



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

**INCIDENCIA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO EN EL DESARROLLO  
TERRITORIAL Y LA SOSTENIBILIDAD FISCAL DEL MUNICIPIO DE APARTADÓ  
(ANTIOQUIA), 2025.**

**Corporación Universitaria Remington.  
Facultad de Ciencias Contables y Empresariales.  
Programa de Contaduría Pública.**

**Beatriz Eugenia Hurtado Mosquera – Ever Cuesta Paz.**

**Tutor: Robinson Alonso Rivera Correa.**

**Trabajo de grado Seminario.  
2025.**

## Dedicatoria

*A Dios, por guiarnos con sabiduría y fortaleza en cada paso de este camino académico, permitiéndonos superar los desafíos con fe, paciencia y esperanza, nuestros esposos, esposas y familias, pilares fundamentales que nos brindaron amor, comprensión y apoyo incondicional durante este proceso. De manera especial, dedicamos este logro a nuestras madres y hermanos, quienes con su ejemplo de esfuerzo y constancia nos motivaron a seguir adelante y a creer en la educación como la herramienta más poderosa de transformación, a nuestros compañeros, con quienes compartimos experiencias, aprendizajes y momentos que enriquecieron nuestro crecimiento personal y profesional.*

*Y a nuestros docentes, por su entrega, compromiso y orientación, que hicieron de esta etapa una experiencia significativa. Este trabajo representa el fruto del esfuerzo conjunto, La fe, la esperanza y la dedicación que nos impulsan a seguir construyendo sueños y metas que cambian nuestra calidad de vida de manera significativa y positivamente.*

### **Agradecimientos**

*Agradecemos Primera mente a Dios a la Corporación Universitaria Remington, a sus docentes y directivos, por brindarnos una formación integral y humana. De manera especial, al tutor Robinson Alonso Rivera Correa, por su acompañamiento y orientación en el desarrollo de este trabajo. A las autoridades del Municipio de Apartadó por la información suministrada y por permitir comprender la realidad tributaria local. Finalmente, a todos los individuos que, de una manera u otra, contribuyeron con su tiempo, sus conocimientos y su motivación para hacer posible este proyecto.*

## Tabla de Contenidos

1. Resumen.....	5
2. Palabra clave.....	5
3. Introducción.....	7
4. Pregunta orientadora de la búsqueda.....	9
4.1. Planteamiento del problema.....	9
5. Objetivo General.....	11
6. Objetivos Especificos.....	11
7. Metodología de búsqueda de la información.....	12
8. Sustentación teórica de la pregunta.....	13
8.1. Tabla 1. Clasificación de predios y tarifas del Impuesto Predial Unificado en Apartado.....	17
8.2. Tabla 2. Estructura normativa del Impuesto Predial Unificado en Colombia y su aplicación en el Municipio de Apartadó (Antioquia).....	17
9. Conclusiones.....	20
10. Referencias.....	22

## 1. Resumen

Este trabajo examina la incidencia del Impuesto Predial Unificado en el desarrollo territorial y la sostenibilidad fiscal del Municipio de Apartadó (Antioquia) durante el año 2025. El estudio aborda tanto el componente jurídico como el económico, evidenciando cómo este tributo representa una de las fuentes fundamentales de financiación del municipio y un instrumento clave para la planeación urbana, la equidad fiscal y el fortalecimiento institucional. La investigación utiliza un enfoque cualitativo, sustentado en el Acuerdo Municipal 017 de 2020, la Constitución Política, las leyes nacionales y literatura académica especializada en tributación territorial. Los resultados muestran que, aunque el impuesto predial representa una herramienta fundamental para el desarrollo local, su eficiencia depende de la actualización catastral, la cultura de pago y la gestión administrativa. Se concluye que el fortalecimiento del recaudo y la equidad tributaria pueden consolidar una mayor sostenibilidad financiera y un desarrollo urbano ordenado en Apartadó.

## 2. Palabras clave

***Impuesto Predial Unificado:*** Es un tributo de carácter municipal que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles, calculado sobre el avalúo catastral o autoavalúo del predio. Su finalidad es generar ingresos propios para financiar los gastos públicos locales y promover la equidad fiscal (Congreso de la República de Colombia, 1990). En el caso de Apartadó, está regulado por el Acuerdo Municipal No. 017 de 2020, que unifica los componentes del impuesto y establece las tarifas correspondientes.

***Desarrollo territorial:*** Hace referencia al proceso mediante el cual un municipio o región impulsa el crecimiento económico, social y ambiental de su territorio mediante la planeación, el uso sostenible del suelo y la inversión en infraestructura. El desarrollo territorial busca equilibrar la expansión urbana con la equidad social y la sostenibilidad ambiental (Departamento Nacional de Planeación, 2020).

***Sostenibilidad fiscal:*** Es la capacidad del Estado en este caso, del municipio para mantener el equilibrio entre sus ingresos y sus gastos a lo largo del tiempo, garantizando la prestación eficiente de los servicios públicos sin comprometer su estabilidad financiera. Implica una gestión responsable de los recursos, transparencia y disciplina en el gasto (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2022).

***Tributación municipal:*** Conjunto de normas, políticas y procedimientos que rigen la creación, recaudo y control de los impuestos locales administrados por los municipios. La tributación municipal es una manifestación de la autonomía fiscal reconocida en el artículo 287 de la **Constitución Política de Colombia (1991)** y constituye una herramienta esencial para el desarrollo local (Restrepo & Vargas, 2021).

***Apartadó:*** Municipio ubicado en la subregión de Urabá, departamento de Antioquia, caracterizado por su dinamismo comercial y su papel estratégico en el desarrollo económico del noroccidente colombiano. En materia fiscal, Apartadó se distingue por la importancia del *Impuesto Predial Unificado* como fuente de ingresos y su impacto en el ordenamiento territorial y la inversión pública (*Concejo Municipal de Apartadó, 2020*).

### 3. Introducción

El sistema tributario colombiano se fundamenta en los principios constitucionales de legalidad, equidad, eficiencia y progresividad, tal como lo establece el artículo 363 de la Constitución Política de Colombia (1991). En el ámbito municipal, estos principios se materializan a través de los tributos locales, entre los cuales el Impuesto Predial Unificado (IPU) ocupa un papel protagónico por su capacidad para fortalecer la autonomía fiscal y financiar el desarrollo territorial sostenible.

El IPU es una de las más importantes fuentes de ingresos corrientes de los municipios, al gravar la propiedad o posesión de bienes inmuebles con base en el avalúo catastral. En el caso de Apartadó, el Acuerdo Municipal No. 017 del 22 de diciembre de 2020 consolidó las disposiciones locales relacionadas con este impuesto, unificando sus elementos esenciales y fijando tarifas según el uso y destino de los predios (Concejo Municipal de Apartadó, 2020).

Más allá de su dimensión recaudatoria, el impuesto predial tiene una función redistributiva y planificadora: los recursos obtenidos permiten financiar infraestructura, programas sociales y estrategias de ordenamiento territorial que contribuyen al bienestar de la comunidad (Ministerio de Hacienda y Crédito Público [MHCP], 2022). De acuerdo con Restrepo y Vargas (2021), los tributos locales bien administrados generan impactos

positivos en la sostenibilidad fiscal y la confianza ciudadana, siempre que se gestionen bajo principios de transparencia y corresponsabilidad.

Sin embargo, en muchos municipios colombianos, incluido Apartadó, persisten desafíos asociados con la ineficiencia en el recaudo, la desactualización catastral y la falta de cultura tributaria, factores que limitan el potencial del impuesto como herramienta de desarrollo. Estos aspectos reflejan la necesidad de analizar el IPU no solo desde su marco jurídico, sino también desde su incidencia económica y su contribución al crecimiento local sostenible (Zapata, 2020).

La incidencia del Impuesto Predial Unificado en el desarrollo territorial y la sostenibilidad fiscal del Municipio de Apartadó (Antioquia) durante el año 2025. Para ello, se articula una revisión teórica y normativa con un análisis de los efectos del tributo en la gestión pública y la planeación territorial, promoviendo una visión integral del papel del IPU como instrumento de progreso económico y social.

## **4. Pregunta orientadora de la búsqueda**

### **4.1.Planteamiento del problema**

El Municipio de Apartadó, ubicado en la subregión de Urabá (Antioquia), ha vivido en las últimas décadas un aumento tanto demográfico como en términos económicos acelerado, impulsado por la expansión del comercio, la agroindustria y la inversión privada. No obstante, este crecimiento no siempre ha estado acompañado por un desarrollo territorial equilibrado ni por una gestión fiscal sostenible. Una de las razones fundamentales de esta circunstancia radica en la ineficiencia del sistema tributario local, particularmente en la administración y recaudo del Impuesto Predial Unificado (IPU).

El IPU, al ser un tributo que grava la propiedad inmueble, debería reflejar la capacidad económica de los contribuyentes y servir como fuente estable de recursos para el financiamiento municipal. Sin embargo, en Apartadó se presentan dificultades relacionadas con la baja actualización catastral, la evasión tributaria y la debilidad en los mecanismos de control y fiscalización. Estos factores generan brechas entre el potencial de recaudo estimado y los ingresos efectivamente obtenidos (Concejo Municipal de Apartadó, 2020).

De acuerdo con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público (2022), la gestión ineficiente del impuesto predial en los municipios colombianos limita la inversión

pública, debilita la planeación urbana y aumenta la dependencia de transferencias nacionales. Esto contrasta con los principios de autonomía y sostenibilidad fiscal establecidos en los artículos 287 y 338 de la Constitución Política de Colombia (1991), que garantizan a los entes territoriales la capacidad de administrar sus propios recursos.

Asimismo, Restrepo y Vargas (2021) advierten que la falta de cultura tributaria ciudadana y de herramientas tecnológicas actualizadas afecta la legitimidad del sistema fiscal y reduce la capacidad de respuesta institucional. En Apartadó, estos problemas se evidencian en la limitada modernización del catastro, la informalidad en la tenencia de predios y la baja conciencia ciudadana sobre la función social del impuesto predial.

Por tanto, surge la necesidad de analizar cómo la estructura jurídica y la gestión administrativa del Impuesto Predial Unificado influyen en el desarrollo territorial y la sostenibilidad fiscal del Municipio de Apartadó. Este análisis permitirá identificar los factores que limitan su eficacia y proponer estrategias para optimizar su aplicación, garantizando una administración tributaria más equitativa, transparente y coherente con las necesidades del territorio.

¿De qué manera el Impuesto Predial Unificado incide en el desarrollo territorial y la sostenibilidad fiscal del Municipio de Apartadó (Antioquia) durante el año 2025?

## **5. Objetivo General**

Revisar la incidencia del Impuesto Predial Unificado en el desarrollo territorial y la sostenibilidad fiscal del Municipio de Apartadó, evaluando su estructura jurídica, su gestión tributaria y su impacto económico en el fortalecimiento financiero municipal.

## **6. Objetivos Específicos**

- Examinar los fundamentos legales del Impuesto Predial Unificado conforme al Acuerdo Municipal 017 de 2020 y las leyes nacionales.
  
- Identificar la relación entre el recaudo del impuesto y la capacidad fiscal del municipio.
  
- Evaluar el papel del impuesto en la planeación urbana, el ordenamiento territorial y la equidad tributaria.
  
- Proponer recomendaciones orientadas al fortalecimiento del sistema de recaudo y administración tributaria local.

## **7. Metodología de búsqueda de la información**

El enfoque cualitativo y descriptivo-analítico se utilizó para llevar a cabo la investigación. La información se obtuvo a partir del análisis documental de fuentes jurídicas, normativas y académicas, incluyendo el Acuerdo Municipal 017 de 2020, la Constitución Política de Colombia, la Ley 14 de 1983, la Ley 44 de 1990, la Ley 1819 de 2016 y publicaciones académicas sobre gestión tributaria y desarrollo local. Se utilizaron palabras clave como 'impuesto predial', 'tributación municipal', 'desarrollo territorial' y 'sostenibilidad fiscal' en bases de datos académicas como RedALyC, Scielo y Google Scholar. La metodología interpretativa permitió comprender la relación entre el marco legal, la administración tributaria y los efectos del impuesto en la economía local, articulando los resultados con los principios de eficiencia, equidad y progresividad tributaria.

## **8. Sustentación teórica de la pregunta**

El Impuesto Predial Unificado (IPU) constituye uno de los tributos más representativos de la autonomía fiscal municipal en Colombia. Su análisis exige comprender la estrecha relación entre los principios constitucionales, el marco legal nacional y la gestión territorial que cada municipio, como Apartadó, ejerce en su ámbito administrativo.

De acuerdo con la Constitución Política de Colombia (1991), los artículos 287, 338 y 363 son el pilar fundamental del sistema tributario territorial. El artículo 287 reconoce el derecho de las entidades territoriales a gestionar sus recursos y establecer tributos dentro de los límites de la ley; el artículo 338 garantiza que solo la ley, las ordenanzas y los acuerdos pueden crear impuestos, determinando sus elementos esenciales; y el artículo 363 establece que el sistema tributario debe fundarse en los principios de equidad, eficiencia y progresividad. En conjunto, estos artículos consagran el marco de autonomía que legitima la actuación fiscal del Municipio de Apartadó.

La regulación legal de los tributos municipales tiene sus raíces en la Ley 14 de 1983, que fortaleció los fiscos locales y otorgó a los concejos municipales la facultad de determinar los impuestos dentro de su jurisdicción. Dicha norma fue complementada por la Ley 44 de 1990, la cual unificó el impuesto predial, integrando en él la contribución de parques y arborización, y estableció reglas para su administración (Congreso de la República de Colombia, 1990). Posteriormente, el Decreto 1333 de 1986, conocido como el Código de Régimen Municipal, desarrolló los procedimientos aplicables al cobro de

los tributos territoriales y precisó las competencias de los alcaldes y secretarías de hacienda municipales.

En materia de catastro y gestión territorial, el Decreto 3496 de 1983 estableció la obligatoriedad de la formación, conservación y actualización catastral como base de los impuestos inmobiliarios. Esta disposición fue reforzada por la Ley 1450 de 2011, que incluyó la actualización catastral como meta prioritaria en el Plan Nacional de Desarrollo 2010–2014, y por el Decreto 1983 de 2019, mediante el cual se reglamentó la gestión catastral multipropósito, orientada a mejorar la precisión y calidad de la información predial (Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE], 2019).

En el ámbito local, el Acuerdo Municipal No. 017 del 22 de diciembre de 2020 expidió el Estatuto de Rentas del Municipio de Apartadó, donde se definen los elementos esenciales del IPU:

***Sujeto activo:*** el Municipio de Apartadó.

***Sujeto pasivo:*** los propietarios, poseedores o usufructuarios de los bienes inmuebles.

***Hecho generador:*** la existencia del bien inmueble dentro de la jurisdicción municipal.

***Base gravable:*** el avalúo catastral o el autoavalúo declarado.

***Tarifa:*** determinada según la clasificación y uso del predio (Concejo Municipal de Apartadó, 2020).

Dicho acuerdo, además, fija tarifas diferenciadas para predios residenciales, comerciales, industriales y rurales, e incorpora principios de progresividad y equidad tributaria conforme a las disposiciones nacionales.

Desde la perspectiva jurisprudencial, el Consejo de Estado ha sostenido que el IPU es un impuesto de carácter real cuyo hecho generador no depende del uso del bien, sino de su simple existencia dentro del territorio. En la Sentencia No. 23015 del 25 de octubre de 2018, la Sección Cuarta precisó que el gravamen “recae sobre la propiedad inmueble, independientemente de la explotación económica o del aprovechamiento del predio” (Consejo de Estado, Sección Cuarta, 2018). Por su parte, la Corte Constitucional, en la Sentencia C-495 de 1998, reafirmó la legitimidad del impuesto predial como manifestación de la autonomía territorial, destacando su función redistributiva en la corrección de desigualdades económicas (Corte Constitucional, 1998).

Asimismo, la Sentencia C-776 de 2003 introdujo el principio de solidaridad tributaria, señalando que los ciudadanos, al contribuir mediante los impuestos, participan en la realización de los fines del Estado social de derecho, entre ellos la prestación de servicios públicos y el desarrollo armónico de las regiones (Corte Constitucional, 2003).

Desde una óptica económica, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público (2022) ha indicado que el IPU constituye una de las principales fuentes de ingresos propios para los municipios intermedios, y su eficiencia está directamente relacionada con el nivel de actualización catastral y la capacidad de gestión local. En el caso de Apartadó, los informes financieros evidencian que el recaudo predial ha tenido incrementos progresivos

tras la adopción del Acuerdo 017, lo que refleja una mayor cultura de cumplimiento y una administración más técnica de los recursos.

Sin embargo, persisten limitaciones estructurales asociadas con la informalidad en la tenencia de la tierra, la insuficiencia de herramientas tecnológicas y la falta de articulación entre las dependencias de planeación y hacienda. Estas deficiencias impiden que el impuesto cumpla plenamente su función redistributiva y de planeación urbana. Tal como lo afirma Zapata (2020), el fortalecimiento de la tributación local debe ir acompañado de una política pública que vincule el recaudo con el bienestar social, evitando que los tributos se perciban únicamente como cargas fiscales.

En este sentido, el Plan de Desarrollo Municipal “Apartadó Somos Todos” (2020–2023) contempla estrategias orientadas a la modernización catastral, la educación tributaria y la transparencia en el uso de los recursos (Alcaldía de Apartadó, 2020). Estas acciones buscan hacer del IPU no solo una fuente de ingresos, sino un instrumento de equidad territorial.

El análisis integral de la normativa, la jurisprudencia y la gestión local permite concluir que el Impuesto Predial Unificado en Apartadó es un pilar fundamental de la sostenibilidad fiscal y un medio de materialización de los principios constitucionales de autonomía, legalidad y equidad. Su adecuada administración representa una oportunidad para fortalecer el desarrollo económico local, promover la justicia social y consolidar un modelo de gestión pública eficiente, transparente y comprometido con las necesidades de la comunidad.

**8.1.Tabla 1. Clasificación de predios y tarifas del Impuesto Predial Unificado en Apartadó**

Tipo de predio	Tarifa aproximada (%)
Residencial urbano	5 x 1000
Comercial o de servicios	8 x 1000
Industrial	9 x 1000
Rural agropecuario	3 x 1000
Predios no edificados	10 x 1000

**8.2.Tabla 2. Estructura normativa del Impuesto Predial Unificado en Colombia y su aplicación en el Municipio de Apartadó (Antioquia)**

<b>Nivel normativo</b>	<b>Disposición o entidad</b>	<b>Contenido y alcance</b>	<b>Aplicación en Apartadó</b>
<b>Constitucional</b>	Constitución Política de Colombia (1991), arts. 287, 338 y 363	Define la autonomía de las entidades territoriales, el principio de legalidad tributaria y los principios de	Sirve de fundamento para la creación, administración y control del Impuesto Predial Unificado en el municipio.

		equidad, eficiencia y progresividad.	
<b>Legal</b>	Ley 14 de 1983 y Ley 44 de 1990	Regulan la estructura y los elementos del impuesto predial, su base gravable y las competencias municipales.	Permiten al Concejo de Apartadó fijar tarifas y procedimientos mediante acuerdos.
<b>Reglamentario</b>	Decreto 1333 de 1986 y Decreto 1983 de 2019	Establecen el régimen municipal y la gestión catastral multipropósito.	Implementados por la Secretaría de Hacienda y Planeación Municipal para actualizar el catastro.
<b>Jurisprudencial</b>	Corte Constitucional (Sentencias C-495/98 y C-776/03)	Reafirman la validez del impuesto predial como expresión de autonomía	Respaldan la aplicación del impuesto en Apartadó y orientan su interpretación.

	Consejo de Estado (Sentencia 23015 de 2018)	territorial y su naturaleza real.	
<b>Municipal</b>	Acuerdo Municipal No. 017 de 2020 (Estatuto de Rentas)	Regula los sujetos, hechos generadores, base gravable y tarifas del IPU en Apartadó.	Normativa vigente que rige la gestión, cobro y fiscalización del tributo local.
<b>Instrumental</b>	Plan de Desarrollo Municipal 2020– 2023	Establece estrategias de modernización catastral, cultura tributaria y transparencia fiscal.	Articula el impuesto con los objetivos de desarrollo territorial sostenible.

### **Conclusiones.**

El estudio permitió comprender que la sostenibilidad fiscal de un municipio no depende únicamente del volumen de sus ingresos, sino de la forma en que estos se administran y se vinculan al bienestar colectivo. En el caso de Apartadó, el Impuesto Predial Unificado se erige como un instrumento determinante para fortalecer la autonomía local y garantizar la continuidad de las políticas públicas orientadas al desarrollo social y territorial.

El análisis del marco jurídico desde los artículos 287, 338 y 363 de la Constitución Política de Colombia (1991) hasta las disposiciones de la Ley 14 de 1983, la Ley 44 de 1990 y el Acuerdo Municipal No. 017 de 2020 demuestra que el tributo posee una sólida base normativa que legitima su aplicación y define su función redistributiva. Asimismo, la jurisprudencia del Consejo de Estado y de la Corte Constitucional reafirma su carácter real, equitativo y progresivo, al ser un medio para garantizar el cumplimiento del principio de solidaridad tributaria.

Sin embargo, la verdadera eficacia del impuesto no radica únicamente en el marco legal que lo respalda, sino en la capacidad institucional del municipio para gestionarlo con transparencia y eficiencia. La actualización catastral, la modernización tecnológica y la cultura de pago son factores esenciales que determinan su impacto real en la economía local. Cuando estos elementos se articulan con la planeación urbana y la participación

ciudadana, el impuesto trasciende su función fiscal y se convierte en una herramienta de transformación social.

El caso de Apartadó demuestra que un sistema tributario bien administrado puede contribuir no solo al equilibrio financiero, sino también a la equidad territorial y al fortalecimiento de la confianza ciudadana. En este sentido, el Impuesto Predial Unificado simboliza mucho más que una obligación económica: representa un compromiso ético entre el Estado y la comunidad, una forma concreta de construir territorio, fomentar la justicia fiscal y proyectar un desarrollo sostenible en armonía con las necesidades de la población.

## Referencias

- Alcaldía de Apartadó. (2020). Plan de Desarrollo Municipal 2020–2023: Apartadó somos todos. Alcaldía de Apartadó.
- Concejo Municipal de Apartadó. (2020). Acuerdo Municipal No. 017 del 22 de diciembre de 2020: Estatuto de Rentas del Municipio de Apartadó. Concejo Municipal de Apartadó.
- Congreso de la República de Colombia. (1983). Ley 14 de 1983: Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales. Diario Oficial No. 36.354.
- Congreso de la República de Colombia. (1990). Ley 44 de 1990: Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuesto predial. Diario Oficial No. 39.570.
- Constitución Política de Colombia. (1991). Gaceta Constitucional No. 116.
- Consejo de Estado, Sección Cuarta. (2018, octubre 25). Sentencia No. 23015: Impuesto Predial Unificado – Naturaleza y hecho generador. Bogotá, D.C.
- Corte Constitucional. (1998, agosto 19). Sentencia C-495/98: Impuesto predial y autonomía territorial. Bogotá, D.C.

Corte Constitucional. (2003, septiembre 17). Sentencia C-776/03: Principio de solidaridad tributaria. Bogotá, D.C.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2019). Decreto 1983 de 2019: Por el cual se reglamenta la gestión catastral multipropósito. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2022). Manual de gestión tributaria territorial. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.