



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario.

Perspectiva Jurídica y Administrativa del Impuesto Predial en Montería

Corporación Universitaria Remington.
Ciencias Contables y Empresariales.
Contaduría Pública

Eduardo L. García Puentes y Juana E. Colon Argel

Docente

Belsasar Cuadros Maya

Opción de Trabajo de grado Seminario.

2025

Dedicatoria

Con profunda gratitud y humildad, dedicamos este trabajo de grado, en primer lugar, a Dios, por ser nuestra fuente inagotable de fortaleza, sabiduría y guía a lo largo de este camino. A Él le debemos cada logro y cada aprendizaje que nos ha permitido crecer personal y profesionalmente.

A nuestras familias, quienes con su amor incondicional, sacrificios y constante apoyo nos impulsaron a perseverar incluso en los momentos más desafiantes. Sus palabras de aliento y su fe en nosotros han sido un faro que nos guió en este proceso.

Dedicamos también este esfuerzo a nuestros amigos y seres queridos, quienes, con paciencia y comprensión, estuvieron a nuestro lado brindándonos ánimo y confianza para alcanzar nuestras metas.

Finalmente, dedicamos este logro a la comunidad académica, esperando que nuestro trabajo contribuya al conocimiento y a la mejora de procesos que beneficien a la sociedad.

Agradecimientos

En primer lugar, agradecemos a Dios por habernos concedido la sabiduría necesaria para llevar a cabo este proyecto. Su presencia constante en nuestras vidas nos ha permitido superar los retos que surgieron en el camino.

Expresamos nuestro profundo agradecimiento a nuestras familias, quienes fueron un pilar fundamental durante este proceso. Su apoyo, paciencia y fe inquebrantable en nosotros hicieron posible que llegáramos a este momento.

Agradecemos al docente Belsasar Cuadros Maya por su orientación, dedicación y por compartir su valioso conocimiento, lo que enriqueció enormemente este trabajo.

De igual manera, extendemos nuestro agradecimiento a la Corporación Universitaria Remington, a sus docentes y compañeros, por proporcionarnos un entorno de aprendizaje enriquecedor y motivador.

Finalmente, a todos aquellos que, de alguna forma, contribuyeron con palabras de aliento, conocimientos o gestos amables durante este proceso, les ofrecemos nuestra más sincera gratitud. Este logro también es suyo.

Tabla de contenido

Resumen	5
Pregunta orientadora de la búsqueda.....	6
Objetivos	9
Objetivo General	9
Objetivos específicos.....	9
Metodología de búsqueda de la información.....	10
Sustentación teórica de la pregunta	11
Conclusiones.....	26
Referencias	28

Resumen

Este estudio analiza el marco jurídico y administrativo que regula el impuesto predial en Montería, con el propósito de identificar deficiencias y proponer mejoras. La investigación se basa en una revisión documental cualitativa, en la que se examinan normas, ordenanzas y políticas administrativas aplicadas en el municipio. Asimismo, se comparan con las mejores prácticas en otras ciudades de Colombia, como Medellín, Bogotá y Barranquilla.

Desde un enfoque teórico-legal, se consideran los principios tributarios de equidad, eficiencia y progresividad (Alcaldía de Montería, 2022), así como el marco normativo colombiano en materia fiscal, incluyendo la Ley 44 de 1990 (Congreso de la república, 1990) y la Ley 1551 de 2012 (Congreso de la república, 2012). El análisis evidenció deficiencias en el sistema de tarifas, los avalúos catastrales y la estratificación socioeconómica, lo que afecta la equidad y el recaudo. Además, se identificaron fallas administrativas, como la falta de automatización en la gestión y fiscalización del tributo.

La comparación con otras ciudades permitió identificar mejores prácticas, como la modernización catastral, el uso de plataformas digitales y la implementación de incentivos tributarios. En conclusión, se recomienda la actualización del sistema catastral, la digitalización de procesos administrativos y la creación de incentivos fiscales para optimizar el recaudo y fortalecer la cultura tributaria en Montería, contribuyendo así al desarrollo económico y la sostenibilidad del municipio.

Palabras claves: Impuesto predial, Montería, marco jurídico, eficiencia tributaria, cultura tributaria.

Pregunta orientadora de la búsqueda

El impuesto predial es un tributo que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles, ya sean urbanos o rurales, y constituye una de las principales fuentes de ingresos propios para los gobiernos municipales en Colombia. Su importancia radica en que permite financiar proyectos de desarrollo y atender necesidades básicas de la población, tales como infraestructura vial, servicios públicos, educación y mejoramiento de la calidad de vida en general (López et al, 2020). En este contexto, comprender las particularidades del marco jurídico y administrativo que regula este impuesto en Montería es fundamental para fortalecer las finanzas municipales y garantizar el desarrollo sostenible de la región.

En Colombia, el impuesto predial unificado (IPU) se ha consolidado como la segunda fuente de ingresos tributarios locales después del impuesto de industria y comercio. Según el Consejo de Estado (2011), su impacto económico es significativo, ya que representa un recurso esencial para que los municipios financien proyectos de desarrollo y mejoren las condiciones de vida de sus habitantes. No obstante, su recaudación está influenciada por factores económicos, sociales, geográficos e institucionales, que inciden en el comportamiento del avalúo catastral y las tarifas vigentes (Iregui y Ramos, 2022). La eficiencia en su recaudación es crucial para reducir la dependencia de los recursos transferidos por el gobierno central y aumentar la autonomía fiscal de las entidades territoriales (Camacho et al, 2017).

El IPU está regulado por los artículos 13 y 14 de la Ley 44 de 1990, que establecen los lineamientos para su aplicación y cobranza. Este tributo grava a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, quienes tienen la obligación de declarar

y pagar el impuesto correspondiente (Congreso de la república, 1990). Históricamente, este gravamen fue instaurado en 1887 mediante el artículo 4, numeral 1, de la Ley 48, que permitió a los departamentos generar ingresos a partir de los bienes inmuebles. En la actualidad, cada municipio tiene la facultad de fijar las tarifas del IPU dentro de los límites establecidos por la legislación nacional (Consejo de estado, 1887).

En el caso de Montería, el impuesto predial unificado tiene un papel destacado debido a la cantidad de predios registrados en el municipio, que ascienden a aproximadamente 112.145, entre urbanos y rurales. Este potencial de recaudación debería traducirse en ingresos significativos para financiar obras e inversiones esenciales. Sin embargo, según un informe de la Secretaría de Hacienda (2016), el recaudo del IPU experimentó una disminución preocupante, pasando de 25.067 millones de pesos en 2015 a 23.115 millones en 2016, lo que representa una caída del 15%. Este descenso ha sido atribuido a una cultura tributaria deficiente entre los contribuyentes, así como a problemas administrativos que dificultan la gestión eficiente del impuesto.

La falta de cumplimiento en el pago del IPU ha obligado al municipio a emprender acciones legales para el cobro de obligaciones impagas. Esta situación no solo afecta la capacidad del municipio para ejecutar proyectos, sino que también incrementa su dependencia de las transferencias del gobierno nacional, limitando su autonomía financiera y su capacidad de respuesta a las necesidades locales (Bonet et al, 2018).

El marco legal que regula el IPU en Montería está definido en el Acuerdo 078 del 27 de diciembre de 2017, el cual establece los lineamientos específicos para su

aplicación. Este acuerdo otorga al municipio la facultad de fijar tarifas y determinar mecanismos de cobro, en el marco de la autonomía garantizada por la Constitución. Asimismo, contempla sanciones que recaen sobre el inmueble, independientemente de quién sea su propietario o poseedor (Consejo municipal de Montería, 2017).

Un aspecto relevante del marco jurídico es la obligación de presentar una certificación de cumplimiento del pago del IPU al momento de formalizar cambios de propiedad mediante escritura pública. Esto subraya la importancia del impuesto predial como una herramienta clave para garantizar el financiamiento de los planes de desarrollo municipal.

Diversos factores económicos, sociales e institucionales inciden en el nivel de cumplimiento de los contribuyentes en Montería. Uno de los principales retos es la cultura tributaria de la población, caracterizada por un bajo nivel de conciencia sobre la importancia del pago oportuno de los impuestos. Además, la gestión administrativa enfrenta dificultades relacionadas con la actualización del catastro, la fiscalización y la implementación de mecanismos eficientes para el cobro.

La pregunta orientadora para este estudio es: **¿Cuáles son las deficiencias en el marco jurídico y administrativo que regula el impuesto predial en Montería?**

Objetivos

Objetivo General

Analizar el marco jurídico y administrativo que regula el impuesto predial en Montería, identificando posibles deficiencias y áreas de mejora.

Objetivos específicos

Examinar la normativa vigente que regula el impuesto predial en Montería, identificando su alineación con los principios tributarios y su impacto en el recaudo municipal.

Identificar los procesos administrativos relacionados con la gestión, cobro y fiscalización del impuesto predial en Montería, destacando posibles limitaciones en su implementación.

Analizar comparativamente la gestión del impuesto predial en Montería frente a municipios como Medellín, Bogotá y Barranquilla, identificando mejores prácticas en normativas.

Proponer estrategias jurídicas y administrativas que fomenten una cultura tributaria más sólida y mejoren la eficiencia del recaudo del impuesto predial en Montería.

Metodología de búsqueda de la información

La presente investigación aborda la regulación del impuesto predial en Montería a través de una revisión documental enfocada en las normas, ordenanzas y políticas administrativas aplicadas en este municipio. Se adopta un enfoque cualitativo para profundizar en el análisis de los marcos legales y administrativos que sustentan este tributo, con el objetivo de identificar oportunidades de mejora al contrastar las disposiciones locales con mejores prácticas de otros municipios en Colombia. La revisión documental constituye la estrategia principal de la metodología, integrando fuentes secundarias como leyes nacionales, decretos municipales, informes administrativos, estudios académicos y literatura jurídica especializada (Hernández, 2013).

El diseño de la investigación combina un enfoque deductivo, basado en un marco teórico preexistente sobre los principios jurídicos del impuesto predial, y un enfoque descriptivo que detalla las características, procedimientos y resultados de la gestión de este tributo en Montería (Hernández et al, 2015). Asimismo, se incorpora un análisis comparativo con municipios como Medellín, Bogotá y Barranquilla, evaluando normativas, estrategias de recaudo, uso de tecnología y su impacto en el desarrollo local.

El diseño metodológico enfrenta limitaciones como la disponibilidad de información actualizada, la generalización de resultados debido a diferencias contextuales y la dependencia exclusiva de fuentes secundarias. No obstante, la elección de esta metodología se justifica por su pertinencia para explorar normativas y procesos tributarios, su capacidad para aportar valor a través del análisis comparativo y su eficiencia en términos de recursos y tiempo (Ñaupes, 2018).

Sustentación teórica de la pregunta

El impuesto predial en Colombia tiene sus raíces en la Ley 48 de 1887, que fue el primer paso para establecer un sistema de cobro de impuestos sobre la propiedad inmueble. Esta ley permitía a los gobiernos departamentales recaudar el impuesto, destinando una parte a los municipios, con el fin de atender necesidades sociales y mejorar las condiciones de vida en áreas de extrema pobreza (Consejo de estado, 1887). Con el paso del tiempo, el impuesto predial se consolidó como una fuente importante de ingresos para las administraciones locales, y en 1951, el Decreto 2185 asignó a los municipios la responsabilidad exclusiva de recaudar este tributo.

La Ley 1579 de 2012, que regula el registro de inmuebles, establece que el registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público prestado por el Estado. Este registro tiene como objetivo garantizar un control fiscal eficiente y legal sobre los inmuebles, permitiendo que las administraciones locales cuenten con la información necesaria sobre la medición, valuación y titularidad de las propiedades (Congreso de la república, 2012).

A través de la sentencia 22098 de 2018, se estableció un principio importante: el impuesto predial no recae sobre las personas, sino sobre los bienes inmuebles. Esto implica que, aunque una propiedad sea transferida, el impuesto sigue generándose sobre el inmueble, y el nuevo propietario debe asumir las obligaciones tributarias pendientes, incluyendo los impuestos no pagados, los intereses por mora y las posibles sanciones (Gerencia, 2022).

Adicionalmente, la Ley 1430 de 2011 establece que no se puede transferir ni enajenar un predio si sobre esta, pesa una deuda tributaria pendiente (Función pública, 2010).

Normativa vigente que regula el impuesto predial en Montería, identificando su alineación con los principios tributarios y su impacto en el recaudo municipal.

El Impuesto Predial Unificado en el municipio de Montería se encuentra regulado por el Estatuto de Rentas establecido en el Acuerdo 078 de 2017, que dispone los lineamientos generales sobre la imposición y exenciones de este tributo a nivel local. En términos generales, el impuesto predial se establece sobre los bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción del municipio, y tiene como objetivo principal financiar las necesidades del gobierno municipal, en áreas como infraestructura, servicios públicos, y otras actividades de interés social y comunitario (Consejo de Montería, 2017).

Dentro de este marco normativo, el Acuerdo 078 de 2017 introduce una serie de exenciones y tratamientos preferenciales que buscan beneficiar a ciertos sectores de la población o determinados tipos de bienes. Entre las exenciones contempladas en este acuerdo se destacan aquellas que favorecen a propiedades de entidades sin ánimo de lucro, bienes de uso público y aquellos que son parte del patrimonio natural del municipio. De acuerdo con el artículo 29 de este acuerdo, se eximen del pago del impuesto predial los predios que sean propiedad de confesiones religiosas, siempre y cuando estos sean utilizados exclusivamente para actividades de culto y para la vivienda de las comunidades religiosas (Consejo de Montería, 2017).

Además, se establece una exención para los predios clasificados como parques naturales o parques públicos que sean propiedad de entidades estatales, en virtud de lo dispuesto en la Ley 488 de 1998, con el fin de proteger y preservar estos espacios para el disfrute de la comunidad. Esta exención se aplica a fin de garantizar que los recursos destinados a la conservación y el mantenimiento de estos parques no sean desviados hacia el pago de impuestos, lo que podría limitar los fondos destinados a su preservación (Congreso de la república, 1998).

El Estatuto de Rentas también prevé exenciones para situaciones excepcionales, como las que afectan a personas y bienes afectados por catástrofes naturales o actos terroristas. En estos casos, las personas naturales y jurídicas, así como las sociedades de hecho, que se vean damnificadas por tales circunstancias, podrán acceder a la exención del impuesto predial unificado respecto de los bienes que resulten afectados. Esta exención se otorga por un plazo máximo de cinco años, según lo estipulado en el artículo 29, lo que proporciona un respiro económico a las víctimas de estas situaciones adversas (Dian, 2021). Es relevante señalar que la exención se limita a un solo predio por persona o entidad beneficiaria.

Otro sector beneficiado por exenciones en el impuesto predial son las Juntas de Acción Comunal, que no deberán pagar este tributo sobre los salones comunales. Esta medida busca apoyar la labor de las Juntas de Acción Comunal en la organización y el desarrollo de actividades sociales que benefician a las comunidades, aliviando las cargas fiscales sobre los bienes que utilizan para estos fines (Alcaldía de Montería, 2023). Esto responde al principio de equidad tributaria, dado que estas instituciones realizan funciones de interés general y contribuyen al bienestar colectivo.

En lo que respecta al Impuesto de Industria y Comercio, también se contemplan exenciones en el Estatuto de Rentas, según lo dispuesto en el artículo 44 del Acuerdo 078 de 2017. Al igual que en el caso del impuesto predial, las personas y entidades afectadas por catástrofes naturales o actos terroristas pueden acceder a la exención de este impuesto sobre los bienes afectados.

Es importante destacar que, en ambos impuestos, se establecen limitaciones en cuanto al tiempo de aplicación de las exenciones. El período de exención no puede exceder los cinco años, lo que busca garantizar que los beneficios sean temporales y que se otorguen en situaciones

excepcionales. Asimismo, la omisión en la presentación de la declaración correspondiente, en las fechas establecidas, resulta en la pérdida de la exención, lo que asegura que las exenciones sean aplicadas solo a quienes realmente cumplan con las disposiciones legales.

Además de las exenciones, el municipio de Montería ha implementado incentivos para promover el pronto pago del impuesto predial. El Decreto 0041 de 2022 establece descuentos por pronto pago, lo que representa un beneficio tanto para los contribuyentes como para las finanzas municipales. Estos descuentos, aplicados sobre el valor del impuesto predial, permiten a los contribuyentes cumplir con sus obligaciones fiscales de manera más accesible, al tiempo que aumentan los ingresos municipales al incentivar el pago oportuno. En 2022, los descuentos por pronto pago representaron una cifra significativa de \$5.909,96 millones sobre un recaudo total de \$41.388,10 millones, lo que demuestra la efectividad de este mecanismo (Alcaldía de Montería, 2022).

Por otro lado, el Decreto 0051 de 2023 establece la aplicación de una tasa de interés moratorio transitoria para las obligaciones tributarias en mora. Esta tasa es un mecanismo que busca incentivar el pago de las deudas tributarias atrasadas, ofreciendo una alternativa de pago más flexible mediante suscripción de facilidades o acuerdos de pago (Alcaldía de Montería, 2023). Este tipo de medidas tiene un impacto positivo en la recaudación tributaria, ya que permite recuperar los impuestos pendientes y asegura que los contribuyentes cumplan con sus obligaciones fiscales.

En términos generales, la normativa vigente en Montería refleja un enfoque orientado hacia la equidad y la eficiencia en la recaudación de impuestos municipales. Las exenciones y tratamientos preferenciales aplicables al impuesto predial y al impuesto de industria y comercio buscan aliviar la carga fiscal de ciertos sectores vulnerables, como las entidades sin ánimo de

lucro, las víctimas de catástrofes naturales y actos terroristas, y las instituciones que contribuyen al bienestar social (Alcaldía de Montería, 2023). Estas exenciones están alineadas con los principios tributarios de capacidad económica y justicia tributaria, ya que se otorgan a quienes no pueden hacer frente a las obligaciones fiscales debido a circunstancias excepcionales o por la naturaleza de sus actividades.

En cuanto al impacto de estas medidas en el recaudo municipal, es evidente que las exenciones y descuentos favorecen la equidad social y el bienestar de sectores clave, pero también es importante evaluar su efecto en los ingresos totales del municipio. Las exenciones reducen la base imponible de los tributos, lo que podría generar una disminución en la recaudación (López et al, 2020). Sin embargo, los mecanismos de incentivo como el pronto pago y la flexibilización de la morosidad contribuyen a mantener o incluso aumentar los ingresos municipales, promoviendo el cumplimiento voluntario de las obligaciones fiscales.

Procesos administrativos relacionados con la gestión, cobro y fiscalización del impuesto predial en Montería, destacando posibles limitaciones en su implementación

El impuesto predial unificado en el municipio de Montería está regido por las disposiciones de la Ley 1450 de 2011, la cual establece en su artículo 23° que los concejos municipales tienen la responsabilidad de determinar las tarifas dentro de un rango que oscila entre el 5 y el 16 por mil (Congreso de la república, 2011). Este marco normativo permite a los municipios ajustar las tarifas de manera diferencial y progresiva, tomando en cuenta diversos factores que incluyen los estratos socioeconómicos, los usos del suelo en zonas urbanas, y la antigüedad de la formación o actualización del catastro. En el caso específico de Montería, el Acuerdo 078 de 2017 establece las tarifas aplicables en función del estrato, las cuales oscilan entre el 2 por mil para los estratos más bajos y el 12 por mil para los estratos más altos o predios clasificados como indefinidos. Esta estructura tarifaria busca garantizar una mayor equidad tributaria, reconociendo la capacidad de pago diferencial de los contribuyentes (Consejo municipal de Montería, 2017).

El proceso de determinación del impuesto predial en Montería comienza con la actualización del avalúo catastral de los inmuebles, el cual constituye la base para el cálculo del impuesto. Este avalúo se multiplica por la tarifa correspondiente, según lo estipulado en el Acuerdo 078. La actualización catastral es un componente esencial para garantizar la justicia fiscal y la equidad en el pago del impuesto predial, ya que permite reflejar las condiciones reales de los inmuebles en términos de valor comercial, uso del suelo y mejoras realizadas. Sin embargo, uno de los principales retos de la gestión catastral en Montería radica en la antigüedad de la información catastral en algunos sectores, lo que genera una base gravable desactualizada que no refleja la realidad económica de los inmuebles (Murillo et al, 2023). Esto no solo afecta la

equidad del sistema tributario, sino que también limita el potencial de recaudo del municipio.

En cuanto a la gestión administrativa del impuesto predial, Montería ha implementado diversas estrategias para optimizar el cobro y mejorar la cultura tributaria entre los contribuyentes. Entre estas estrategias se encuentra la facilitación de canales de pago electrónicos y presenciales, que buscan reducir la mora en el pago del impuesto. Además, la implementación de descuentos por pronto pago ha demostrado ser efectiva para incentivar a los ciudadanos a cumplir con sus obligaciones tributarias dentro de los plazos establecidos (López et al, 2020). No obstante, a pesar de estos esfuerzos, el municipio enfrenta limitaciones significativas en la gestión del cobro, principalmente relacionadas con la falta de recursos humanos y tecnológicos suficientes para realizar un seguimiento eficiente a los deudores morosos.

La fiscalización del impuesto predial es otro componente clave del proceso administrativo. En este aspecto, el municipio de Montería ha realizado avances importantes a través de la implementación de sistemas de auditoría tributaria que buscan detectar inconsistencias en los valores declarados por los contribuyentes y en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales. Sin embargo, este proceso también enfrenta limitaciones debido a la insuficiencia de personal capacitado para realizar auditorías en tiempo real y a la carencia de herramientas tecnológicas avanzadas que permitan automatizar la detección de irregularidades. Además, la cultura de cumplimiento tributario en la región presenta debilidades, lo que obliga al municipio a destinar recursos adicionales en campañas de sensibilización y educación fiscal para mejorar la percepción ciudadana sobre la importancia del pago de impuestos (Lara, 2022).

A pesar de las limitaciones mencionadas, el municipio ha logrado avances significativos en la proyección y planeación del recaudo del impuesto predial. Según datos de la Secretaría de

Hacienda de Montería, para el año 2023 se espera un crecimiento del 4,43% en los ingresos provenientes de este impuesto, con un recaudo proyectado de 52.000 millones de pesos. Para 2024, el municipio anticipa un incremento del 14,54%, alcanzando un monto estimado de 59.560,17 millones de pesos. Este aumento se atribuye principalmente al proyecto de actualización catastral que adelanta el municipio, el cual tiene como objetivo actualizar la base gravable de los inmuebles y mejorar la eficiencia en el recaudo (Alcaldía de Montería, 2023). Este proyecto representa una oportunidad significativa para incrementar los ingresos del municipio y fortalecer su capacidad de inversión en infraestructura y servicios públicos. Sin embargo, su implementación también enfrenta retos considerables, entre los que se incluyen la resistencia de algunos contribuyentes a aceptar los nuevos avalúos catastrales y las limitaciones presupuestarias para llevar a cabo el proceso de actualización en todas las áreas del municipio.

Otro aspecto relevante en la gestión del impuesto predial en Montería es la distribución de las tarifas según los estratos socioeconómicos. Esta diferenciación tarifaria busca promover la equidad fiscal al establecer cargas tributarias proporcionales a la capacidad de pago de los ciudadanos. En este sentido, los estratos más bajos, como el estrato 1, tienen una tarifa del 2 por mil, mientras que los estratos más altos, como el estrato 6 y los predios indefinidos, enfrentan una tarifa del 12 por mil. Si bien esta estructura tarifaria es progresiva en términos teóricos, en la práctica existen limitaciones en su aplicación debido a la falta de actualización en la clasificación de estratos y a las posibles inconsistencias en los datos catastrales (López et al, 2020).

La mora en el pago del impuesto predial es otro de los principales desafíos que enfrenta Montería. A pesar de los incentivos establecidos para fomentar el pronto pago, una proporción significativa de contribuyentes no cumple con sus obligaciones tributarias en los plazos establecidos, lo que afecta negativamente los ingresos municipales y limita la capacidad del

gobierno local para financiar proyectos de desarrollo (Consejo municipal de Montería, 2017). La falta de mecanismos efectivos para la recuperación de cartera morosa representa una de las principales debilidades en la gestión del cobro. Aunque el municipio ha implementado acciones legales y administrativas para abordar este problema, los resultados han sido limitados debido a la lentitud de los procesos judiciales y a la falta de recursos para llevar a cabo estas acciones de manera efectiva.

En cuanto a las posibles soluciones para mejorar los procesos administrativos relacionados con la gestión, cobro y fiscalización del impuesto predial, es fundamental que el municipio de Montería invierta en la modernización de sus sistemas de información tributaria. Esto incluye la implementación de plataformas digitales integradas que permitan un registro más eficiente de los contribuyentes, así como la automatización de procesos de cobro y fiscalización. Además, es necesario fortalecer las capacidades técnicas y humanas del personal encargado de la gestión tributaria, mediante capacitaciones y la contratación de profesionales especializados (Alcaldía de Montería, 2023). Por último, el municipio debe continuar promoviendo una cultura de cumplimiento tributario a través de campañas educativas que sensibilicen a los ciudadanos sobre la importancia del pago del impuesto predial para el desarrollo local.

En este contexto, resulta prioritario que se refuercen los vínculos entre los ciudadanos y la administración tributaria mediante la transparencia y la rendición de cuentas. Es esencial que los contribuyentes perciban el impacto directo de sus impuestos en la mejora de los servicios públicos y en el desarrollo urbano del municipio.

Análisis comparativo la gestión del impuesto predial en Montería frente a municipios como Medellín, Bogotá y Barranquilla, identificando mejores prácticas en normativas.

El presente texto se centra en un análisis comparativo de la gestión del impuesto predial en Montería frente a otros municipios como Medellín, Bogotá y Barranquilla, con el propósito de identificar mejores prácticas en las normativas y estrategias adoptadas para la optimización del recaudo y la administración fiscal.

En Montería, la gestión del impuesto predial en 2023 incluyó diversas estrategias con el objetivo de optimizar el recaudo. Entre estas, se destacó un descuento del 10% para los contribuyentes que realizaron su pago antes del 12 de mayo, como una forma de incentivar el cumplimiento oportuno. Además, se implementó un sistema de pago en línea, facilitando el proceso tanto para los contribuyentes como para las autoridades fiscales. También se llevó a cabo una actualización catastral, incorporando 11,000 nuevos predios a la base, lo que permitió un incremento significativo en el recaudo (Alcaldía de Montería, 2024). Estas medidas reflejan un esfuerzo por mejorar la eficiencia en la gestión tributaria, aunque también abren la posibilidad de incorporar prácticas exitosas observadas en otros municipios con mayores avances en la optimización del sistema catastral y el uso de tecnologías.

En Medellín, de acuerdo con el decreto 080 de 2021 se establece un incentivo tributario permanente, por pronto pago del IPU del 10% sobre el valor del impuesto predial liquidado para los contribuyentes que cancelen la totalidad del valor generado antes de la fecha límite de pago del primer trimestre, de igual manera, se ha avanzado significativamente en la implementación de sistemas de información financiera y tributaria, como “Catastro Multipropósito”, que optimiza la identificación y gestión de predios. Además, Medellín otorga descuentos por pronto pago superiores al 10%, dependiendo de la fecha de cumplimiento, y ha desarrollado una plataforma

digital robusta que permite la declaración y pago en línea de impuestos, mejorando la eficiencia operativa y la experiencia del usuario (Gobernación de Antioquia, 2023). Este enfoque proactivo podría ser una referencia para Montería, especialmente en términos de gestión digital y segmentación de incentivos.

El Impuesto Predial Unificado en Bogotá ha sido regulado por diversas resoluciones emitidas por la Secretaría Distrital de Hacienda (SDH), las cuales han modificado plazos, lugares de pago y descuentos para facilitar el cumplimiento tributario, especialmente en el contexto de la pandemia de COVID-19. Resoluciones como la SDH-000223, SDH-000213 y SDH-000203 establecieron ajustes importantes, como la posibilidad de fraccionar el pago en cuotas y la condonación de deudas para sectores económicos afectados por la crisis sanitaria (secretaria distrital hacienda Bogotá, 2024). Además, se introdujeron medidas de flexibilización y un enfoque de equidad tributaria, como el pago sin intereses y la ampliación de la base de contribuyentes, lo que ha permitido reducir la morosidad y mejorar la gestión fiscal, un modelo que podría inspirar a otros municipios.

En 2023, Barranquilla continúa avanzando hacia la construcción de una ciudad equitativa, inteligente y sostenible, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y proyectarse como un referente mundial en desarrollo social y económico. Para lograrlo, es fundamental el aporte de los contribuyentes mediante el cumplimiento de sus obligaciones tributarias. Una de las principales novedades para los contribuyentes en Barranquilla es el descuento del 50% en los intereses moratorios de los tributos distritales, establecido por el artículo 91 de la Ley 2277 de 2022 (Reforma Tributaria), que aplica hasta el 30 de junio de 2023. Esta medida permite a los contribuyentes en mora beneficiarse de una reducción significativa en los intereses una vez liquiden y paguen su deuda tributaria.

En cuanto al Impuesto Predial Unificado, el cual está disponible para su liquidación y pago desde el primer día del año, los contribuyentes pueden realizar el proceso en línea. Además, de acuerdo con la Resolución No. 03 de 2022 de la Secretaría de Hacienda, los contribuyentes pueden acceder a descuentos progresivos por pronto pago. Se ofrece un 10% de descuento si el pago se realiza antes del 31 de marzo, y un 5% de descuento si se efectúa antes del 31 de mayo (Alcaldía de Barranquilla, 2023).

Un aspecto relevante común en las grandes ciudades como Medellín, Bogotá y Barranquilla es la utilización de tecnologías avanzadas para la fiscalización y seguimiento del recaudo. Estas herramientas permiten identificar de manera más precisa los predios que no están cumpliendo con sus obligaciones tributarias, lo que representa una oportunidad para Montería de adoptar sistemas más sofisticados que aseguren un mayor control y transparencia.

Por lo tanto, aunque Montería ha implementado estrategias efectivas para mejorar su gestión del impuesto predial, existe un amplio margen para incorporar mejores prácticas observadas en otros municipios como Medellín, Bogotá y Barranquilla. Estas incluyen la ampliación de beneficios para los contribuyentes, el fortalecimiento de plataformas tecnológicas, la inclusión de medidas de equidad tributaria y la promoción de la cultura fiscal.

Estrategias jurídicas y administrativas que fomenten una cultura tributaria más sólida y mejoren la eficiencia del recaudo del impuesto predial en Montería.

Para fortalecer la cultura tributaria en Montería y mejorar la eficiencia del recaudo del Impuesto Predial Unificado, es necesario implementar una serie de estrategias jurídicas y administrativas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones tributarias, promuevan la equidad y aumenten la percepción de los contribuyentes sobre la importancia de contribuir al bienestar común. Es fundamental que las políticas se adapten a las necesidades de la ciudad, promoviendo la confianza en el sistema tributario, la transparencia en la gestión fiscal y un proceso eficiente que sea comprendido por todos los actores involucrados (Iregui y Ramos, 2023). Estas estrategias deben ser orientadas no solo al cumplimiento formal de las obligaciones tributarias, sino también a la creación de un ambiente que valore el cumplimiento de las mismas como un acto de responsabilidad cívica y social.

La base para una mejora en la eficiencia del recaudo y en la cultura tributaria es una normativa clara y accesible para los contribuyentes. En Montería, el Impuesto Predial Unificado está regulado de acuerdo con el avalúo catastral vigente, el cual es fijado o aceptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para los predios ubicados tanto en áreas urbanas como rurales. Además, el impuesto se ajusta a las tarifas establecidas en el Acuerdo 078 de 2017 y a la estratificación socioeconómica definida por la Secretaría de Planeación Municipal. Estos elementos son clave para determinar la contribución que debe hacer cada ciudadano, y por ello deben estar acompañados de estrategias jurídicas y administrativas que faciliten el cumplimiento de los contribuyentes y que aseguren una gestión tributaria justa y eficiente (Consejo municipal de Montería, 2017).

Una de las primeras estrategias es la implementación de campañas de educación fiscal,

las cuales deben ser un componente central en el esfuerzo por fortalecer la cultura tributaria en Montería. Estas campañas deberían estar orientadas a concienciar a los ciudadanos sobre la importancia del impuesto predial y su impacto en el desarrollo de la ciudad. Se debe explicar de manera clara y sencilla cómo el pago de este impuesto contribuye a la mejora de la infraestructura, la calidad de los servicios públicos y la creación de proyectos de bienestar para toda la comunidad. Es importante que estas campañas se enfoquen en desmitificar el proceso tributario, eliminando el temor que puede generar en algunos contribuyentes y promoviendo el entendimiento de los beneficios que trae consigo el cumplimiento de las obligaciones fiscales (López et al, 2020).

Junto con la educación fiscal, otra estrategia fundamental es la simplificación de los procesos administrativos relacionados con el Impuesto Predial Unificado. La burocracia excesiva y los trámites complejos suelen desincentivar el cumplimiento de las obligaciones tributarias. Por ello, se deben simplificar los procedimientos de liquidación y pago del impuesto, garantizando que los contribuyentes puedan cumplir con sus obligaciones sin complicaciones. El sistema catastral debe ser actualizado y modernizado, utilizando tecnologías que permitan una revisión más precisa de los avalúos de los predios y evitando errores que puedan generar desconfianza en el sistema. Además, el proceso de estratificación socioeconómica debe ser revisado periódicamente para asegurar que se ajusta a las condiciones reales de los ciudadanos, evitando inequidades y favoreciendo una distribución justa de la carga tributaria (Alcaldía de Montería, 2023)

Una estrategia importante para fomentar el cumplimiento de las obligaciones tributarias es la implementación de incentivos fiscales. En lugar de enfocarse exclusivamente en sanciones y multas, Montería podría considerar ofrecer descuentos progresivos para aquellos

contribuyentes que paguen su impuesto predial de manera puntual o que realicen el pago de manera anticipada. Estos incentivos pueden estar basados en la categoría del predio, como es el caso de los descuentos por pronto pago.

Es importante también contar con un sistema de sanciones eficiente y justo para los contribuyentes que no cumplan con sus obligaciones tributarias. Sin embargo, las sanciones deben ser proporcionales y aplicadas de manera equitativa, sin que afecten de manera desmedida a los contribuyentes más vulnerables (El universal, 2024). Además, se deben implementar procedimientos ágiles y transparentes para la resolución de disputas o desacuerdos sobre los valores del impuesto o el proceso de liquidación, de modo que los contribuyentes puedan defender sus derechos sin enfrentar barreras burocráticas o costos excesivos.

Otra estrategia clave para mejorar la eficiencia del recaudo es la descentralización de los puntos de atención al contribuyente. Es fundamental que la administración tributaria de Montería facilite el acceso de los ciudadanos a los servicios de asesoría y pago, especialmente en las zonas rurales. Los puntos de atención descentralizados pueden ser ubicados en centros comerciales, comunales o en áreas de fácil acceso para los habitantes de diferentes sectores. Además, se deben reforzar los canales de atención en línea y telefónica, para que los contribuyentes puedan resolver sus dudas y realizar gestiones sin necesidad de desplazarse a las oficinas principales.

Conclusiones.

El análisis del marco jurídico y administrativo del Impuesto Predial en Montería evidencia importantes desafíos que impactan la eficiencia en el recaudo y la percepción de equidad por parte de los ciudadanos. A pesar de cumplir con los lineamientos legales generales, la normativa local presenta deficiencias en aspectos clave como la actualización de avalúos catastrales, la aplicación de tarifas y el sistema de estratificación socioeconómica, lo que genera desigualdades y afecta la confianza en el sistema tributario.

La falta de actualización periódica de los avalúos catastrales es uno de los problemas más críticos, ya que impide reflejar con precisión el crecimiento urbanístico y las variaciones en el valor de los predios. Esta desactualización genera percepciones de inequidad entre los contribuyentes, particularmente entre las zonas rurales y urbanas. Adicionalmente, el sistema de estratificación socioeconómica, utilizado como base para determinar las tarifas, no siempre representa fielmente la realidad socioeconómica de los ciudadanos debido a errores y a la ausencia de revisiones periódicas. Esto produce una distribución desigual de la carga tributaria, incrementando las brechas entre los diferentes sectores de la población.

En términos administrativos, Montería enfrenta importantes limitaciones que dificultan la gestión eficiente del impuesto. La dispersión de los datos, la falta de un sistema integrado que permita centralizar la información y la baja digitalización de los procesos administrativos afectan negativamente tanto la fiscalización como la experiencia del contribuyente. La administración municipal carece de herramientas tecnológicas robustas y de personal capacitado, lo que reduce la eficacia en el recaudo y la atención ciudadana.

El análisis comparativo con ciudades como Medellín, Bogotá y Barranquilla demuestra que es posible superar estos retos mediante la implementación de mejores prácticas. Medellín ha

logrado avances significativos en la actualización catastral y el uso de tecnologías avanzadas para la fiscalización, mientras que Bogotá ha destacado en la creación de incentivos tributarios y en la capacitación a los contribuyentes. Barranquilla, por su parte, ha descentralizado los puntos de atención tributaria, facilitando el acceso de los ciudadanos a estos servicios, especialmente en zonas periféricas.

Con base en estas experiencias, Montería podría priorizar la modernización de su sistema catastral para garantizar una actualización ágil y precisa de los avalúos, utilizando tecnologías avanzadas como sistemas de información geográfica (SIG). Paralelamente, es crucial automatizar los procesos administrativos para optimizar la liquidación, el cobro y la fiscalización del impuesto. La implementación de plataformas digitales accesibles y funcionales permitiría a los contribuyentes realizar sus trámites de manera más eficiente, reduciendo tiempos y costos asociados.

Asimismo, la adopción de incentivos tributarios, como descuentos por pronto pago y recompensas para contribuyentes cumplidos, podría fortalecer la cultura tributaria. Diseñar un esquema progresivo de incentivos, basado en criterios como la categoría del predio, el historial de cumplimiento y la situación económica, garantizaría una percepción más justa y equitativa de los beneficios tributarios, fomentando una mayor participación ciudadana en el cumplimiento fiscal.

En conclusión, para mejorar la eficiencia del recaudo y fortalecer la confianza en el sistema tributario de Montería, es necesario modernizar el sistema catastral, optimizar los procesos administrativos mediante digitalización, aprender de las mejores prácticas de otras ciudades y establecer incentivos tributarios efectivos.

Referencias

Alcaldía de Barranquilla (2023) ¡Prográmesse!: Esto es lo que debe tener en cuenta para

estar al día con sus obligaciones tributarias durante 2023.

<https://www.barranquilla.gov.co/hacienda/esto-es-lo-que-debe-tener-en-cuenta-para-estar-al-dia-con-sus-obligaciones-tributarias-en-barranquilla-durante-2023>

Alcaldía de Montería (2022) Decreto 0041 del 2022.

file:///C:/Users/EliteBook/Downloads/DECRETO%20No.%200041%20DE%20EN
ERO%2012%20DE%202022%20FIRMADO%20(1).pdf.

Alcaldía de Montería (2023) Marco fiscal de mediano plazo 2024-2033.

file:///C:/Users/EliteBook/Downloads/MFMP%202024%20(1).pdf

Alcaldía de Montería (2024) Descuento del 15% en el Impuesto Predial vigencia 2023 va

hasta el 28 de abril del 2024.

<https://www.monteria.gov.co/publicaciones/4010/descuento-del-15-en-el-impuestopredial-vigencia-2023-va-hasta-el-28-de-abril/>

Bonet, J., Pérez, G., & Ricciulli, D. (2018). ¿Hay pereza fiscal territorial en Colombia?

Recuperado de file:///C:/Users/user/Downloads/7196-26006-2-PB.pdf

Camacho, C., Hurtado, K., Navarro, E., Hurtado, J., Nieves, S. (2017). Factors that affect in

the collection of the Predial Tax Unified in the Barranquilla city, Prospect, 15(1),
64-73.

Congreso de la república (1990) ley 44 de 1990.

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1607_2012.html

Congreso de la república (1998) Ley 488 de 1998.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=187>

Congreso de la república (2011) Ley 1450 de 2011.

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1607_2012.html

Congreso de la república (2012) Ley 1579 del 2012. [https://www.suin-](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1684387)

[juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1684387](https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1684387)

Consejo de estado (1887) Ley 48 de 1887. [http://www.suin-](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1822512)

[juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1822512](http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1822512)

Consejo de estado. (2011). Recuperado de

[http://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/PDF/25000-23-27-000-2011-00323-01\(19866\).pdf](http://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/PDF/25000-23-27-000-2011-00323-01(19866).pdf)

Consejo municipal de Montería (2017) Acuerdo 078 de 2017.

<https://concejodemonteria.gov.co/acuerdo-n-078-de-2017-estatuto-tributario/>

Dirección de Impuesto y Aduanas Nacionales (2021). Cultura de la contribución.

<https://www.dian.gov.co/atencionciudadano/CulturaContribucion/Cultura-de-la-Contribucion/Paginas/Cultura-de-la-Contribucion.aspx>

El Universal. (2024). Montería recaudó 41 mil millones por impuesto predial.

<https://www.eluniversal.com.co/>

Función Pública (2010) Ley 1430 del 2010.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=41063>

Gerencie (2022) Impuesto predial. <https://www.gerencie.com/impuesto-predial.html>

Gobernación de Antioquia. (2023). Antioquiadatos.gov.vo. Obtenido de

<https://www.antioquiadatos.gov.co/wp-content/uploads/2022/07/Fichas-municipalesestadisticas2018/OCCIDENTE/Sopetr%C3%A1n.pdf>

Hernández, R. (2013). Metodología de la investigación - Sexta Edición.

- [https://www.banrep.gov.co/](http://saludpublica.cucs.udg.mx/cursos/medicion_exposicion/Hern%C3%A1ndez-Hernández, R., Fernández, C., Baptista, P. (2015). Metodología de la Investigación. McGraw Hill.</p><p>Iregui, A. M., Melo, L., & Ramos, J. (Bogotá de 2022). Banco de la Republica- Estudios Economicos. Obtenido de <a href=)
- Lara Pérez R. (2022) La cultura de no pago del impuesto predial de los estratos uno y dos, incide en el recaudo de los ingresos del Municipio de Montería.
<https://repositorio.umecit.edu.pa/entities/publication/ab346e48-a84d-4bc6-bd9b-228ae482dd75>
- López Díaz A., Berrocal Vergara V., Olascoaga Durango I., Fuentes Doria D. (2020) Comportamiento De Recaudo Del Impuesto Predial Unificado: Caso Estudio- Cra 8 Y 9 Urbanización Vallejo En El Municipio De Montería.
<https://repository.ucc.edu.co/server/api/core/bitstreams/f370a846-b908-42f7-91f4-5f1d7af3c19d/content>
- Medina, A. (2023) La recaudación del Impuesto Predial y las finanzas públicas de la Municipalidad Provincial de Tambopata – 2016. [Tesis de maestría, Universidad de Cusco, Perú].
<https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/1895/Ariana>
- Murillo Cuello Y., Hernández Begambre N., Hernández Manchego C. (2023) Análisis del impuesto predial en Montería.
<https://repository.ucc.edu.co/server/api/core/bitstreams/ba20c050-1234-4e13-bb37-dddfb9cd3889/content>
- Ñaupes Paitan, H. (2018) Metodología de la investigación Cuantitativa – Cualitativa y

Redacción de Tesis.

[http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abu
so/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf](http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abu
so/Articulos/MetodologiaInvestigacionNaupas.pdf)

Secretaria de hacienda (2016) Informe sobre la Viabilidad Fiscal de las Capitales Municipio de Montería. Recuperado de 64

[http://www.irc.gov.co/webcenter/content/conn/MHCPUCM/path/Contribution%20F
olders/SitioWeb/Home/asistenciaentidadesterritoriales/Cordoba/ViabilidadFiscal/Ca
pital/Monteria%20Junio%202016.pdf](http://www.irc.gov.co/webcenter/content/conn/MHCPUCM/path/Contribution%20F
olders/SitioWeb/Home/asistenciaentidadesterritoriales/Cordoba/ViabilidadFiscal/Ca
pital/Monteria%20Junio%202016.pdf)

Secretaria distrital de hacienda Bogotá (2024) Soporte legal impuesto Predial Unificado.

https://antiguoportal.shd.gov.co/shd/soporte_juridico_impuesto_predial_unificado