



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

**Incidencia de la implementación del Catastro Multipropósito en el Impuesto Predial en
Montería**

Corporación Universitaria Remington.
Facultad de Ciencias Contables.
Programa Contaduría Pública.

Camilo Andrés Durango Martínez
William Alfonso Fuentes Ruiz
Rolando Andrés Moreno Mesa Tutor del trabajo de grado.
Opción de Trabajo de grado Seminario-Diplomado.
2025.

Dedicatoria

Este trabajo se lo dedico a mis padres, por el apoyo en todos estos años de vida universitaria, y a la Dra. Taylor Alison Swift por sus letras, que me ayudaron y estuvieron conmigo en los momentos difíciles.

Camilo Durango

Agradecimientos

Agradezco a Dios por darme fuerzas para continuar día tras día en este camino, y a mis padres por estar siempre al pendiente.

Camilo Durango

Tabla de Contenidos

Resumen.....	6
Introducción	7
Pregunta orientadora de la búsqueda	9
Objetivos	10
Metodología de búsqueda de la información	11
Sustentación Teórica de la Pregunta	12
1. Marco Normativo del Avalúo Catastral	12
2. El Catastro Multipropósito.....	15
3. Metodología del Avalúo Catastral	19
4. Contextualización del Catastro Multipropósito en el Municipio de Montería	21
Resultados y Discusión	23
Conclusiones	31
Referencias.....	33
Anexos	35

Lista de tablas

Tabla 1. Recaudo del impuesto predial antes del catastro multipropósito.....	26
Tabla 2. Actualizaciones cronológicas del catastro multipropósito.....	29

Resumen

Este trabajo pretende analizar como la implementación del catastro multipropósito influye en el impuesto predial en el municipio de Montería con el fin de evidenciar qué impacto ha tenido para la gestión tributaria y que tan eficiente ha sido en el recaudo. Para lograr conocer esto se hizo una revisión bibliográfica y documental de fuentes oficiales, normativas y académicas, con eso se pudo contextualizar acerca de los conceptos y normativas que rigen al catastro en Colombia y también de la adopción del municipio en con respecto al catastro multipropósito.

Este estudio tiene en cuenta la normatividad del Documento CONPES 3958 de 2019 y la Resolución 853 de 2023 del IGAC que habilita a Montería como gestor catastral. Gracias a los documentos anteriores y a la información que hay disponible de las instituciones se pudo hacer un estudio de como la información predial al estar actualizada repercute en los ingresos fiscales del municipio.

En los resultados se muestra el avance que tuvo el municipio en la modernización administrativa y fiscal al implementar el catastro multipropósito, ya que al ofrecer una valoración más exacta de los predios lo que ayuda a que los niveles de recaudo sean mejores y también beneficia a las finanzas locales fortaleciéndolas. Dicho lo anterior lo que este trabajo ofrece son elementos que permiten el explorar la normativa del avalúo catastral, el catastro multipropósito y la gestión del municipio de Montería con respecto al recaudo del impuesto predial.

Palabras clave

Catastro multipropósito, avalúo catastral, impuesto predial, gestión fiscal, Montería

Introducción

En los municipios de Colombia la gestión fiscal va de la mano con la información catastral de calidad y actualizada porque se depende de esas cualidades para fortalecer los ingresos propios del municipio, como también para determinar la base gravable. Con este contexto aparece una herramienta para que la planeación territorial sea óptima, para tener una mejor eficiencia en el recaudo de los impuestos del municipio, esta herramienta es el modelo del catastro multipropósito.

Este modelo, para hacer los avalúos en el municipio es fomentado por el Departamento Nacional de Planeación (DNP) y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), lo que estas instituciones buscan es que el modelo tradicional del catastro se cambie por el nuevo modelo multipropósito ya que el modelo antiguo solo se limitaba para fines fiscales dejando por fuera la información jurídica y económica de los predios, con el nuevo modelo ya toda esta información estaría integrada, el propósito de esto es que los municipios se fortalezcan y tengan autonomía local (DNP, 2019).

Para Montería, en cuestión el catastro multipropósito se adoptó por la resolución que emitió el IGAC, la Resolución 853 de 2023 la cual habilita a Montería como gestor catastral (Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), 2023). Luego de ese nombramiento la administración municipal empezó gestionar procesos para tener herramientas tecnológicas modernas, como también modernizar la gestión administrativa con miras de disponer de información catastral transparente, interoperable y que sea lo más fiel a la realidad económica del municipio.

Debido a que el impuesto predial es una de las principales fuentes de que tienen los municipios para financiarse, es adecuado observar qué repercusiones tiene el modelo multipropósito implementado en el municipio en cuanto a la gestión y a los niveles de recaudo. Por eso lo que se pretende en este trabajo es observar qué relación tienen los avalúos catastrales actualizados y la eficiencia fiscal que tiene el municipio de Montería, facilitando información que ayude a analizar y comprender que impacto tiene esta estrategia de la administración y la viabilidad de las finanzas del territorio.

Pregunta orientadora de la búsqueda

La implementación del catastro multipropósito en el municipio de Montería establece para este una reforma a nivel de la gestión que se hace en el territorio, el marco que engloba esta política nacional con miras a modernizar el catastro en Colombia la promueve el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y el Departamento Nacional de Planeación. Lo que se busca con este modelo la interoperabilidad con otros sistemas de información que faciliten la administración, gestión y toma de decisiones respecto a la información de un municipio y del país, con el propósito de tener una información fiel a la realidad económica de los predios con miras al recaudo de del impuesto predial, el cual es una de las principales fuentes de ingresos para los municipios.

Montería pasó por un proceso de transición del catastro tradicional a el nuevo modelo multipropósito, este cambio de modelo hace que surjan interrogantes sobre si su implementación beneficia a la eficiencia fiscal y el recaudo del municipio.

La pregunta central de esta investigación es, ¿Cómo incide el catastro multipropósito en el nivel de recaudo del impuesto predial unificado en el municipio de Montería?

Para abordar esta cuestión, es necesario indagar, en primer lugar, en el marco normativo y conceptual que regula el avalúo catastral en Colombia, en como el municipio le está haciendo frente a la modernización de su gestión administrativa y fiscal. Hacer este análisis nos permitirá entender mejor la dimensión que tiene la implementación del catastro multipropósito para ayudar con el fortalecimiento de la autonomía y sostenibilidad fiscal de Montería.

Objetivos

Objetivo general

Analizar la incidencia el catastro multipropósito como un factor determinante para el recaudo del impuesto predial en Montería

Objetivos específicos

- Identificar el marco normativo y conceptual que regula el avalúo catastral en Colombia y su relación con la base gravable del impuesto predial.
- Revisar la gestión de cobro y cumplimiento presupuestal del municipio de Montería.

Metodología de búsqueda de la información

Para la elaboración de este trabajo se implementó una metodología descriptiva y cualitativa, basado en una revisión documental de normas y conceptos de fuentes oficiales con respecto al catastro multipropósito para comprender mejor los conceptos, esta información relevante se obtuvo mediante las páginas web oficiales de las instituciones, que fueron principalmente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el Departamento Nacional de Planeación (DNP), el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Alcaldía de Montería, también normas relevantes como el CONPES 3958 de 2019 y la Resolución 853 de 2023. En ese sentido se encontró información relevante para desarrollar los objetivos propuestos, es importante aclarar que el análisis del trabajo se enfocó en la relación que hay entre la actualización catastral y el recaudo tributario.

Sustentación Teórica de la Pregunta

El avalúo catastral es un proceso donde las autoridades catastrales hacen una estimación técnica del valor de un inmueble, se hace con fines públicos, administrativos y fiscales. Por parte de (Erba, 2008) nos expone que los avalúos catastrales cumplen con funciones sociales y fiscales fundamentales, debido a que permiten que la carga tributaria de los propietarios este distribuida más equitativa, también constituye una herramienta técnica para la planificación urbana y rural.

1. Marco Normativo del Avalúo Catastral

Leyes Fundamentales

En Colombia el avalúo catastral está regido por un marco normativo que se compone por leyes, decretos, resoluciones y normas técnicas que son los que regulan como es la formación, actualización, conservación y los procedimientos para la valoración de los predios, toda esta normatividad ofrece una orientación de cómo debe fijarse el valor catastral, de quienes pueden hacerlo y bajo qué criterios técnicos.

Por una parte, tenemos la ley 14 de 1983, esta es la base más importante de la normativa catastral en Colombia. El artículo 3 se establece que las autoridades catastrales tienen el deber de responsabilizarse en las tareas de formación, actualización y conservación del catastro, esto con el fin de mantener los predios con una correcta información de índole jurídico, de identificación física, fiscal y económica (Congreso de la República de Colombia, 1983). Además, en la ya mencionada ley, menciona que los avalúos catastrales de los inmuebles deben mantenerse actualizados desde el año en que

fueron expedidos haciendo reajustes anuales, con una antigüedad de la información no mayor de 15 años.

La norma que regula la actividad de los evaluadores en Colombia es la Ley 1673 de 2013. Esta tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias a las personas que hacen los avalúos para prevenir riesgos de inequidad y demás perjuicios para las personas (Congreso de la República de Colombia, 2013). Con esto los avalúos que se hagan deben hacerse con criterios técnicos reconocidos por la norma.

Decretos Reglamentarios

Los principios técnicos que se aplican a los avalúos en Colombia los expone el Decreto 1420 de 1998. Este decreto establece en su contenido que todos los avalúos que se hagan deben tener la metodología que se utilizó, características físicas y jurídicas del bien, como los parámetros de valoración que se emplearon para su valoración. En este decreto se explican cuáles son las condiciones para elaborar los avalúos que hacen los particulares o entidades autorizados, y decreta que mientras un avalúo este en vigencia no se podrá solicitar otro nuevo a no ser que haya vencido su término legal (Presidencia de la República de Colombia, 1998).

Adicionalmente, tenemos el Decreto 148 de 2020, expedido dentro del marco que implementó el catastro multipropósito, esta norma redefine la distribución de las atribuciones entre el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y los gestores catastrales habilitados. Esta norma constituye los lineamientos para que se garantice la calidad, interoperabilidad y sostenibilidad en la información catastral, lo cual contribuye

a una mejor precisión de los avalúos y en la determinación de la base gravable de los impuestos territoriales (Presidencia de la República de Colombia, 2020).

Resoluciones y Normativa Técnica

El IGAC expidió la Resolución 620 de 2008, que es la principal norma técnica de referencia para el proceso de los avalúos catastrales. Aquí se definen los métodos reconocidos para determinar el valor de los predios, entre ellos están: el método comparativo de mercado, el método de capitalización de rentas, el método del costo de reposición y el método residual. La presente resolución también especifica las etapas para la elaboración de los avalúos, como obtener la información del mercado inmobiliario y qué criterios se usan para valorar los terrenos y las construcciones (Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), 2008)

Además, en el año 2023 el IGAC publicó un documento llamado “Definiciones y Conceptos OIC” que tiene como objetivo la estandarización de términos técnicos usados en la gestión catastral con enfoque multipropósito. El documento nos dice que en ningún caso el avalúo catastral podrá ser inferior al 60% del valor comercial del inmueble, con la finalidad de se tenga coherencia entre el valor fiscal y el valor comercial. Lo que se busca es disminuir las desigualdades en la valoración de los predios, respaldando la equidad en la base gravable de los predios.

El conjunto de normas mencionadas es estructura una base legal solida buscando una coordinación entre las técnicas usadas para los avalúos con los principios de transparencia, equidad y eficiencia fiscal. Aplicarlos correctamente permite que los

valores catastrales reflejen la situación económica de los inmuebles, dando como resultado una base confiable para el cálculo de tributos.

2. El Catastro Multipropósito

El Catastro es un censo oficial y obligatorio para todas las propiedades (casas, lotes, terrenos, fincas) del país, sin importar si son públicas o privadas. Su objetivo es tener un registro actualizado y detallado de cada una.

El Catastro en Colombia busca establecer, conservar al día y compartir información de todos los bienes inmuebles.

Se llama Multipropósito ya que reúne tres tipos de información clave y, lo más importante, la conecta con otros sistemas (como el Registro de la Propiedad, datos ambientales, sociales, económicos, etc.). Esto permite que la información sirva para establecer diferentes políticas públicas, toma de decisiones estratégicas y mejorar la calidad de vida de la ciudadanía (Departamento Nacional de Planeación, 2023).

El catastro multipropósito es una descripción oficial, sistemática y actualizada de los inmuebles públicos y privados del país, su finalidad es servir como base para la administración del territorio, la gestión fiscal y la seguridad jurídica. En Colombia lo que se busca con este modelo es sustituir el catastro tradicional ya que este último solo está enfocado para fines tributarios, buscando ser más optimizado e integral que agrupe toda la información de carácter económico, físico y jurídico de los predios.

El catastro identifica cada propiedad con tres tipos de información:

- **Identificación Física:** Es la descripción de la propiedad, la ubicación, forma, tamaño, uso (residencial, comercial, etc.) y si tiene construcciones. Busca tener información exacta de dónde se ubica el predio y cómo es en realidad (sus coordenadas, linderos etc.).
- **Identificación Jurídica:** Es la situación legal y se refiere a quién es el dueño legal, si está registrado correctamente y si tiene algún problema o restricción legal (como una hipoteca o servidumbre). Esto da seguridad jurídica a los dueños, facilitar las ventas o transacciones y ayudar a resolver conflictos de tierra.
- **Identificación Económica:** Es la información respectiva sobre el avalúo catastral, el valor estimado (generalmente un porcentaje del valor comercial) que se usa para fines fiscales y administrativos. Se calcula con la base primordial para calcular el Impuesto Predial Unificado (IPU) y tener en cuenta otros factores que afectan su valor (ubicación, servicios disponibles, etc.).

De acuerdo con el Departamento Nacional de Planeación (DNP, 2016), el catastro multipropósito utiliza la información catastral para diversos fines como, la gestión ambiental, la planificación territorial, la formalización de la propiedad y a fortalecer las finanzas locales. Es “multipropósito” debido a que agrupa información física, jurídica y económica.

Beneficios del Catastro Multipropósito

El (DNP, 2019) señala que los principales beneficios del catastro multipropósito incluyen:

- **Formalización de la propiedad:** esto contribuye a identificar a los verdaderos titulares de la tierra y facilita la legalización de predios rurales y urbanos.
- **Planificación territorial:** proporciona información actualizada para la formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT).
- **Desarrollo sostenible:** integra información ambiental y socioeconómica para orientar políticas de protección de ecosistemas y mitigación de riesgos.
- **Fortalecimiento fiscal:** mejora la gestión del Impuesto Predial Unificado (IPU) al permitir una base gravable más justa y actualizada.

Entidades Participantes

De acuerdo con el CONPES 3958 de 2019, las entidades que están involucradas en la implementación del catastro multipropósito son:

- **Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):** Es la autoridad catastral nacional y regulador técnico.
- **Superintendencia de Notariado y Registro (SNR):** Se encarga del control y vigilancia del sistema.
- **Gestores Catastrales:** se refiere a las entidades públicas autorizadas para la gestión y conservación de la información.

- **Operadores Catastrales:** son los contratistas encargados del trabajo técnico y operativo en campo.
- **Otras Entidades Nacionales:** como lo son el DNP, el DANE y ministerios seccionales como el de vivienda y el de ambiente

Marco Normativo del Catastro Multipropósito

Como base legal del catastro multipropósito existe un grupo de instrumentos normativos que son los que orientan su adopción e implementación:

- **Documento CONPES 3859 de 2016:** “Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano”.
- **Documento CONPES 3958 de 2019:** “Estrategia para la implementación de la política pública de Catastro Multipropósito”.
- **Decreto 1983 de 2019:** reglamenta la habilitación de gestores catastrales y operadores.
- **Decreto 148 de 2020:** establece las directrices técnicas del enfoque multipropósito.
- **Resolución 388 de 2020:** define las especificaciones técnicas para la información catastral.
- **Resolución 1149 de 2021:** actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización y conservación catastral.
- **Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026):** fortalece el uso del catastro multipropósito en la planificación territorial y la gestión ambiental.

- **Acto Legislativo 01 de 2017:** incluye el catastro rural como parte del punto 1 del Acuerdo Final de Paz, orientado a la reforma rural integral.

3. Metodología del Avalúo Catastral

La resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 establece los procedimientos esenciales que los peritos deben seguir para realizar avalúos, especialmente en el contexto de la Ley 388 de 1997 (Ley de Desarrollo Territorial), con el fin de determinar el valor comercial de un bien.

Métodos de Valuación

Método de comparación o de Mercado (Art. 1, 10, 11), establece el valor a partir de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables. Requiere análisis, clasificación e interpretación de datos.

Método de capitalización de Rentas o Ingresos (Art. 2, 16, 17), determina el valor presente de los probables ingresos o rentas que se puedan obtener del bien en su vida remanente, usando una tasa de capitalización, este método es usado para propiedades que generan renta y la renta debe estar asociada exclusivamente al inmueble y no a la actividad económica.

Método de costo de reposición (Art. 3, 13), estima el valor comercial sumando el valor del terreno y el costo de la construcción a precios de hoy, menos la depreciación acumulada, es utilizado cuando no hay bienes comparables como por ejemplo colegios y hospitales, o faltan datos de mercado.

Método residual (Art. 4, 14), usado normalmente para terrenos, esta estima el valor total terreno más el de construcción de un inmueble descontando del monto total de las ventas proyectadas de un proyecto, los costos totales y la utilidad esperada, se basa en el principio de mayor y mejor uso (el uso económicamente más rentable dentro de las posibilidades legales y físicas).

Procedimiento para la Elaboración de Avalúos

Todo avalúo debe seguir unas etapas obligatorias, como la revisión y solicitud de la documentación (incluyendo lo previsto en el Decreto 1420 de 1998) e información adicional para la identificación (cartografía, fotografía aérea).

- Verificación de la reglamentación urbanística vigente.
- Reconocimiento en terreno del bien por un profesional idóneo.
- Verificación de mediciones e inventario.
- Toma de fotografías para sustentar el avalúo.
- Uso de fotografías de inmuebles comparables al realizar encuestas.
- Revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar afectaciones,

servidumbres y otras limitaciones (excepto para plusvalías).

Identificación del Predio

Clasificación del Suelo (Art. 5): la única fuente para clasificar el suelo (urbano, rural, etc.) es el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Identificación Física (Art. 7): debe incluir la localización, linderos, topografía, servicios públicos, vías públicas y su estado el uso real del bien debe compararse con el uso legalmente autorizado, si no corresponde, el uso no se considera para el valor comercial.

Identificación Legal (Art. 8): se debe verificar que las afectaciones de uso y servidumbres estén inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria; de lo contrario, se consideran inexistentes para el avalúo.

Encuestas a Expertos (Art. 9): son un apoyo, no un determinante. Solo se deben usar cuando el perito no puede obtener datos de mercado (ofertas o transacciones recientes) o tiene dudas, los valores de la encuesta no se pueden promediar con los valores encontrados en el mercado.

4. Contextualización del Catastro Multipropósito en el Municipio de Montería

Con el tiempo el municipio de Montería ha estado desarrollando la implementación del catastro multipropósito, con el fin de cumplir con los principios que establece el IGAC y el DNP para todo el país, lo que se busca con este modelo es que la gestión catastral este a la vanguardia para asegurarse de que la información de los predios sea exacta, de utilidad y lo más importante que sea interoperable, con el fin de servir para la planeación territorial, la seguridad jurídica y la gestión fiscal.

Mediante la resolución 853 de 2023 el IGAC habilitó a Montería como gestor catastral, concediéndole la competencia para llevar a cabo los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral dentro del municipio.

Para la administración municipal este movimiento le concedió un rol más activo en cuanto a la modernización de la información predial y el catastro en conjunto con otras herramientas para la gestión territorial (IIstituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), 2023).

Por parte de la (Alcaldía de Montería, 2023), implementar el catastro multipropósito está dentro de su estrategia de evolución administrativa y tecnológica, ellos lo que buscan es incrementar el recaudo del municipio y la equidad tributaria con el fin de tener una gestión más eficiente del suelo urbano y rural. Para lograr lo anterior se han incorporado diferentes herramientas de fotogrametría, georreferenciación y sistemas de información geográfica que ayudan a identificar el valor y las características físicas con más exactitud.

Para Montería este desarrollo del catastro multipropósito es un gran avance porque deriva en administración territorial mucho más avanzada y transparente y que no solo se orienta para fines fiscales, también aporta a la planificación urbana y la equidad contributiva de los ciudadanos se fortalezca.

Resultados y Discusión

Como municipio, Montería es una ciudad que busca en su crecimiento el mejoramiento en la calidad de vida de todos sus ciudadanos y parte de este crecimiento va de la mano con la gestión del avalúo catastral y el recaudo del impuesto predial que hace en esta, una herramienta fundamental para la planificación y el progreso territorial de la ciudad.

Al momento que se actualizó e implementó el Catastro Multipropósito, Montería se ha encaminado al progreso, obteniendo finanzas sólidas y equitativas que le den las bases para construir una ciudad ordenada, incluyente, moderna y que visiona un mejor futuro.

El catastro multipropósito incide directo en el fortalecimiento de las finanzas públicas e inversión de la ciudad, el desarrollo de la nueva metodología de avalúo catastral ha permitido actualizar la información física, económica y jurídica de cada uno de los predios, accediendo a un cobro más justo y equitativo expresando el valor real de cada una de las propiedades.

Esta actualización ha generado resultados reales y visibles logrando \$6.000 millones adicionales en su recaudo (LARAZÓN.CO, 2025), y proyecta de la mano con el impuesto de industria y comercio rondar los \$200.000 millones para el 2025 mientras se consoliden los procesos, así mismo se proyecta a largo plazo y se estima que para el 2033, solo por ingresos anuales por recaudo del impuesto predial supere los \$115.000 millones lo que le permitiría no depender tanto de los recursos que da el gobierno y aumentar su capacidad propia de inversión social (Alcaldía de Montería, 2023).

Del mismo modo permite que se obtenga un respaldo financiero con gran solidez, esto para obtener los créditos necesarios para la financiación de obras que mejoren el progreso de la ciudad y cumplan con el plan de desarrollo.

Como herramienta para la gestión del territorio, el avalúo multipropósito permitirá datos precisos (áreas, linderos, construcciones, etc.) necesarios para el orden y actualización constante del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), facilita una planificación urbana y rural mucho más eficiente, ayuda a la seguridad legal de la propiedad, al precisar datos exactos y reglamentarios de cada predio, permite la identificación de asentamientos informales y facilita la gestión del riesgo y el control del espacio público.

Dentro de sus múltiples beneficios, impactará directamente en la generación de la inversión social como lo son el mejoramiento de las vías, la cimentación de espacio público y el fortalecimiento de sectores como la educación, salud e infraestructura.

Lo anterior permitirá un desarrollo sostenible con información detallada, útil para la toma de decisiones que guíen al mejoramiento de la calidad educativa, los servicios de salud y la sostenibilidad ambiental.

Evolución y Recaudo del Impuesto Predial en Montería Antes del Catastro Multipropósito.

El Impuesto Predial es una de las fuentes de ingresos propias más importantes para Montería, solo superada por el Impuesto de Industria y Comercio, esta ha ido en crecimiento constante al paso de los años, solo tuvo un decrecimiento en los años que la

economía del país se vio afectada por la pandemia, esto lo podemos observar de la siguiente forma:

Tabla 1. Recaudo del impuesto predial antes del catastro multipropósito.

<i>Período</i>	<i>Recaudo (cifras en millones de pesos)</i>	<i>Variación</i>	<i>Observaciones</i>
2015 al 2019	2015 - \$29.478 2016 - \$32.315 2017 - \$36.735 2018 - \$35.885 2019 - \$37.755	7% (crecimiento promedio anual 2015-2019) (véase Anexo 1) (Alcaldía de Montería, 2021)	Mantuvo una participación del 31% en los ingresos tributarios. (véase Anexo 2) (Alcaldía de Montería, 2021)
2020	\$31.853 millones	-5% (disminución millones en comparación de enero a agosto del 2019 y 2020) (véase Anexo 3) (Alcaldía de Montería, 2021)	<p>Caída en ingresos tributarios totales por la pandemia, afectando estampillas, sobretasa a la gasolina y contribución sobre contratos.</p> <p>La caída fue menor a la esperada (40-45%) gracias a las medidas de alivio.</p> <p>Decreto 0168 de marzo de 2020 ampliación de plazos para el pago de impuestos rural y urbano (véase Anexo 4) (Alcaldía de Montería, 2021)</p> <p>Mediante Decreto 0166 de 24 de marzo de 2020 se ordenó la disminución de la tarifa del impuesto predial unificado durante la vigencia de la Emergencia Económica (véase Anexo 5 y 6) (Alcaldía de Montería, 2021)</p> <p>A través del Decreto No. 0233 de mayo 26 de 2020, se acogió la facultad establecida en el Decreto Legislativo 678 de 2020 y se estableció el Sistema de Pago Alternativo por Cuotas, que permite diferir el pago del Impuesto de la vigencia 2020 hasta en 12 cuotas y sin intereses (véase Anexo 7) (Alcaldía de Montería, 2021)</p>

Plan Financiero 2021 - 2030

Como se ordena en la Ley 819 de 2003, el Municipio de Montería, presentó una proyección de sus finanzas a 10 años (2021 – 2030), dicha gestión se establece en base al comportamiento histórico de las rentas y en las labores de la Secretaría de Hacienda para dar uso a los recursos del municipio, se establece una proyección moderada de ingresos que recaudará el municipio, así como el uso que se les dará a estas, las cuales permitirán garantizar el funcionamiento, los compromisos alcanzados (deudas, pagos de pasivos, contratos, entre otras.), la reserva para futuras contingencias, y para garantizar los planes de inversión que permitan mejorar la calidad de vida de la ciudadanía (Alcaldía de Montería, 2021).

Teniendo en cuenta la realidad económica se estableció un cálculo de ingresos con base en los comportamientos visibles que han tenido las diferentes rentas, teniendo en cuenta los últimos años, la afectación por pandemia por COVID -19 y la inflación planeada para los próximos años teniendo en cuenta las perspectivas económicas del Grupo de Investigaciones de Bancolombia. El impuesto predial se proyecta para los siguientes años se establece en un incremento del 9,1% basándose en el promedio de crecimiento entre los años 2015 y 2019 (Alcaldía de Montería, 2021).

Cronología de Actualizaciones del Catastro Multipropósito

Las actualizaciones del avalúo catastral multipropósito en la ciudad de Montería tienen como finalidad optimizar la gestión fiscal, la sistematización territorial y la identificación de establecimientos informales, iniciaron con una actualización en 2021, que permitió el

crecimiento del número de predios urbanos de 74.739 a 85.305, para el 2024 la actualización catastral permitió que del sector 02 de la zona urbana a través del Decreto 0613 del 30 de diciembre renovara la inscripción en el catastro de todos los predios del área para la vigencia 2024.

Ya con esto Montería ha ingresado en la vanguardia catastral con la ejecución del Catastro Multipropósito. Este sistema permitirá que la información sea más precisa y actualizada, además que sirva como base para el avalúo catastral de los próximos años, teniendo en cuenta esto, Los avalúos catastrales se pueden actualizar de forma anual, un ejemplo claro de esto es la ciudad de Bogotá donde determinan mediante un censo inmobiliario anual que entra en vigor el 1 de enero del siguiente año, aunque esto puede variar según el municipio y sus requerimientos.

Tabla 2. Actualizaciones cronológicas del catastro multipropósito.

<i>Año</i>	<i>Evento o proyección</i>	<i>Observaciones</i>
2023	Recaudo	Se alcanzó una recaudación de más de \$52.000 millones, según un acta de empalme de la Secretaria de Hacienda (GS Noticias, 2023).
2024	Continua actualización y recaudo	La actualización catastral permitió que del sector 02 de la zona urbana a través del Decreto 0613 del 30 de diciembre. Se logra un 10% más de lo esperado de \$60.000 millones a recaudar se lograron \$66.000 millones (LARAZÓN.CO, 2025).
2025	Continuación Actualización	Se actualizarán los predios del sur de la ciudad y la zona rural. Se estima que el recaudo por Impuesto Predial e Industria y Comercio podría alcanzar los \$200.000 millones debido al fortalecimiento tributario.
2030	Plan Financiero	Proyección de crecimiento anual del 9.1% (Alcaldía de Montería, 2021).
2033	Proyección de Largo Plazo	Se proyecta que el recaudo anual del Impuesto Predial Unificado podría superar los \$115.000 millones (un aumento de \$60.000 millones respecto al recaudo actual) (Alcaldía de Montería, 2023).

No cabe duda de que con el Catastro Multipropósito el desarrollo de Montería, durante los próximos años se verá beneficiada, ya que gracias a esto se podrá gestionar acciones que permitan el fortalecimiento de la tarea social en los barrios y sector rural, la generación de empleo, al mejoramiento de la calidad en la educación, salud, mejoramiento de las vías y la construcción de mayores espacios para el disfrute del público en general.

Montería ingresó a la vanguardia de la gestión catastral, como lo han hecho muchas otras ciudades del mundo, se optimizará la experiencia de la ciudadanía en los trámites y también se alcanzará una mayor calidad de vida para cada ciudadano.

Conclusiones.

Con la llegada del Catastro Multipropósito a Montería se ha fortalecido la gestión fiscal y el recaudo del Impuesto Predial Unificado, encaminando al municipio en la modernización territorial y mejorando sus finanzas locales, así mismo permitiendo establecer una base gravable más equitativa y justa expresando un valor más real en las propiedades.

Con la nueva actualización del catastro multipropósito, se lograron para el 2024 \$6.000 millones adicionales en el recaudo del municipio, lo que demuestra el rendimiento positivo desde los primeros años de su implementación y así mismo visionarse a largo plazo con proyecciones positivas que podrían alcanzar hasta los \$115.000 millones para el año 2033 lo que le permitirá al municipio fortalecer sus finanzas a tal punto de no depender del todo del gobierno nacional para implementar sus programas de gestión social y buscar mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

El Catastro Multipropósito se cimienta en un concreto marco normativo nacional (Ley 14 de 1983, Ley 1673 de 2013, Decretos 1420 de 1998, 148 de 2020, CONPES 3958 de 2019, entre otros) lo que permitió que el municipio se estableciera como gestor catastral mediante la Resolución 853 de 2023 del IGAC.

La llegada de este nuevo modelo ha llevado al uso de nuevas herramientas tecnológicas (fotogrametría, georreferenciación, sistemas de información geográfica, etc.), lo que asegura una información catastral sea transparente y fiel a la realidad económica de Montería.

Ya si vamos más allá de un punto de vista fiscal, el catastro multipropósito nos entrega datos mucho más precisos (áreas, linderos, construcciones), relevantes en la actualización y planificación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), optimizando las zonas urbanas y rurales.

Finalmente, esto nos garantizará un aumento de la inversión social (vías, educación, salud), favorecerá de forma inmediata al desarrollo sostenible y a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos de Montería.

Referencias

- Alcaldía de Montería. (2021). *Marco Fiscal de Mediano Plazo 2021 - 2030*. Obtenido de <https://www.monteria.gov.co/publicaciones/2231/marco-fiscal-de-mediano-plazo/>
- Alcaldía de Montería. (2023). *Alcaldía de Montería moderniza información cartográfica con tecnología de vanguardia*. Obtenido de <https://www.monteria.gov.co/publicaciones/4273/alcaldia-de-monteria-moderniza-informacion-cartografica-con-tecnologia-de-vanguardia/>
- Alcaldía de Montería. (2023). *Catastro Multipropósito: orden y equidad social*. Obtenido de <https://www.monteria.gov.co/publicaciones/4168/catastro-multiproposito-orden-y-equidad-social/>
- Congreso de la República de Colombia. (1983). *(Ley 14 de 1983) Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y dictan otras disposiciones*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=267>
- Congreso de la República de Colombia. (2013). *(Ley 1673 de 2013) Por la cual se reglamenta la actividad de los evaluadores*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881>
- Departamento Nacional de Planeación. (2023). *Catastro multipropósito para la planeación y gestión territorial*. Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Desarrollo%20Territorial/SisPT/Catastro%20multiprop%C3%B3sito%20para%20la%20planeaci%C3%B3n%20y%20gesti%C3%B3n%20territorial.pdf>
- DNP. (2016). *(CONPES 3859) Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano*. Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3958.pdf>
- DNP. (2019). *CONPES 3958: Estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito*. Obtenido de <https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/conpes-3958-de-2019>
- Erba, A. (2008). *El Catastro Territorial en América Latina y el Caribe*. Lincoln Institute of Land Policy. Obtenido de <https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/el-catastro-territorial-america-latina-full.pdf>
- GS Noticias. (2023). *Recaudo de predial, industria y comercio aumentó en \$42.000 millones*. Obtenido de <https://gsnoticias.com/recaudo-de-predial-industria-y-comercio-aumento-en-42-000-millones/>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). (2023). *(Resolución 853 de 2023) Por medio del cual se habilita como gestor catastral al municipio de Montería del departamento de Córdoba y se dictan otras disposiciones*. Obtenido de <https://vlex.com.co/vid/resolucion-numero-853-2023-939504076>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). (2008). *(Resolución 620 DE 2008) Por la cual se establecen los procedimientos técnicos para los avalúos catastrales*. Obtenido de https://www.igac.gov.co/sites/default/files/2022-05/resolucion_620de2008.pdf

- LARAZÓN.CO. (2025). *Actualización catastral en Montería ya generó 6.000 millones adicionales con 70.000 predios actualizados*. Obtenido de <https://larazon.co/actualizacion-catastral-en-monteria-ya-genero-6-000-millones-adicionales-con-70-000-predios-actualizados/>
- Presidencia de la República de Colombia. (1998). *(Decreto 1420 de 1998) Por el cual se reglamenta la actividad de avalúos*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1508>
- Presidencia de la República de Colombia. (2020). *(Decreto 148 de 2020) Por el cual se reglamenta el catastro multipropósito*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=105952>

ANEXOS

Anexo 1

Tabla 1

Evolución ingresos tributarios 2015 - 2012

Tabla 3. Evolución ingresos tributarios 2015 - 2019

Concepto de Ingreso	2015	2016	2017	2018	2019	Crecimiento Promedio
Impuesto Predial Unificado	29.478	32.315	36.735	35.885	37.755	7%
Impuesto de Industria y Comercio	26.608	29.783	34.484	34.031	38.240	10%
Sobretasa a la Gasolina	13.279	15.044	14.250	15.214	15.608	4%
Estampillas	12.841	7.746	6.974	6.428	15.317	20%
Contribución sobre Contratos de Obras Públicas	7.779	3.387	6.003	3.295	10.291	47%
Otros Ingresos Tributarios	11.473	13.581	14.940	14.175	15.101	7%
Total	101.457	101.856	113.385	109.028	132.312	7%

Cifras en Millones de Pesos

Fuente: FUT de Ingresos y Gastos Montería

Elaborado por: Secretaría de Hacienda

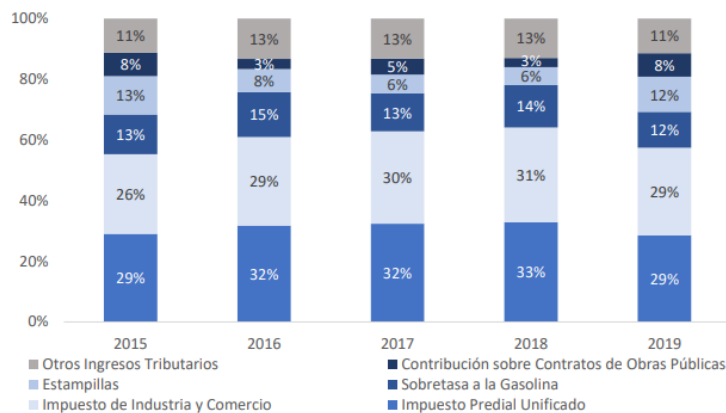
Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Anexo 2

Figura 1

Composición ingresos tributarios 2015 - 2019

Gráfica 3. Composición ingresos tributarios 2015-2019



Cifras en Millones de Pesos

Fuente: FUT de Ingresos y Gastos Montería

Elaborado por: Secretaría de Hacienda

Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Anexo 3

Tabla 2

Composición de los ingresos tributarios entre agosto 2019 y 2020

Tabla 14. Composición de los ingresos tributarios entre agosto 2019 y 2020

Concepto de ingresos	Enero - agosto 2019	Enero - agosto 2020	Crecimiento entre agosto 2019 y 2020
Impuesto De Circulación	222	160	-28%
Sobretasa Bomberil	2.965	3.031	2%
Sobretasa A La Gasolina	10.118	7.754	-23%
Estampillas	6.122	1.908	-69%
Impuesto Sobre El Servicio De Alumbrado Público	0	0	-
Impuesto Predial Unificado	33.699	31.853	-5%
Contribución Sobre Contratos De Obras Públicas	3.501	958	-73%
Sobretasa Ambiental	5.922	5.599	-5%
Otros Ingresos Tributarios	0	0	-
Impuesto De Industria Y Comercio	34.113	33.513	-2%
Avisos Y Tableros	3.905	3.804	-3%
Impuesto De Delineación	755	415	-45%
Total Ingresos Tributarios	102.162	88.995	-13%

Cifras en Millones de Pesos
Elaborado por: Secretaría de Hacienda

Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Anexo 4

Tabla 3

Descuentos Impuesto Predial Unificado

Tabla 15. Descuentos Impuesto Predial Unificado

FECHA LÍMITE DE PAGO TOTAL	PORCENTAJE DE DESCUENTO CANALES VIRTUALES	PORCENTAJE DE DESCUENTO CANALES NO VIRTUALES
15 de abril	20%	15%
15 de mayo	15%	15%
15 de junio	10%	10%
15 de julio	5%	5%
15 de agosto	Sin intereses	Sin intereses

Elaborado por: Secretaría de Hacienda

Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Anexo 5

Tabla 4

Predios Urbanos

Tabla 16. Predios Urbanos

DESTINACIÓN	TARIFAS ACUERDO 078	TARIFA REDUCIDA DECRETO 0166 2020
HABITACIONAL - ESTRATO 1	2 x 1000	1 x 1000
HABITACIONAL - ESTRATO 2	3.5 x 1000	2.5 x 1000
HABITACIONAL - ESTRATO 3	5 x 1000	4 x 1000
HABITACIONAL - ESTRATO 4	8 x 1000	7 x 1000
HABITACIONAL - ESTRATO 5	10 x 1000	9 x 1000
HABITACIONAL - ESTRATO 6	12 x 1000	11 x 1000
HABITACIONAL - ESTRATO	12 x 1000	11 x 1000
INDEFINIDO		
INDUSTRIAL	12 x 1000	11 x 1000
COMERCIAL	12 x 1000	10 x 1000
AGROPECUARIO	16 x 1000	15 x 1000
SALUBRIDAD	12 x 1000	10 x 1000
PECUARIO	16 x 1000	15 x 1000
RECREACIONAL	12 x 1000	11 x 1000
CULTURAL	10 x 1000	8 x 1000
INSTITUCIONAL	16 x 1000	16 x 1000
EDUCATIVO	10 x 1000	9 x 1000
RELIGIOSO	12 x 1000	11 x 1000
MINERO	16 x 1000	15 x 1000
AGRICOLA	16 x 1000	15 x 1000
AGROINDUSTRIAL	16 x 1000	15 x 1000
FORESTAL	16 x 1000	15 x 1000
SERVICIOS ESPECIALES	12 x 1000	11 x 1000
LOTE URBANIZABLES NO URBANIZADO	25 x 1000	24 x 1000
LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO Y/O EDIFICADO	25 x 1000	24 x 1000
LOTE NO URBANIZABLE	5 x 1000	4 x 1000
EDIFICACIONES QUE AMENACEN RUINA	16 x 1000	15 x 1000
OTRAS DESTINACIONES ECONÓMICAS	12 x 1000	11 x 1000

Elaborado por: Secretaría de Hacienda

Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Anexo 6

Tabla 5

Predios Rurales

Tabla 17. Predios Rurales

DESTINACIÓN	TARIFAS ACUERDO 078	TARIFA REDUCIDA DECRETO 0166 2020
PEQUEÑA PROPIEDAD RURAL DESTINADA A LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA, PECUARIA, AGROPECUARIA, FORESTAL O GANADERA, HABITACIONAL SIN ESTRATIFICACIÓN Y CUYA EXTENSIÓN SEA MENOR O IGUAL A 5 HECTÁREAS	2 x 1000	2 x 1000
PARCELACIONES, FINCAS DE RECREO, CONDOMINIOS, CONJUNTOS RESIDENCIALES CERRADOS, O URBANIZACIONES CAMPESTRES	12 x 1000	11 x 1000
PREDIOS DESTINADOS AL TURISMO, RECREACIÓN, SERVICIOS E INDUSTRIA	13.5 x 1000	12.5 x 1000
PREDIOS CON DESTINACIÓN DE USO MIXTO	16 x 1000	15 x 1000
DEMÁS PREDIOS RURALES	14 x 1000	3.5 x 1000

Elaborado por: Secretaría de Hacienda

Fuente: Alcaldía de Montería, 2021

Anexo 7

Tabla 6

Diferimiento Impuesto Predial Unificado

Tabla 23. Diferimiento Impuesto Predial Unificado

CANTIDAD	IMPUESTO DECLARADO	SALDO DIFERIDO	RECAUDO A SEPTIEMBRE 30 2020	RECAUDO OCTUBRE A DICIEMBRE 2020	RECAUDO ENERO A JUNIO 2021
15	45	41	4	15	22

Cifras en Millones de Pesos
Elaborado por: Secretaría de Hacienda

Fuente: Alcaldía de Montería, 2021