

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

**Análisis de la falta de cultura e incumplimiento de pago del impuesto
predial en el municipio de Sahagún, Córdoba**

Corporación Universitaria Remington.

Facultad de Ciencias Contables

Programa de Contaduría Pública

Milton Manuel Montiel Durango

Any Yohana Argel Rodríguez

Mauricio David Humanez Ruiz, Tutor.

Opción de Trabajo de grado Seminario-Diplomado.

2026

Dedicatoria

Este trabajo lo dedicamos a Dios, por la salud que nos brinda, fortaleza y constancia durante este proceso académico. Lo dedicamos también a nuestras familias, por su apoyo permanente, su comprensión en los momentos de mayor exigencia y su confianza en la culminación de esta investigación.

También, dedicamos este proyecto a los habitantes del municipio de Sahagún, Córdoba. El contacto con esta realidad tributaria nos permitió comprender que el análisis del impuesto predial no es un asunto distante, sino un tema que incide de manera directa en la vida municipal y en las posibilidades de desarrollo local.

Agradecimientos

Recalamos nuestro agradecimiento a la Corporación Universitaria Remington, a la Facultad de Ciencias Contables y al Programa de Contaduría Pública por la formación recibida en nuestro proceso educativo y por promover espacios de investigación vinculados con problemáticas reales del entorno territorial.

Agradecemos a las instituciones y funcionarios que facilitaron el acceso a la información utilizada en este trabajo, en especial a quienes, desde el ámbito municipal, suministraron datos y orientaciones que permitieron entender mejor la situación del recaudo del impuesto predial en Sahagún, Córdoba.

De manera particular, reconocemos el acompañamiento del tutor Mauricio David Humanéz Ruiz, cuyas observaciones y orientaciones contribuyeron a precisar la estructura metodológica del proyecto y a enfocar el análisis hacia una propuesta académica y socialmente útil.

Tabla de contenido

Tabla de contenido	4
Introducción	8
Planteamiento del problema.....	10
Pregunta orientadora de la búsqueda	12
Justificación	12
Objetivo general.....	13
Objetivos específicos	13
Metodología de búsqueda de la información	14
Metodología	16
<i>Enfoque y tipo de investigación</i>	16
<i>Diseño metodológico</i>	16
<i>Población y muestra</i>	18
<i>Técnicas e instrumentos</i>	18
<i>Procedimiento para el análisis de la información</i>	19
Sustentación teórica de la pregunta.....	20
<i>Naturaleza del impuesto predial</i>	20
<i>Cultura tributaria</i>	20
<i>Transparencia institucional y confianza ciudadana</i>	21
<i>Pedagogía tributaria y comunicación pública</i>	21
<i>Recaudo y desarrollo local</i>	21
Análisis y resultados	23
<i>Diagnóstico del recaudo predial 2023-2025</i>	23
<i>Resultados de la encuesta</i>	24
<i>Priorización de debilidades</i>	28
Discusión.....	30
Propuesta de fortalecimiento de la cultura de pago	31
<i>Objetivo de la propuesta</i>	31
<i>Componentes de la propuesta</i>	31
<i>Ruta básica de implementación</i>	32
Conclusiones	34
Referencias.....	36
Anexos	37
Anexo A. Enlace del instrumento de encuesta y cartilla interactiva.....	37
Anexo B. Tabla de rendición de cuentas 2020-2023 (primera parte).....	38
Anexo C. Tabla de rendición de cuentas 2020-2023 (segunda parte)	39

Índice de tablas y figuras

Figura 1. Diseño general de las fases metodológicas del estudio	16
Tabla 1. Comparación entre recaudo efectivo y presupuesto	22
Figura 2. Estado de cumplimiento del pago del impuesto predial	23
Figura 3. Conocimiento sobre la destinación de los recursos	25
Figura 4. Momento del último pago del impuesto predial	26
Figura 5. Ubicación del predio o vivienda de los encuestados	27
Tabla 2. Matriz final de debilidades con mayor afectación	28
Tabla 3. Ruta básica de implementación de la propuesta	31

Resumen

El presente trabajo tuvo como propósito analizar los factores asociados a la falta de cultura tributaria y al incumplimiento en el pago del impuesto predial en el municipio de Sahagún, Córdoba, con el fin de formular una propuesta pedagógica y comunicativa que contribuya al fortalecimiento del recaudo y a la mejora de la relación entre administración y contribuyentes. El problema de investigación surge del bajo nivel de pago oportuno, de la existencia de cartera morosa y de la percepción ciudadana de escasa información sobre la destinación de los recursos públicos obtenidos mediante este tributo.

Metodológicamente, el estudio se desarrolló desde un enfoque mixto, con alcance descriptivo y componente propositivo. En la fase documental se analizaron registros de recaudo municipal correspondientes a los períodos 2023, 2024 y 2025. En la fase de campo se examinó información proveniente de una encuesta aplicada a contribuyentes del sector urbano y rural del municipio. La integración de ambas fuentes permitió identificar patrones de incumplimiento, percepción institucional y debilidades en materia de información y pedagogía tributaria.

Los hallazgos muestran que la principal debilidad identificada no radica únicamente en la capacidad de pago. También se relaciona con el desconocimiento ciudadano sobre el destino de los recursos recaudados, con la insuficiente apropiación de la obligación tributaria y con la limitada transparencia percibida respecto de la gestión pública local.

Como resultado, se propone una estrategia de fortalecimiento de la cultura de pago basada en cartillas didácticas, rendición de cuentas más accesible, comunicación digital, visualización de proyectos financiados con el tributo y esquemas de información clara sobre canales y calendarios de pago. Se concluye que el fortalecimiento del recaudo predial exige una combinación de gestión administrativa, pedagogía fiscal y reconstrucción de la confianza ciudadana.

Palabras clave: impuesto predial, cultura tributaria, recaudo municipal, transparencia pública, desarrollo local.

Introducción

El impuesto predial constituye una de las principales fuentes de financiación de los municipios colombianos, en tanto permite respaldar inversiones relacionadas con infraestructura, servicios públicos, equipamiento urbano y programas de desarrollo local. La correcta administración no solo obedece al marco jurídico que lo regula, sino también del grado de apropiación ciudadana de la obligación tributaria, del conocimiento de transparencia institucional y de la existencia de herramientas adecuadas de información, recaudo y seguimiento.

En el municipio de Sahagún, Córdoba, se evidencia una problemática coligada a la constancia de comportamientos de incumplimiento frente al pago del impuesto predial. A esto se suman señales de desconfianza ciudadana, desconocimiento acerca de la destinación del recaudo y escasa pedagogía tributaria, factores que debilitan la cultura de pago y reducen la eficacia financiera del tributo. Desde una perspectiva de gestión pública, esta situación afecta los ingresos locales y limita la capacidad de ejecución de políticas orientadas al bienestar colectivo de dicha comunidad.

La presente investigación se propone analizar los factores que intervienen en la falta de cultura e incumplimiento de pago del impuesto predial en Sahagún, así como formular acciones de mejora de carácter didáctico y comunicativo. El trabajo describe la mora tributaria y, a partir de ello, busca comprender su dimensión social e institucional, identificar las debilidades predominantes y proponer una ruta de intervención viable desde la pedagogía y la transparencia administrativa.

En cuanto a la metodología, este estudio pronuncia análisis documental y evidencia de encuesta con el propósito de construir una lectura más completa de la problemática. Esta integración permite contrastar los niveles de recaudo observados en los registros municipales con la percepción y el comportamiento de los contribuyentes, lo que favorece una interpretación más consistente de la problemática y de sus posibles soluciones.

El documento presenta el problema de investigación, la pregunta orientadora, la justificación, los objetivos, el diseño metodológico, la sustentación teórica, el análisis de resultados, la discusión y la propuesta de fortalecimiento de la cultura tributaria. Así, se ofrece un ejercicio académico aplicado que vincula la reflexión contable y tributaria con una necesidad concreta del entorno territorial del Municipio de Sahagún Córdoba.

Planteamiento del problema

El impuesto predial unificado, regulado en Colombia de manera principal por la Ley 44 de 1990, es un tributo de carácter municipal que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles localizados dentro de la jurisdicción territorial correspondiente. En procesos financieros, se trata de una renta propia del municipio y, por ello, su recaudo oportuno tiene una incidencia directa en la capacidad de inversión y en la ejecución de programas de desarrollo local.

No obstante, su relevancia, en el municipio de Sahagún, Córdoba, se evidencia una problemática asociada al incumplimiento periódico en el pago del impuesto predial. La información disponible para los períodos analizados muestra rezagos de recaudo y la necesidad de adelantar cobros coactivos, lo que sugiere un deterioro en la cultura de pago y una relación problemática entre contribuyentes y administración municipal. Esta situación no puede explicarse únicamente por factores económicos; también involucra variables de información, confianza institucional, transparencia y pedagogía fiscal.

Los datos de encuesta examinados en este estudio permiten advertir que una proporción elevada de contribuyentes afirma no estar al día con su impuesto predial y desconoce, en alto porcentaje, el destino de los recursos provenientes de este tributo. Dichos resultados apuntan a un problema de apropiación ciudadana de la obligación fiscal y a una percepción de opacidad en la gestión pública. Cuando el contribuyente no identifica el retorno social del tributo, la obligación legal pierde legitimidad subjetiva y el pago deja de ser entendido como un deber vinculado al bienestar colectivo.

Por ello, la falta de cultura tributaria no solo afecta el recaudo. También limita la confianza en las instituciones territoriales, dificulta la planeación presupuestal y reduce la capacidad municipal para financiar obras y servicios. El problema tiene, por tanto, importancia académica y práctica, pues exige una aproximación que combine análisis técnico del recaudo con estrategias pedagógicas e institucionales orientadas al cumplimiento voluntario.

Pregunta orientadora de la búsqueda

¿De qué manera la falta de cultura tributaria, el desconocimiento sobre la destinación de los recursos y la percepción ciudadana de limitada transparencia institucional inciden en el incumplimiento del pago del impuesto predial en el municipio de Sahagún, Córdoba, y qué estrategias pedagógicas y comunicativas pueden contribuir a fortalecer su recaudo?

Justificación

La investigación se justifica en el plano social porque el recaudo del impuesto predial tiene efectos directos sobre la financiación del desarrollo local. Cuando dicho recaudo se debilita, la administración municipal dispone de menos recursos para atender necesidades colectivas relacionadas con infraestructura, equipamiento, mantenimiento urbano, programas sociales y fortalecimiento institucional.

Desde el ámbito académico, el estudio aporta una reflexión aplicada sobre la relación entre tributación territorial, cultura ciudadana y gestión pública. En lugar de abordar el impuesto predial solo desde una perspectiva normativa o contable, el trabajo incorpora variables de comportamiento, percepción y comunicación institucional, lo cual amplía el análisis y enriquece la comprensión de fenómeno.

En el ámbito práctico, el proyecto tiene oportunidad porque establece la problemática y, a partir de este análisis, propone acciones concretas de mejora. La elaboración de una estrategia didáctica apoyada en cartillas, comunicación digital, rendición de cuentas visible y pedagogía sobre el ciclo del tributo puede convertirse en una herramienta útil para la administración municipal y para procesos de educación comunitaria.

En conclusión, el estudio resulta metodológicamente pertinente al integrar fuentes documentales y evidencia empírica de encuesta, permitiendo una aproximación realista del fenómeno. Esto incrementa la consistencia del diagnóstico y fortalece la formulación de recomendaciones.

Objetivo general

Analizar los factores que intervienen de manera directa en la falta de cultura tributaria y en el incumplimiento del pago del impuesto predial en el municipio de Sahagún, Córdoba, con el fin de formular estrategias didácticas y comunicativas que contribuyan al fortalecimiento del recaudo y a la promoción del desarrollo local.

Objetivos específicos

- Identificar los factores económicos, informativos y administrativos que influyen en el incumplimiento del pago del impuesto predial en el municipio de Sahagún.

- Analizar el nivel de conocimiento que tienen los contribuyentes sobre la naturaleza del impuesto predial, su importancia y los canales disponibles para el cumplimiento de la obligación.
- Evaluar la percepción de los ciudadanos frente al manejo de los recursos públicos provenientes del impuesto predial y su relación con la confianza institucional.
- Examinar, con base en la información documental y en la encuesta, las debilidades que presentan mayor incidencia en la falta de cultura de pago.
- Proponer estrategias pedagógicas, comunicativas y administrativas que contribuyan al fortalecimiento de la cultura tributaria y al mejoramiento del recaudo predial en el municipio.

Metodología de búsqueda de la información

La búsqueda y organización de la información se efectuó mediante una estrategia combinada de revisión documental y análisis de evidencia empírica. Primero, se revisaron registros institucionales relacionados con recaudo presupuestado, recaudo efectivo y diferencias observadas en los períodos 2023, 2024 y 2025. Esta revisión permitió establecer un marco de comportamiento del tributo desde la perspectiva administrativa y financiera.

Segundo, se examinaron los resultados de una encuesta dirigida a contribuyentes del municipio, orientada a identificar el nivel de conocimiento sobre el impuesto predial, el estado de cumplimiento, la recordación del último pago, el conocimiento sobre la destinación de los recursos, la ubicación del predio y los canales de actualización catastral y pago. La encuesta se

constituyó en fuente fundamental para reconocer percepciones, vacíos de información y patrones de comportamiento vinculados con la cultura tributaria.

La lógica de búsqueda de información respondió a criterios de pertinencia, suficiencia y complementariedad. Se privilegió el uso de información que permitiera responder de manera directa a la pregunta orientadora y contrastar, desde dos fuentes distintas, la situación del recaudo predial: por una parte, el comportamiento registrado por la administración; por otra, la experiencia y percepción de los contribuyentes.

Para la organización del material se empleó una secuencia analítica compuesta por identificación de fuentes, depuración básica, categorización temática, interpretación y síntesis. Las categorías principales fueron recaudo y mora, conocimiento del tributo, percepción sobre la destinación de los recursos, localización de los contribuyentes y propuestas de fortalecimiento institucional.

Metodología

Enfoque y tipo de investigación

El estudio se desarrolló desde un enfoque mixto, debido a que integra elementos cuantitativos y cualitativos. El componente cuantitativo se expresa en el análisis de frecuencias y porcentajes derivados de la encuesta aplicada a contribuyentes; el componente cualitativo se refleja en la interpretación del comportamiento ciudadano, en la valoración de la percepción institucional y en la construcción de una propuesta de intervención pedagógica.

Por su alcance, la investigación es descriptiva con componente propositivo. Es descriptiva porque caracteriza la situación del recaudo y de la cultura de pago en el municipio a partir de datos observables; y es propositiva porque formula estrategias orientadas a mitigar las debilidades identificadas. De manera complementaria, se trata de un trabajo aplicado, en la medida en que busca responder a una problemática real del contexto territorial.

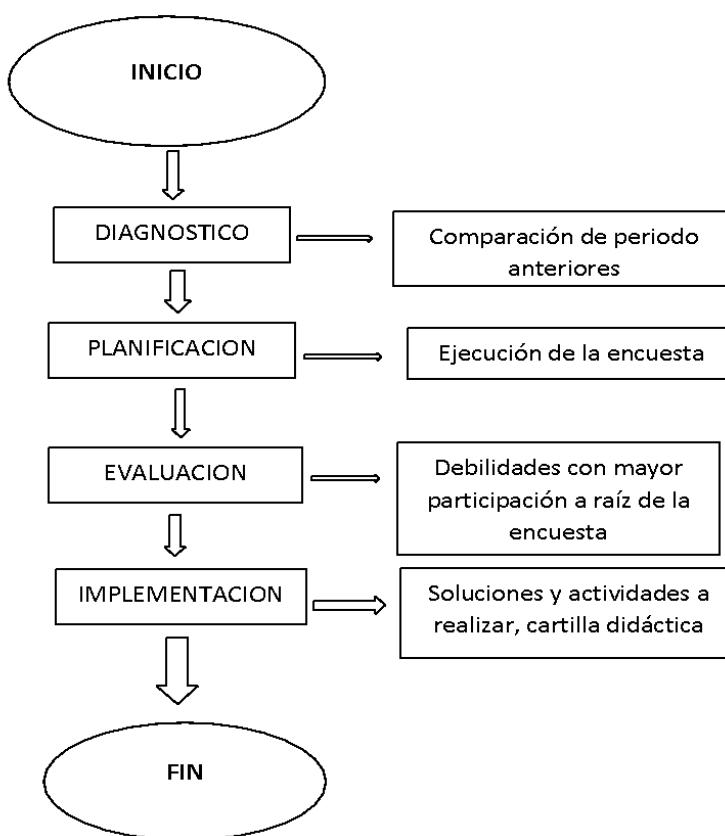
Diseño metodológico

El diseño metodológico se estructuró en cuatro fases articuladas. La primera correspondió al diagnóstico documental, centrado en la revisión de los períodos de recaudo y de las diferencias entre presupuesto y valor efectivamente recaudado. La segunda comprendió la planeación y examen de la encuesta, con el propósito de identificar el nivel de conocimiento y cumplimiento de los contribuyentes. La tercera consistió en la evaluación y priorización de las debilidades de mayor incidencia, a partir de la interpretación de los resultados. La cuarta fase se orientó a la formulación

de estrategias de intervención mediante cartilla didáctica, comunicación institucional y medidas de fortalecimiento de la cultura de pago.

Esta secuencia metodológica permitió pasar de la descripción del problema a la formulación de alternativas de mejora. El estudio, por tanto, combina diagnóstico y propuesta, de modo que los hallazgos obtenidos sirvan como base para una ruta de acción coherente con la finalidad social del tributo territorial.

Diagrama de flujo metodológico



Diseño general de las fases metodológicas del estudio. Nota. Elaboración propia a partir del esquema contenido en el proyecto base.

Población y muestra

La población de interés estuvo conformada por contribuyentes y propietarios de predios del municipio de Sahagún, Córdoba. En la documentación revisada se identifica la participación de 355 respuestas en la mayoría de los ítems del instrumento, aunque uno de los gráficos reporta 354 respuestas válidas, lo que permite inferir una ligera variación por depuración o no respuesta en un caso particular.

Para efectos analíticos, se tomó como referencia una muestra no probabilística de tipo intencional conformada por los contribuyentes que respondieron el instrumento disponible. Si bien esta condición limita la generalización estadística estricta, resulta suficiente para un estudio descriptivo y exploratorio orientado a identificar tendencias y debilidades predominantes en el comportamiento de pago.

Técnicas e instrumentos

Las técnicas utilizadas fueron la revisión documental y la encuesta. La revisión documental permitió examinar registros institucionales sobre recaudo y presupuesto municipal, así como información relacionada con cobro coactivo y comportamiento histórico del impuesto predial. La encuesta, por su parte, operó como instrumento de captura de percepciones y comportamientos de los contribuyentes.

El instrumento de encuesta abordó variables concretas: ubicación del predio, conocimiento del impuesto predial, estado de cumplimiento, fecha del último pago, conocimiento sobre la destinación de los recursos, actualización catastral y lugar de pago. La combinación de estas

variables hizo posible relacionar incumplimiento, percepción institucional y nivel de información ciudadana.

Procedimiento para el análisis de la información

La información documental se organizó mediante cuadros comparativos por período fiscal, identificando recaudo, presupuesto y diferencias. La información de la encuesta se procesó en términos de frecuencias y porcentajes, para luego ser interpretada a la luz de categorías analíticas como cultura tributaria, transparencia, conocimiento del tributo y comportamiento de pago.

Posteriormente, se construyó una matriz de priorización de debilidades con el fin de determinar cuáles variables presentaban mayor afectación en la problemática estudiada. Esta priorización fue la base para la formulación de la propuesta de mejora, bajo el criterio de intervenir primero los factores con mayor incidencia observada.

Sustentación teórica de la pregunta

Naturaleza del impuesto predial.

El impuesto predial es una renta territorial asociada a la propiedad o posesión de bienes inmuebles y, por tanto, una herramienta esencial de financiamiento municipal. Su importancia trasciende el recaudo mismo, porque constituye un instrumento de autonomía fiscal y de sostenibilidad presupuestal. En el contexto local, el pago de este tributo contribuye al financiamiento de servicios y proyectos que repercuten sobre la calidad de vida colectiva.

Desde la figura de la gestión pública, el tributo predial requiere capacidad normativa y administrativa para liquidar, facturar y cobrar. A esto se suma la necesidad de legitimidad social. El cumplimiento voluntario suele fortalecerse cuando el contribuyente comprende la función de financiamiento del impuesto, percibe justicia en su administración y observa resultados tangibles en el territorio.

Cultura tributaria

La cultura tributaria puede entenderse como el conjunto de conocimientos, valores, actitudes y prácticas que orientan el comportamiento de los ciudadanos frente a sus obligaciones fiscales. No se limita al conocimiento normativo; implica también la importancia de que el tributo es un mecanismo de corresponsabilidad social. Cuando esta cultura es frágil, el pago suele depender exclusivamente de la sujeción o del temor a sanciones.

El cumplimiento, en consecuencia, está influido por variables económicas, pero también por factores subjetivos e institucionales. Entre ellos se encuentran el grado de confianza en la administración, la percepción de equidad, la claridad de la información suministrada y la facilidad de acceso a los canales de pago. En escenarios donde predomina la desinformación o la desconfianza, el incumplimiento puede convertirse en una práctica socialmente normalizada.

Transparencia institucional y confianza ciudadana

La transparencia constituye un elemento decisivo en la relación entre administración tributaria y contribuyente. Cuando la ciudadanía conoce de manera clara el destino de los recursos y percibe coherencia entre recaudo e inversión pública, la legitimidad del tributo aumenta. Por el contrario, la opacidad o la insuficiencia de información alimentan narrativas de desconfianza que afectan el cumplimiento voluntario.

En el caso de los tributos territoriales, la visibilidad del retorno social del impuesto cumple una función pedagógica. Mostrar obras, programas o mejoras financiadas con recursos prediales informa a la ciudadanía y fortalece la percepción de utilidad pública del tributo. Por esta razón, la transparencia debe asumirse también como una estrategia de cultura ciudadana.

Pedagogía tributaria y publicidad

La pedagogía tributaria es un componente complementario de la gestión pública. A través de ella, la administración traduce el lenguaje técnico y jurídico en mensajes comprensibles para la ciudadanía, explica procedimientos, aclara obligaciones, informa sobre beneficios o consecuencias del incumplimiento y promueve una relación más cercana con el contribuyente.

En contextos municipales, las herramientas de pedagogía pueden incluir cartillas didácticas, infografías, jornadas comunitarias, campañas en redes sociales, videos breves, atención presencial orientada y piezas de comunicación sobre obras financiadas. Su importancia radica en que transforman la información tributaria en conocimiento accesible y útil, favoreciendo la toma de decisiones y el pago oportuno.

Recaudo y desarrollo local

Existe una relación directa entre recaudo y capacidad de desarrollo local. Un municipio con mayor recaudo efectivo puede mejorar su capacidad de planeación, reducir dependencia de

transferencias y sostener inversiones prioritarias. En cambio, niveles elevados de mora debilitan el flujo financiero y afectan la materialización de metas contenidas en los planes de desarrollo.

Por ello, estudiar el incumplimiento del impuesto predial no es un ejercicio meramente tributario; es también una forma de examinar las condiciones de sostenibilidad financiera de la gestión territorial. La cultura de pago, la transparencia y la pedagogía fiscal convergen, entonces, como variables estratégicas para el fortalecimiento del desarrollo local.

Análisis y resultados

Diagnóstico del recaudo predial 2023-2025

A partir de la información consignada en el proyecto base, se elaboró un cuadro comparativo que resume el comportamiento del recaudo del impuesto predial frente al presupuesto esperado durante los períodos 2023, 2024 y 2025. Los resultados muestran que en 2023 y 2024 el recaudo efectivo fue inferior al valor presupuestado, mientras que en 2025 se registró una diferencia positiva respecto del presupuesto inicial reportado. No obstante, la documentación también refiere la existencia de cartera morosa y procesos de cobro coactivo, lo cual indica que el aumento del recaudo no elimina por sí mismo la persistencia del problema de incumplimiento.

Año	Recaudo (\$)	Presupuesto (\$)	Diferencia (\$)
2023	1.942.523.187,50	1.991.866.789,92	-49.343.602,42
2024	2.074.566.898,66	2.112.589.815,65	-38.022.916,99
2025	2.357.501.000,00	1.741.154.755,05	616.346.244,95

Tabla

1

Comparación entre recaudo efectivo y presupuesto del impuesto predial en Sahagún, Córdoba, períodos 2023-2025. Nota. Elaboración propia con base en la información suministrada en el proyecto.

La comparación muestra una brecha negativa en 2023 y 2024, lo que sugiere limitaciones en la eficacia del recaudo frente a la planeación presupuestal. Aunque 2025 presenta una diferencia positiva, el análisis no debe reducirse al comportamiento agregado del año, ya que la mora

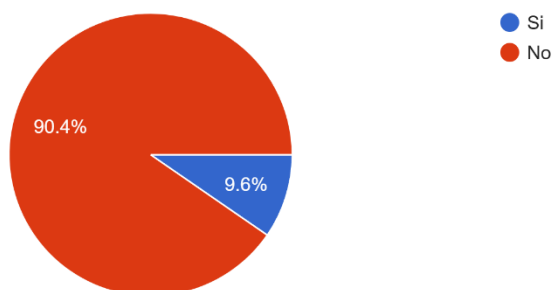
acumulada y la necesidad de cobro coactivo revelan dificultades persistentes en el cumplimiento voluntario.

Desde una lectura metodológica, estos datos documentales cumplen una doble función: por un lado, confirman que el impuesto predial es un asunto financieramente relevante para el municipio; por otro, justifican la necesidad de explorar causas asociadas al comportamiento de los contribuyentes y a la relación entre ciudadanía y administración.

Resultados de la encuesta

La encuesta permite complementar el diagnóstico financiero con una aproximación al comportamiento y a la percepción de los contribuyentes. En el material revisado, las respuestas válidas oscilan entre 354 y 355 según el ítem, situación que no compromete la lectura global del fenómeno, pero sí aconseja mantener prudencia al interpretar valores absolutos y privilegiar la lectura porcentual. A continuación se presentan los hallazgos más significativos.

¿Esta usted al día con el pago de su impuesto predial? ;
354 respuestas



Figura

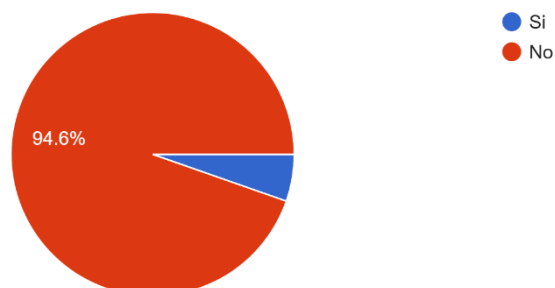
2

Estado de cumplimiento del pago del impuesto predial. Nota. Imagen tomada del instrumento de encuesta incorporado en el proyecto base.

La gráfica evidencia que el incumplimiento es ampliamente predominante: 90,4 % de los encuestados manifestó no estar al día con el pago del impuesto predial, mientras que solo 9,6 % reportó encontrarse al día. Este resultado confirma que la mora no es un fenómeno marginal, sino una condición extendida entre los participantes del estudio. El hallazgo sugiere que el municipio enfrenta una dificultad estructural de recaudo que no puede atenderse únicamente mediante mecanismos de cobro y sanción, sino a través de estrategias orientadas a transformar la relación del contribuyente con la obligación tributaria.

¿Conoce usted a donde van los recursos proveniente de este impuesto?;

355 respuestas



Figura

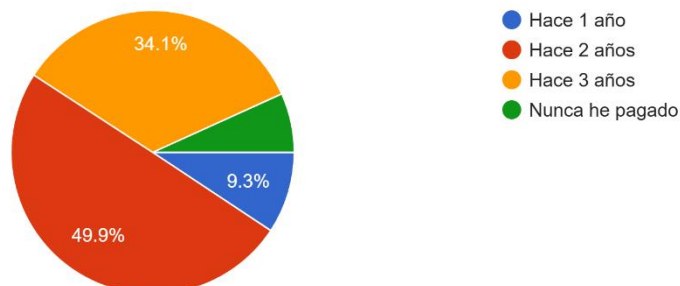
3

Conocimiento sobre la destinación de los recursos provenientes del impuesto predial. Nota. Imagen tomada del instrumento de encuesta incorporado en el proyecto base.

La información disponible muestra que 94,6 % de los encuestados desconoce a dónde van dirigidos los recursos provenientes del impuesto predial. Este resultado constituye el hallazgo más crítico del estudio, pues revela una ruptura entre el acto de recaudar y la comprensión social del destino del tributo. Cuando la ciudadanía no percibe con claridad el uso de los recursos, la legitimidad del pago se debilita. En este trabajo se entiende esa legitimidad como la convicción ciudadana de que el impuesto es justo, útil y digno de cumplirse.

¿Cuándo fue su último pago del impuesto predial?;

355 respuestas



Figura

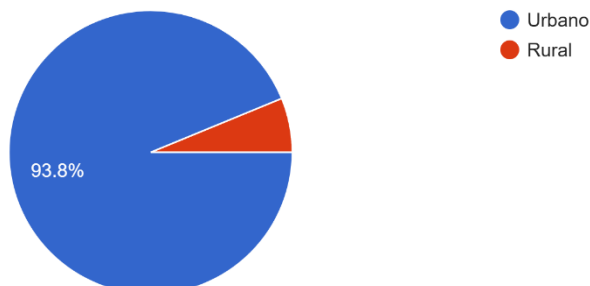
4

Momento del último pago del impuesto predial. Nota. Imagen tomada del instrumento de encuesta incorporado en el proyecto base.

El gráfico muestra que 49,9 % de los encuestados realizó su último pago hace dos años y 34,1 % hace tres años; además, 6,8 % afirmó no haber pagado nunca y solo 9,3 % indicó haber pagado hace un año. La distribución confirma la existencia de rezagos significativos y permite inferir que el incumplimiento no es reciente ni coyuntural, sino una práctica acumulada en el tiempo. Esta evidencia complementa los datos de recaudo y refuerza la necesidad de una intervención sostenida, no episódica.

¿Su vivienda o predio se encuentra ubicado en que zona?.

355 respuestas



Figura

5

Ubicación del predio o vivienda de los encuestados. Nota. Imagen tomada del instrumento de encuesta incorporado en el proyecto base.

La mayor parte de los participantes se ubica en zona urbana (93,8 %), frente a una minoría localizada en zona rural. Este resultado tiene relevancia operativa, ya que indica que las estrategias de intervención y comunicación pueden priorizar inicialmente el ámbito urbano, sin excluir mecanismos adaptados para la población rural. Al mismo tiempo, la concentración urbana hace más llamativo que persistan niveles tan altos de desinformación y mora en contextos donde, en principio, debería existir mayor cercanía con la administración municipal y con los canales de pago.

Priorización de debilidades

Con base en la matriz incluida en el proyecto, las debilidades con mayor afectación corresponden al desconocimiento sobre la destinación de los recursos y al incumplimiento del pago del impuesto predial. Ambas variables concentran la mayor prioridad analítica, pues conectan directamente percepción institucional y comportamiento tributario.

Debilidad priorizada	Calificación	Ponderación de afectación
Desconocimiento sobre la destinación de los recursos provenientes del impuesto predial	1	95 %
Incumplimiento en el pago del impuesto predial	2	89 %

Tabla

2

Matriz final de debilidades con mayor afectación. Nota. Elaboración propia a partir de la matriz suministrada en el proyecto base.

La priorización es coherente con los hallazgos anteriores: la desinformación sobre el destino de los recursos aparece como el núcleo del problema, mientras que el incumplimiento opera como su expresión observable más crítica. En términos metodológicos, esto permite orientar la propuesta de intervención hacia dimensiones de transparencia, comunicación y pedagogía, sin desconocer la necesidad de fortalecer mecanismos administrativos de recaudo.

Dicho de otra manera, la solución no debe limitarse al endurecimiento del cobro. También requiere que el contribuyente identifique la utilidad pública del tributo, comprenda las consecuencias de la mora y disponga de información suficiente para cumplir oportunamente.

Discusión

Los resultados permiten sostener que la falta de cultura de pago del impuesto predial en Sahagún, Córdoba, responde a una interacción de factores administrativos, informativos y perceptivos. Si bien las dificultades económicas pueden influir en ciertos contribuyentes, la información examinada muestra que el peso analítico más fuerte recae en el desconocimiento y en la limitada transparencia percibida sobre la destinación de los recursos.

El hallazgo según el cual 94,6 % de los encuestados desconoce el uso de los recursos recaudados es especialmente relevante. Esta cifra sugiere que la administración no ha logrado convertir el recaudo en una información pública visible y comprensible para la ciudadanía. Desde la gestión pública, esto implica una falla de comunicación institucional que termina afectando el cumplimiento tributario.

Asimismo, el hecho de que más de 90 % de los participantes afirme no estar al día con su impuesto predial confirma que el incumplimiento se ha extendido más allá de casos aislados. Ello exige una respuesta integral: una política pública de recaudo predial sostenible no puede descansar solo en cobros coactivos, porque estos operan sobre el incumplimiento ya consolidado y no necesariamente transforman la cultura de pago.

La revisión de los períodos 2023 a 2025 evidencia, además, que la planeación presupuestal depende de la eficacia real del recaudo y de la reducción de la mora. Aunque el comportamiento agregado de 2025 resulta favorable frente al presupuesto reportado, la existencia de cobros

coactivos y de rezagos de pago indica que persiste un déficit en materia de cumplimiento voluntario y de confianza institucional.

Así, la discusión conduce a una conclusión central: el fortalecimiento del recaudo predial no debe entenderse solo como un problema financiero o jurídico. También debe abordarse como un asunto de pedagogía tributaria, legitimidad institucional y comunicación pública. Cuando el tributo se presenta únicamente como una obligación exigible, sin suficiente explicación sobre su impacto, su cumplimiento se vuelve más frágil.

Propuesta de fortalecimiento de la cultura de pago

Objetivo de la propuesta

Diseñar una estrategia pedagógica, comunicativa y administrativa que contribuya al fortalecimiento de la cultura de pago del impuesto predial en el municipio de Sahagún, Córdoba, mediante acciones orientadas a mejorar la transparencia, la información al contribuyente y la visibilidad del retorno social del tributo.

Componentes de la propuesta

- Cartilla didáctica para contribuyentes, con lenguaje claro, preguntas frecuentes, explicación del impuesto predial, canales de pago, actualización catastral, fechas relevantes, consecuencias de la mora y ejemplos de destinación de los recursos.
- Estrategia de rendición de cuentas visible, mediante jornadas presenciales en espacios de alta afluencia y difusión simultánea por redes sociales, emisoras comunitarias y canales digitales del municipio.

- Comunicación pública basada en evidencia visual, a través de vallas, infografías, videos cortos y piezas digitales que muestren obras o proyectos financiados con recursos territoriales.

- Fortalecimiento de la atención al contribuyente, con puntos de orientación e instructivos breves sobre trámites catastrales y rutas simples para pago presencial o virtual.

- Esquemas flexibles de información sobre acuerdos o cronogramas de pago, con enfoque preventivo para reducir la entrada a cobro coactivo y favorecer la normalización temprana de obligaciones.

Ruta básica de implementación

Fase	Acción principal	Resultado esperado
1. Preparación	Diseño de cartilla, piezas digitales y mensajes institucionales	Material pedagógico unificado
2. Socialización	Jornadas comunitarias y difusión multicanal	Mayor alcance informativo
3. Visibilidad	Publicación de proyectos y destinación de recursos	Incremento de confianza ciudadana
4. Orientación	Atención al contribuyente y aclaración de rutas de pago	Reducción de barreras operativas
5. Seguimiento	Monitoreo de participación, pagos y cartera	Ajuste continuo de la estrategia

Ruta básica de implementación de la propuesta. Nota. Elaboración propia.

La propuesta busca intervenir directamente la principal debilidad detectada: el desconocimiento ciudadano sobre el destino de los recursos. A partir de ello, procura incidir también sobre el incumplimiento, al reconstruir la relación entre obligación tributaria, confianza y beneficio colectivo.

En términos de viabilidad, se trata de una estrategia escalable. Puede iniciar con acciones de bajo costo centradas en piezas comunicativas y jornadas de socialización, y luego fortalecerse con mecanismos permanentes de rendición de cuentas y atención al contribuyente. Su valor radica en que convierte la transparencia en una herramienta activa de recaudo y educación fiscal.

Conclusiones

El estudio permitió establecer que la falta de cultura e incumplimiento del pago del impuesto predial en el municipio de Sahagún, Córdoba, es una problemática de naturaleza multidimensional. En el trabajo se observó que este fenómeno guarda relación con debilidades en la información suministrada al contribuyente, con una pedagogía tributaria insuficiente y con una percepción limitada de transparencia institucional.

La revisión documental permitió identificar diferencias entre el recaudo presupuestado y el recaudo efectivo durante parte del período analizado, así como la necesidad de acudir a cobros coactivos. La encuesta, por su parte, mostró niveles altos de mora y un amplio desconocimiento ciudadano acerca de la destinación de los recursos provenientes del impuesto predial.

Una limitación del estudio radica en que la muestra utilizada fue no probabilística e intencional, razón por la cual los resultados deben interpretarse como tendencias del grupo participante y no como una generalización estadística de toda la población del municipio. Aun así, la coincidencia entre los datos documentales y las respuestas de la encuesta permite sostener la validez práctica del diagnóstico.

Durante el desarrollo del trabajo, una de las principales dificultades consistió en organizar y contrastar información de naturaleza distinta, especialmente los registros institucionales y las respuestas del instrumento aplicado. Ese proceso permitió comprender que la transparencia en la información no es un elemento accesorio, sino una condición necesaria para fortalecer la cultura de pago.

Como aprendizaje, el estudio deja claro que el mejoramiento del recaudo predial requiere acciones administrativas, pero también procesos pedagógicos permanentes. Queda abierta, además, una pregunta para futuros trabajos: en qué medida la implementación sostenida de estrategias de rendición de cuentas y comunicación pública puede modificar de forma estable el comportamiento tributario de los contribuyentes en Sahagún.

Referencias

Alcaldía Municipal de Sahagún. (2023). Informe de rendición de cuentas 2020-2023 [Documento institucional].

Congreso de Colombia. (1990). Ley 44 de 1990, por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz. Diario Oficial.

Corporación Universitaria Remington. (2026). Plantilla institucional para trabajo de grado en modalidad Seminario-Diplomado [Documento guía].

Hernández-Sampieri, R., y Mendoza, C. P. (2018). Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. McGraw-Hill.

Instrumento de encuesta sobre cultura de pago del impuesto predial en el municipio de Sahagún, Córdoba. (2025). Formulario en línea utilizado como apoyo del trabajo.

Secretaría de Hacienda Municipal de Sahagún. (2025). Base de datos de recaudo del impuesto predial, períodos 2023-2025 [Base de datos institucional].

Montiel Durango, M., & Argel Rodríguez, A. (2026). *Cultura de pago con el impuesto predial: Generando desarrollo social* [Cartilla didáctica elaborada en Canva]. Corporación Universitaria Remington.

Anexos

Anexo A. Enlace del instrumento de encuesta y cartilla interactiva.

Se incorpora el enlace del formulario empleado como instrumento de apoyo para la recolección de información del proyecto:

https://docs.google.com/forms/d/1UAH3a52_CqCPcJGcVzCeRtTpPDHPk1_WAv_Pjz3vmT/edit.

Se incorpora enlace de drive de la cartilla diseñada en canva:

<https://drive.google.com/file/d/16EWlrrxhXc1w8lVEtwsDxNIpF9DgZP1P/view?usp=sharing>

Anexo B. Tabla de rendición de cuentas 2020-2023 (primera parte)

Se anexa el cuadro comparativo de ingresos presupuestales contenido en el informe de rendición de cuentas de la Secretaría de Hacienda del municipio de Sahagún, correspondiente a las primeras vigencias del período analizado.



SECRETARÍA DE HACIENDA
SAHAGÚN



ANÁLISIS DE DATOS PRESUPUESTALES COMPARATIVOS EN CIFRAS VIGENCIAS 2020 – 2023

2020 DESCRIPCION	PRESUPUESTO DEFINITIVO 2020	INGRESOS AÑO 2020. VALOR ACUMULADO	COMPARATIVO EN CIFRAS A DICIEMBRE 2020
PREDIAL VIGENCIA ACTUAL	2,018,179,242,33	2,019,227,307,33	1,048,0658
PREDIAL VIGENCIA ANTERIOR	1,067,680,674	1,608,221,338	540,664
INDUSTRIA Y COMERCIO ACTUAL	5,688,323,679,46	5,714,782,969,16	26,459,289,70

2021 DESCRIPCION	PRESUPUESTO DEFINITIVO 2021	INGRESOS AÑO 2021. VALOR ACUMULADO	COMPARATIVO EN CIFRAS A DICIEMBRE 2021.
PREDIAL VIGENCIA ACTUAL	\$1.942.523.187,50	\$1.991.866.789,92	-\$343.602,42
PREDIAL VIGENCIA ANTERIOR	\$1.849.187.838	\$1.051.044.520,24	\$798.143.317,95
INDUSTRIA Y COMERCIO ACTUAL	\$7.053.778.000	\$6.210.131.836,87	\$843.646.163,13
INDUSTRIA Y COMERCIO VIGENCIA ANTERIOR	\$132.024.240	\$132.729.240	-\$705.000

Anexo C. Tabla de rendición de cuentas 2020-2023 (segunda parte)

A continuación se incorpora la continuación del cuadro comparativo, donde se observan las vigencias siguientes del mismo informe institucional.



ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SAHAGÚN



2022 DESCRIPCION	PRESUPUESTO DEFINITIVO 2022	INGRESOS AÑO 2022. VALOR ACUMULADO	COMPARATIVO EN CIFRAS A DICIEMBRE 2022.
PREDIAL VIGENCIA ACTUAL	\$2.074.566.898,66	\$2.112.589.815,65	-\$38.022.916,99
PREDIAL VIGENCIA ANTERIOR	\$1.156.790.115,68	\$1.099.594.316,05	\$57.195.799,63
INDUSTRIA Y COMERCIO ACTUAL	\$9.907.467.749,41	\$9.997.487.347,62	-\$90.019.598,21
INDUSTRIA Y COMERCIO VIGENCIA ANTERIOR	\$20.591.745	\$20.591.745	\$0,00
2023 DESCRIPCION	PRESUPUESTO DEFINITIVO 2023	INGRESOS AÑO 2023. VALOR ACUMULADO	COMPARATIVO EN CIFRAS A DICIEMBRE 2023.
PREDIAL VIGENCIA ACTUAL	\$2.357.501.000	\$1.741.154.755,05	\$1.804.327.587,84
PREDIAL VIGENCIA ANTERIOR	\$2.240.000.000	\$740.535.707,58	\$820.584.196,13
INDUSTRIA Y COMERCIO ACTUAL	\$11.616.725.000	\$8.964.859.433,75	\$11.445.282.475,94
INDUSTRIA Y COMERCIO VIGENCIA ANTERIOR	\$27.814.000	\$13.300.737,57	\$14.513.262,43

