceso es más flexible, casi que dejado al azar, y esto puede generar confusión entre los contribuyentes que no siempre saben cómo o cuándo deben pagar. Para rematar, en muchos

casos toca recurrir a un contador que ayude a diligenciar los formularios, lo que obviamente complica y retrasa el pago.

Algo importante a tener en cuenta es que este impuesto no está bajo la jurisdicción de la DIAN. ¿Por qué? Porque el predial no grava a las personas, sino a los inmuebles. Así que, si un contribuyente no cumple con sus obligaciones, la DIAN no puede intervenir de forma directa ni hacer declaraciones de oficio. Todo queda en manos de la administración municipal correspondiente.

### **Medición del impuesto predial**

#### ***Base***

La medición del impuesto predial se basa en el avalúo catastral del inmueble, que es como el punto de partida para calcular cuánto toca pagar. Este avalúo se establece según lo dice la ley 44 de 1990, y en algunos casos, se usa algo llamado autoavalúo, que aplica cuando las entidades exigen declaraciones anuales. Básicamente, el valor del predio es el que manda.

#### ***Tarifas***

Ahora, hablando de tarifas, aquí la cosa se pone interesante porque cada municipio tiene la libertad de poner sus propias reglas dentro de ciertos límites. Por ejemplo, el impuesto puede estar entre el 1 por mil y el 16 por mil, dependiendo del valor del inmueble y las políticas locales. Pero hay excepciones: si estamos hablando de terrenos urbanizables o no urbanizables sin construir, la tarifa puede ser más alta, llegando hasta un 33 por mil. Esto está contemplado en la ley 9 de 1989.

Cada municipio ajusta estas tarifas según sus necesidades y planes, buscando siempre un balance entre la capacidad de pago de los contribuyentes y lo que la comunidad necesita. Es como una especie de juego de equilibrio fiscal para mantener todo funcionando.

#### ***Sanciones***

En cuanto a sanciones, aquí es donde las cosas cambian respecto a otros impuestos como el de renta. En el predial, al no existir una obligación formal de presentar declaraciones, no hay sanciones asociadas a errores, extemporaneidad o correcciones. Es decir, si te atrasas, las consecuencias van más por el lado del cobro del impuesto que por

multas relacionadas con trámites. Esto lo hace más directo, aunque no necesariamente más fácil para todos.

### **Quiénes son los responsables de este impuesto**

Según el estatuto de renta municipal, el propietario del bien inmueble es la persona que figura como titular en el registro de instrumentos públicos. Esto implica que, una vez se inscribe un inmueble a nombre de una persona natural o jurídica, esta se convierte en el sujeto pasivo del impuesto predial.

Adicional a ello tenemos al poseedor o tenedor del inmueble. En algunos casos, el **Acuerdo 078 de 2017**, establece que el sujeto pasivo también puede ser el poseedor del bien, es decir, quien ejerce actos de dominio sobre el inmueble sin haber formalizado el registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos. Esta situación puede aplicar en casos de propiedades en proceso de legalización.

Cabe resaltar que los responsables del impuesto predial están obligados a presentar anualmente una declaración tributaria. No obstante, muchos municipios han simplificado este proceso mediante sistemas automáticos de cobro basados en los registros catastrales.

Por otro lado, La Resolución No. 001 de 2022, expedida por la Secretaría de Hacienda Municipal de Montería, establece los plazos para la declaración y pago del Impuesto Predial Unificado correspondiente al año gravable 2022. Según lo estipulado en el Artículo Segundo, los sujetos pasivos del impuesto tienen como fecha límite el 30 de junio de 2022 para realizar el pago del tributo.

Asimismo, se concedieron descuentos por pronto pago, los cuales fueron determinados conforme a lo dispuesto en el Decreto 0041 de 2021, fundamentado en el Artículo 26 del Acuerdo 078 de 2017. Estos descuentos se aplicaron de acuerdo con los plazos y porcentajes fijados por la administración municipal, incentivando el pago anticipado del tributo.

**Tabla 1. Plazos y descuentos del pago**

<b>Fecha Límite de Pago</b>	<b>Descuento Aplicable</b>	<b>Normatividad Aplicable</b>
Hasta el 28 de febrero de cada año (por lo general)	15% de descuento	Decreto 0041 de 2021 - Art. 26 del Acuerdo 078 de 2017

Hasta el 30 de abril de cada año (por lo general)	10% de descuento	Decreto 0041 de 2021 - Art. 26 del Acuerdo 078 de 2017
Hasta el 30 de junio de cada año (por lo general)	Sin descuento (pago normal)	Resolución 001 de 2022

### **Conclusiones.**

Se pudo concluir primeramente por medio de la indagación documental, el cual es el primer objetivo específico, se evidenció que este tributo es de carácter municipal y su base gravable se determina con base en el avalúo catastral del inmueble, según lo establecido en el Artículo 3 de la Ley 44 de 1990. Además, se identificaron estudios que destacan la importancia de la actualización catastral para evitar distorsiones en la recaudación y garantizar una distribución equitativa de la carga tributaria.

Posterior a ello, se caracterizaron los principales criterios del impuesto predial conforme al Estatuto de Rentas Municipales, destacando que el sujeto activo es la Secretaría de Hacienda Municipal, mientras que el sujeto pasivo es el propietario o poseedor del bien inmueble, tal como lo estipula el Artículo 12 del Acuerdo 078 de 2017. Además, se verificó que las tarifas progresivas se encuentran dentro del rango del 1 por mil al 16 por mil, con una tarifa especial para terrenos urbanizables no edificados, la cual puede alcanzar hasta el 33 por mil, en cumplimiento de la Ley 9 de 1989.

Finalmente, en la estipulación del tercer objetivo, se establecieron los requisitos para ser responsable del impuesto predial, determinando que este recaee sobre quien figure como propietario o poseedor del inmueble en la Oficina de Instrumentos Públicos, en concordancia con el Artículo 12 del Acuerdo 078 de 2017. También se identificó que el contribuyente debe presentar su declaración y pago dentro de los plazos estipulados por la Secretaría de Hacienda Municipal, conforme a la Resolución No. 001 de 2022, que fijó como fecha límite el 30 de junio de 2022 con descuentos por pronto pago según el Decreto 0041 de 2021. Esto evidencia que el cumplimiento de las obligaciones tributarias es fundamental para evitar sanciones y garantizar el financiamiento de los servicios municipales.

## Referencias

- Cotúa Herazo, S., & Soto Ariza, A. M. (2021). Plan de negocios para la creación de puppy\'s club dedicada exclusivamente a la suscripción digital de alimentos y cuidados para perros en la ciudad de Montería.  
<https://repository.ucc.edu.co/entities/publication/3d3fcdeb-5e02-49b2-be85-aebd252c0efd>
- Donado Pestana, V. R., & Parada Gómez, J. P. (2021). Investigación que permite actualizar las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas de la Unidad de Planeación 8-03 de la Ciudad de Montería. <https://repository.udistrital.edu.co/handle/11349/29118>
- García, S. F., & Bernal, E. I. (2021). Diagnóstico Sobre La Importancia Del Control Fiscal Ejercido Por Las Contralorías Municipales Y Distritales En La Gestión Y Recaudo Del Impuesto Predial En Colombia [PhD Thesis]. Universidad Santo Tomás.
- López, A., Berrocal, V., & Olascoaga, I. d. (2020). Comportamiento de recaudo del impuesto predial unificado: Caso estudio-CRA 8 y 9 urbanización vallejo en el municipio de Montería. Bogota-Colombia: Universidad Cooperativa de Colombia.
- Molina Quiroga, A. C., & Torres Villalba, G. D. (2020). Análisis multitemporal del Índice de Valoración Predial (IVP) entre los años 2020 a 2022 para las ciudades de Medellín y Montería, y formulación de propuesta para el mejoramiento de la integración de la información de los avalúos puntuales entre el IGAC y la Unidad de Restitución de Tierras. <https://repository.udistrital.edu.co/items/05241959-fcfa-4bf5-b547-14978e6906fe>
- Muñoz Duitama, F. S., & Miranda Vega, E. N. (2023). Procesos valuatorios en la producción de información predial para el cálculo del índice de valoración predial

para las ciudades de Medellín, Cartagena, Pereira y Montería, bajo condiciones de Covid 19 y en el avance de actividades sancionatorias del Juzgado 002 del Circuito Civil Especializado en Restitución de Tierras de Antioquia.

<https://repository.udistrital.edu.co/items/06891912-7b03-4319-ab8f-4b32aac101b9>

Pineda Triviño, J. M., & Sosa León, I. M. (2023). Elaboración de zonas de valor similar mediante el cálculo del Índice de Valoración Predial (IVP) en las ciudades de Cartagena, Florencia y Montería y estructuración de información catastral para los avalúos de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas-URT como contribución a la Subdirección de avalúos del Igac.

<https://repository.udistrital.edu.co/items/c2eb32ed-1508-4250-86b7-e69ef27b3788>

Ramos Luna, K. A., & Berna Tapia, E. S. (2021). Diseño de un plan de negocio denominado moda circular para la creación de una empresa de comercialización de prendas de vestir de segunda mano en la ciudad de Montería-Córdoba.

<https://repository.ucc.edu.co/items/579e0c4d-7d09-4cc8-bfc4-fb469fd84ef4>

Vásconez, J., Galarza, N., Angel, S., Montezuma, R., & Fonseca, S. (2015). Preparando ciudades de rápido crecimiento para su expansión: Informe sobre Valledupar y Montería, Colombia. *Medio ambiente y urbanización*, 83(1), 129-154.

Vertel Morante, D. M. (2022). Cómo se realizaría la incorporación de nuevos conceptos gravables, que sean fuentes de ingresos para aumentar el recaudo de los impuestos en el municipio de Montería (Córdoba).

<https://repository.unimilitar.edu.co/handle/10654/13048>