

**TRABAJO DE GRADO
SEMINARIO DE INVESTIGACION**

**EL MANEJO Y ADMINISTRACION DEL IMPUESTO PREDIAL EN EL MUNICIPIO
DE SAHAGUN CORDOBA.**

Sandy Milena Reino Martínez & Angel Luis Ramírez Oyola

**Corporación Universitaria Remington.
Facultad de Ciencias Económicas, Administrativas y Contables.
Programa De Contaduría Pública.
Sahagún Córdoba
2024**

Dedicatoria

Primero y ante todo, dedico este trabajo a Dios, cuyo amor y guía infinita han sido la luz que ha iluminado mi camino a lo largo de este proceso. Sin Su sabiduría y fortaleza, los desafíos encontrados habrían sido insuperables. A mis padres, cuya fe inquebrantable y apoyo incondicional han sido el cimiento de cada logro alcanzado. Su sacrificio y amor han sido mi mayor fuente de inspiración. A mis profesores y mentores, por su orientación y paciencia, y a todos aquellos que han contribuido de alguna manera en mi formación académica y personal. Finalmente, a mis amigos y seres queridos, por su constante aliento y comprensión. Cada uno de ustedes ha jugado un papel crucial en la culminación de este proyecto. Con gratitud y humildad, agradezco a todos por ser parte de este viaje.

Agradecimientos

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a cada uno de ustedes que ha sido parte esencial en la realización de este proyecto de grado. A Dios, por ser mi guía constante y por brindarme la fortaleza y sabiduría necesarias para superar cada desafío. Su luz ha iluminado mi camino y me ha dado la claridad para alcanzar mis metas. A mis padres, por su amor incondicional y su apoyo constante. Sus sacrificios y confianza en mí han sido el pilar fundamental sobre el cual he construido este logro. A mis profesores y mentores, por compartir su conocimiento y por su paciencia. Cada consejo y cada orientación han sido cruciales para mi crecimiento académico y personal. A mis amigos y compañeros, por su aliento y comprensión a lo largo de este proceso. Su apoyo ha hecho este viaje mucho más llevadero y enriquecedor. Gracias a todos ustedes por estar a mi lado y por contribuir de manera significativa a este importante capítulo de mi vida. Sin su apoyo y compromiso, este proyecto no habría sido posible.

Tabla de Contenido

Resumen	5
Palabras clave	6
Introduccion	7
Marco Teorico	8
Planteamiento del problema.	10
Objetivo General	12
Objetivos específicos.....	12
Resultados y Discusión	13
Conclusiones	16
Referencias	17

Resumen

Para empezar, podemos decir que este trabajo es enfocado en lo que hoy día está atravesando el municipio de Sahagún Córdoba conforme al impuesto predial, porque se está presentando una problemática y es la baja recaudación del impuesto predial, debido a la falta de actualización por parte administrativa del municipio, también los métodos a utilizar son deficientes y esto afecta al desarrollo urbano del lugar.

No obstante, la falta del buen manejo de este mismo conlleva a que la distribución del impuesto se mantenga en una desigualdad tributaria generando descontento entre los contribuyentes y erosionando la confianza pública en la administración local.

Es necesario analizar a profundidad las estrategias que se han de emplear para modernizar la forma de administración del impuesto predial, para así promover una mejor educación, un mejor desarrollo, y una excelente valorización de los inmuebles para garantizar una adecuada recaudación y un buen manejo de estos bienes.

Palabras clave

- Procedimientos.
- Actualización.
- Innovación.
- Cumplimiento.
- Recaudación.
- Ineficiencia

Introduccion

El impuesto predial es una de las principales fuentes de ingresos para los municipios en Colombia, este es reflejado en el valor de los terrenos y construcciones en un contexto económico y social, este tributo contribuye al financiamiento de servicios públicos y proyectos de infraestructura local, juntamente ayuda a promover un uso adecuado del suelo.

Al valorar los bienes raíces, el impuesto predial integra la propiedad al sistema fiscal equilibrando las responsabilidades entre ciudadanos, también las condiciones de las construcciones, para garantizar una sociedad más equitativa y ordenada; en su esencia, este impuesto no solo es una herramienta financiera, sino un componente crucial de la planificación y el bienestar comunitario del país.

Todo es enfocado en estudiar a profundidad dicho impuesto en el municipio de Sahagún Córdoba que está situado en la región Caribe del país, pues en este lugar el impuesto predial juega un papel crucial en la economía local, en el desarrollo de la comunidad y en la competitividad departamental y nacional. Por ende, es necesario hacer este estudio en el cual se busque abordar de cómo es su estructura, recaudación, impacto y desafíos del impuesto y así dar respuesta a la siguiente pregunta ¿Cuál es el reto que tiene hoy el sistema de impuesto predial en Sahagún Córdoba?

Marco Teorico

En Colombia, el impuesto predial está regulado por la Ley 44 de 1990, modificada por la Ley 14 de 1983 y la Ley 1607 de 2012, que establecen los lineamientos generales para su implementación y administración. Los municipios tienen autonomía para fijar las tarifas y definir las exenciones, siempre dentro del marco legal nacional (Congreso de la República de Colombia, 1990; Congreso de la República de Colombia, 2012).

En esta investigación, se empleó un enfoque cuantitativo y cualitativo para analizar la información disponible sobre el impuesto predial con el fin de obtener datos precisos y estadísticamente relevantes sobre el manejo de dicho impuesto, así mismo se quiere investigar información del manejo del impuesto para obtener conclusiones sobre el manejo que la administración le da a dicha problemática.

También se realizó la definición del problema y los Objetivos de Investigación, para así identificar el problema de investigación y se establecieron objetivos claros para la recopilación y análisis de datos. Los objetivos incluyeron medir la eficacia, eficiencia y efectividad del manejo del impuesto predial, y evaluar la representación de diferentes perspectivas.

Promedio por década de la participación de los ingresos predial en los ingresos tributarios del municipio de Sahagún (%)

Década 1990-1999 con un 55% de recaudo.

Década 2000-2009 con un 30% de recaudo.

Década 2010-2019 con un 20% de recaudo.

(Evolución de las finanzas públicas de Sahagún (Córdoba);, 2024)

El recaudo del impuesto predial ha ido en decadencias significativas con el pasar de los años como se puede apreciar en los datos anteriormente mostrados, esto es debido a la ineficiencia administrativa, insuficiencia tecnológica y a las condiciones económicas locales; porque todo es desglosado de la parte administrativa, ya que el impuesto es manejado de una forma desordenada, lo cual ocasiona la pérdida progresiva del cumplimiento del impuesto, causando así un desequilibrio en el crecimiento local, es decir que sin un recaudo eficiente, no hay una efectividad positiva y progresiva para el municipio de Sahagún Córdoba. Es de gran importancia revelar esta brecha que

cada vez toma mas cancha en la deficiencia del recaudo para así encontrar de manera precisa las debilidades y amenazas que afectan en gran manera al recaudar el predial.

Profundizando más en lo anteriormente descrito se puede decir que estas deficiencias afectan negativamente la recaudación y la justicia fiscal, resultando en una gestión ineficaz y en una mayor evasión tributaria.

Ineficiencia Administrativa: La falta de capacitación adecuada del personal encargado de la administración del impuesto predial, junto con sistemas obsoletos y procedimientos burocráticos ineficientes, contribuye a problemas significativos en la recaudación. Los errores en el registro y la gestión tardía de los pagos resultan en una baja tasa de cumplimiento y en una reducción de los ingresos fiscales.

Desactualización en la Valoración Catastral: La valoración de las propiedades debe actualizarse regularmente para reflejar los cambios en el mercado inmobiliario. La falta de actualizaciones en los valores catastrales puede llevar a una valoración desfasada, que no corresponde con el valor real de las propiedades. Esto no solo afecta la equidad en la carga tributaria, sino que también limita la capacidad de las autoridades locales para recaudar ingresos de manera efectiva.

(González, C., & López, A. (2019). Gestión tributaria en Colombia: Análisis de la eficiencia en la administración del impuesto predial. Revista de Ciencias Sociales, 25(3), 123-145.)

Planteamiento del problema.

En Sahagún Córdoba el impuesto predial debería ser una herramienta de equidad y desarrollo, pero actualmente enfrenta una serie de dificultades que complican su efectividad. Visualizando una mañana en la oficina de catastro del municipio, se puede apreciar un ambiente inquietante y sin determinación precisa. La razón de este ambiente cargado, se resalta en un problema primario el cual es por la desactualización de los avalúos catastrales.

El mercado inmobiliario de Sahagún ha evolucionado considerablemente en los últimos años, porque nuevas construcciones han surgido, terrenos averiados han cambiado de uso y los valores del suelo han fluctuado. Sin embargo, los registros catastrales aún reflejan una realidad del pasado, desajustada a las condiciones actuales. Esto crea una brecha entre el valor real de los inmuebles y el monto que se cobra a los propietarios en concepto de impuesto predial.

Este desastre no solo afecta la equidad del impuesto, sino que también tiene repercusiones en la recaudación municipal; hay Propietarios que deberían contribuir con un mayor porcentaje al sistema fiscal, pero a menudo terminan pagando menos de lo que corresponde, mientras que otros pueden enfrentar cargas impositivas desproporcionadas. La comunidad percibe esta falta de ajuste como una injusticia, y la administración municipal siente la presión de corregir el rumbo.

Para enfrentar este problema, el municipio de Sahagún ha comenzado a tomar medidas, han emprendido esfuerzos para actualizar los avalúos catastrales y han comenzado a modernizar sus sistemas de gestión para mejorar la precisión en la valoración de propiedades. Sin embargo, el camino es complejo. La tarea de actualizar los registros y ajustar el impuesto predial para reflejar la realidad económica actual es un proceso arduo que requiere tiempo, recursos y una planificación cuidadosa.

El impuesto predial es un tema de alto conflicto municipal, como se expresó anteriormente no hay un nivel base real para pagar el impuesto, el descontento del pueblo de Sahagún Córdoba se da a revelar en el caso omiso que le hacen al debido pago del recaudo; las autoridades competentes para esta problemática casi siempre se hacen los de la vista gorda, porque por más descontento que haya el impuesto siempre tendrá que ser pagado, razón por la cual en las estadísticas del recaudo se refleja la poca recaudación y el alto caos de sanciones por no pago. por más desigualdad que

ocurra la administración no ha buscado mejorar este acto, por el hecho que la actualización catastrar necesita de una buena inversión, para así mejorar su realidad.

Objetivo General

Revisar el comportamiento y el estado de recaudación del impuesto predial unificado en el municipio de Sahagún Córdoba, a partir de una de una revisión normativa y de comunicado por parte de las oficinas de este impuesto.

Objetivos específicos

- Revisar los aspectos normativos del impuesto predial unificado en el municipio.
- Identificar las actualizaciones utilizadas por el municipio para el recaudo de este impuesto.
- Analizar las posibles deficiencias en el recaudo del impuesto predial.

Resultados y Discusión

En Sahagún, Córdoba, el impuesto predial, esencial para el financiamiento de servicios públicos y el desarrollo urbano, enfrenta un problema crítico de desactualización que afecta tanto a la equidad como a la eficiencia en la recaudación. La oficina de catastro del municipio, que debería ser un bastión de precisión y justicia, está lidiando con registros catastrales que no reflejan adecuadamente la realidad actual del mercado inmobiliario,

“En Sahagún, los avalúos catastrales no se actualizan con la frecuencia necesaria, lo que lleva a discrepancias entre el valor real del inmueble y el valor registrado (Alcaldía de Sahagún, 2023).”

En las últimas décadas para nadie es un secreto que Sahagún ha experimentado un crecimiento urbano significativo. Nuevas construcciones, cambios en el uso del suelo y variaciones en los valores de las propiedades han transformado el paisaje urbano. Sin embargo, últimamente los avalúos catastrales, que determinan el valor sobre el cual se calcula el impuesto predial, siguen basándose en estimaciones que no se han actualizado para reflejar estas transformaciones, en otras palabras, al no haber actualización en los avalúos catastrales de forma correcta y precisa, la base gravable para calcular el impuesto predial al territorio sahanunense se vuelve una distorsión a la verdadera realidad del cálculo del mismo afectando la percepción pública del sistema tributario y puede llevar a una falta de confianza en la administración local.

No obstante, la informalidad en el mercado inmobiliario es otro desafío importante. Muchas propiedades en Sahagún no están formalmente registradas, lo que dificulta su identificación y valoración adecuada. Esta informalidad reduce la base de contribuyentes y afecta la recaudación del impuesto predial.

“Según un informe del Departamento Nacional de Planeación (DNP), esta informalidad contribuye significativamente a la baja tasa de cumplimiento en la recaudación. (DNP, 2022).”

No se puede pasar por alto la realidad y es que el proceso de recaudación del impuesto predial en Sahagún enfrenta deficiencias que afectan su eficiencia. A pesar de los esfuerzos para mejorar el sistema, el índice de cumplimiento del impuesto predial en el municipio es del 65%, inferior al

promedio nacional. Las deficiencias incluyen problemas en la administración del impuesto, la falta de mecanismos de control eficientes y la baja cultura tributaria entre los residentes (Pérez, 2021).

No olvidemos que las tarifas del impuesto predial en Sahagún son determinadas por la administración municipal dentro del marco legal establecido, pero al no innovar en nuevos procesos que lleven al buen manejo del recaudo del impuesto esto podría causar una mala financiación en los servicios esenciales como lo son la educación, salud, infraestructura y seguridad; esta falta de actualización por la parte administrativa lleva al municipio a ser menos competitivo a nivel nacional y que sea más difícil de poder avanzar en los diferentes proyectos destinados para el crecimiento de la comuna. Esto afectaría de manera directa al municipio en su propia dependencia, porque esto lo llevaría a depender solamente de las transferencias nacionales o prestamos los cuales solamente acarrearía una menor autonomía y una mayor carga de deudas.

Es claro que el déficit de recaudación conllevaría no solamente a la carencia de crecimiento y de inversión, sino a consecuencias legales y normativas puesto que la falta de incumpliendo a las obligaciones fiscales conllevan a sanciones tanto al municipio como para los contribuyentes llevando a un proceso de deudas y problemas financieros adicionales, sin olvidar a que también pueden conllevar al cambio de nuevas reformas fiscales y normativas las cuales para futuro podrían ser difíciles de implementar y llevar tiempo para mostrar resultados.

Para abordar esta problemática, el municipio de Sahagún ha iniciado esfuerzos para modernizar el sistema de recaudación del impuesto predial, a través del avalúo catastral, pues es necesario implementar nuevas herramientas tanto físicas como electrónicas, para la actualización periódica de los avalúos catastrales y así poder asegurar que reflejen los cambios en el mercado inmobiliario del municipio para poder llevar a cabo el recaudo del impuesto predial.

Cabe resaltar que es necesario que la administración del municipio formalice el registro de propiedades mediante incentivos y campañas donde se informe de manera clara y concisa lo necesario e importante que es el impuesto predial y los beneficios directos que se obtienen por su pronto pago para así poder ampliar la base de contribuyentes que quieran cooperar.

Por ultima y no menos importante es que la administración recaudadora del impuesto predial asegure de la manera más clara, precisa, transparente y justa, que al momento de calcular el impuesto sea lo más equitativamente posible en cuanto a la valorización actualizada de la base gravable de este mismo.

Conclusiones

En conclusión, según lo anteriormente mencionado Sahagún se encuentra en una etapa crítica donde debe equilibrar la necesidad de actualizar sus sistemas catastrales con las limitaciones prácticas que enfrenta. La resolución de este problema es esencial para asegurar que el impuesto predial funcione como un mecanismo justo y eficiente que pueda contribuir efectivamente al desarrollo y bienestar de la comunidad.

Es necesario implementar cuanto antes las medidas necesarias para el beneficio del municipio, no se puede pasar por alto lo inevitable y es que el municipio necesita ganar autonomía propia, subsistir con las contribuciones de su misma población y optar por no recaer en un nivel de endeudamiento el cual afecta de manera negativa el crecimiento y las inversiones presupuestadas a futuro de la localidad; no obstante, es necesario que la alta administración del municipio sea más clara con los contribuyentes tanto naturales como jurídicos, puesto que en la CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA está establecido en el ARTICULO 13 que somos una nación de equidad, y por ende es necesario cumplir con lo establecido en la NORMA DE NORMAS.

Referencias

García, M. (2022). *Desafíos en la administración del impuesto predial en municipios colombianos*. Editorial Local.

López, J. (2023). *Modernización del sistema catastral: un enfoque para la equidad fiscal*. *Revista de Gestión Municipal*, 15(2), 45-60.

Alcaldía de Sahagún. (2023). **Informe Anual de Impuestos**. Sahagún: Alcaldía Municipal.

Congreso de la República de Colombia. (1983). **Ley 14 de 1983**. Recuperado de [sitio web oficial del Congreso](<http://www.congreso.gov.co>)

Departamento Nacional de Planeación (DNP). (2022). **Estadísticas de Recaudación Municipal**. Bogotá: DNP..

Evolución de las finanzas públicas de Sahagún (Córdoba):. (22 de 03 de 2024). cienfi. Obtenido de <file:///C:/Users/HP/OneDrive/Escritorio/trabajos%20sandy/Informes%20Sahagun.pdf>

González, C., & López, A. (2019). Gestión tributaria en Colombia: Análisis de la eficiencia en la administración del impuesto predial. *Revista de Ciencias Sociales*, 25(3), 123-145. (s.f.).