



**TRABAJO DE GRADO  
Opción Seminario.**

**Incidencias Adversas del Comportamiento Tributario Frente al Impuesto Predial en el  
Municipio de Montería**

**Corporación Universitaria Remington.  
Ciencias Contables.  
Contaduría Pública**

**Carlos Arturo Payares Ospino  
Juan Teodoro Ospino Quintana**

**Tutor  
Jose Mauricio herrera Martínez**

**Opción de Trabajo de grado Seminario.**

**2025**

## **Dedicatoria**

*Dedicamos este trabajo, en primer lugar, a Dios, por ser nuestra guía constante, por darnos la fuerza, la sabiduría y la salud necesarias para superar cada reto y alcanzar esta meta. Su presencia ha sido luz en los momentos de incertidumbre y esperanza en los instantes de dificultad.*

*A nuestros padres, quienes, con amor incondicional, sacrificio, esfuerzo y palabras de aliento nos han apoyado desde el inicio de este camino. Gracias por ser ejemplo de perseverancia, compromiso y responsabilidad. Este logro también es de ustedes, porque sin su respaldo y confianza no habría sido posible.*

*A la Corporación Universitaria Remington, nuestra casa de estudios, por habernos brindado las herramientas académicas, humanas y profesionales que hoy nos permiten culminar esta etapa con orgullo y satisfacción.*

*A todos los que han hecho parte de este proceso, les dedicamos con gratitud el fruto de nuestro esfuerzo y dedicación.*

## **Agradecimientos**

*Agradecemos profundamente a Dios, por habernos brindado la fortaleza, la sabiduría y la perseverancia necesarias para culminar con éxito esta importante etapa de nuestra formación profesional. Su guía constante ha sido nuestro mayor sostén a lo largo de este proceso.*

*Expresamos nuestra más sincera gratitud a nuestros padres y familias, quienes han sido el pilar fundamental en nuestras vidas, apoyándonos con amor incondicional, comprensión y confianza. Gracias por enseñarnos el valor del esfuerzo, la responsabilidad y la dedicación.*

*Agradecemos de manera especial a la Corporación Universitaria Remington, por brindarnos la oportunidad de formarnos académicamente, por el acompañamiento institucional y por proporcionar un entorno educativo que fomentó nuestro crecimiento personal y profesional.*

*Finalmente, agradecemos a nuestros compañeros de estudio y amigos, quienes, con su apoyo, palabras de aliento y compañía hicieron más llevadero este recorrido académico. A todos los que de una u otra forma hicieron posible la culminación de este trabajo, les expresamos nuestro más sincero y profundo agradecimiento.*

## Tabla de contenido

Resumen .....	5
Pregunta orientadora de la búsqueda.....	6
Metodología de búsqueda de la información.....	9
Sustentación teórica de la pregunta .....	10
Conclusiones.....	22
Referencias .....	26

## Resumen

Este trabajo de grado tuvo como objetivo general analizar las incidencias adversas del comportamiento tributario de los contribuyentes frente al Impuesto Predial en el municipio de Montería y su impacto en la sostenibilidad financiera y el desarrollo de la gestión pública local. A partir de la pregunta problema, que buscó identificar cómo afecta dicho comportamiento tributario la estabilidad financiera y administrativa del municipio, se desarrolló una investigación con enfoque cualitativo, orientada a comprender los factores jurídicos, sociales y administrativos que influyen en el cumplimiento de esta obligación fiscal. Los hallazgos revelaron que el bajo recaudo del Impuesto Predial se relaciona con una débil cultura tributaria, desconfianza hacia las instituciones, deficiencias en los procesos de fiscalización, desactualización catastral, limitaciones económicas de los contribuyentes y una administración municipal con baja capacidad para implementar estrategias efectivas de cobro. Estas condiciones afectan directamente la sostenibilidad financiera, ya que el municipio depende de estos ingresos para garantizar su autonomía fiscal, invertir en bienes y servicios públicos y ejecutar planes de desarrollo. En conclusión, se hace necesario diseñar una estrategia integral que promueva la corresponsabilidad fiscal, mejore la gestión administrativa, fortalezca la cultura tributaria y asegure que el pago del impuesto se traduzca en beneficios tangibles para la comunidad.

Palabras claves: Impuesto predial, incidencia, comportamiento tributario, sostenibilidad, contribuyente.

### **Pregunta orientadora de la búsqueda**

El Impuesto Predial constituye una obligación fiscal que recae sobre la propiedad o tenencia de bienes inmuebles, tanto urbanos como rurales, y representa una fuente esencial de financiación para las entidades territoriales en Colombia. En ciudades como Montería, este tributo resulta determinante para el sostenimiento de la inversión pública, el mejoramiento de servicios básicos, el fortalecimiento de la infraestructura educativa y, en general, el progreso socioeconómico de la población (López et al., 2020). Por esta razón, el análisis del comportamiento tributario frente al impuesto predial adquiere relevancia, ya que permite identificar los factores que inciden negativamente en la sostenibilidad financiera del municipio.

A nivel nacional, el Impuesto Predial Unificado (IPU) es la segunda fuente más importante de ingresos tributarios para los entes territoriales, superado únicamente por el impuesto de industria y comercio. Según el Consejo de Estado (2011), su función es estratégica en la financiación de proyectos sociales, aunque su efectividad está condicionada por variables como la capacidad de pago de los ciudadanos, la gestión institucional, la cobertura catastral, y la estructura tarifaria (Iregui y Ramos, 2022). En ese sentido, en Montería, un comportamiento tributario deficiente puede comprometer la autonomía fiscal del municipio y aumentar su dependencia de las transferencias nacionales.

Actualmente, la gestión del IPU en Montería se rige por lo dispuesto en el Acuerdo N.º 002 del 30 de abril de 2025, por medio del cual se modifica y adiciona el Estatuto Tributario Municipal (Alcaldía de Montería, 2024). Esta normativa contempla, entre otros aspectos, beneficios tributarios para incentivar el desarrollo urbano, como la exención del impuesto predial para parqueaderos públicos que se construyan o habiliten dentro de un área

específica del centro de la ciudad, siempre que cumplan con las condiciones técnicas y ambientales definidas. Esta medida refleja la voluntad de la administración municipal por fortalecer el cumplimiento tributario mediante incentivos que, además de fomentar la inversión privada, buscan aumentar el recaudo y mejorar la planificación territorial.

En el contexto de Montería, el Impuesto Predial representa una importante fuente de ingresos propios, dadas las características de crecimiento urbano y la expansión del mercado inmobiliario. Sin embargo, el municipio enfrenta desafíos asociados a la baja cultura tributaria, reflejada en altos niveles de evasión y morosidad. Informes recientes señalan que, a pesar del potencial recaudatorio, el nivel de cumplimiento no es el esperado, lo cual genera restricciones en la ejecución de obras prioritarias y en la prestación de servicios esenciales.

La falta de pago oportuno del impuesto ha obligado a la administración a emprender procesos de cobro coactivo, lo que no solo implica un desgaste institucional, sino que también afecta la disponibilidad de recursos para atender necesidades urgentes en infraestructura, educación, salud y servicios públicos. Esta situación impacta negativamente la autonomía financiera del municipio y limita su capacidad de respuesta frente a las demandas sociales (Bonet et al., 2018).

En Montería, el Estatuto Tributario contempla mecanismos como la exigencia del paz y salvo predial para la realización de trámites notariales, lo cual busca incentivar el cumplimiento de esta obligación. No obstante, persisten dificultades estructurales como el rezago en la actualización catastral, la limitada cobertura tecnológica en los procesos de fiscalización, y la ausencia de una estrategia efectiva para fortalecer la cultura de pago. Todo esto contribuye a consolidar un comportamiento tributario desfavorable, que obstaculiza el desarrollo y la sostenibilidad financiera del municipio. La pregunta orientadora para este

estudio es:

**¿Cuáles son las incidencias adversas del comportamiento tributario de los contribuyentes frente al Impuesto Predial en el municipio de Montería y cómo afectan la sostenibilidad financiera y el desarrollo de la gestión pública local?**

Este trabajo de grado tiene como objetivo general, Analizar las incidencias adversas del comportamiento tributario de los contribuyentes frente al Impuesto Predial en el municipio de Montería y su impacto en la sostenibilidad financiera y el desarrollo de la gestión pública local.

Este proceso conduce a la formulación de los objetivos específicos que se detallan a continuación:

Identificar los principales factores que determinan el comportamiento tributario de los contribuyentes frente al Impuesto Predial en el municipio de Montería, incluyendo aspectos sociales, económicos y administrativos.

Evaluar cómo las deficiencias en el cumplimiento del Impuesto Predial afectan la sostenibilidad financiera del municipio de Montería, especialmente en términos de ingresos propios y capacidad de inversión pública.

Determinar el impacto que genera el bajo recaudo del Impuesto Predial en la planificación, ejecución y calidad de la gestión pública local en Montería.

### **Metodología de búsqueda de la información**

La presente investigación se orienta al análisis de las incidencias negativas derivadas del comportamiento tributario de los contribuyentes frente al Impuesto Predial en el municipio de Montería, a través de una revisión documental enfocada en el estudio del marco normativo, los acuerdos municipales y las políticas locales que regulan este tributo. Se adopta un enfoque cualitativo, con el objetivo de profundizar en la comprensión de los elementos jurídicos, administrativos y sociales que inciden en el cumplimiento tributario, así como de identificar las implicaciones que este comportamiento tiene sobre la sostenibilidad financiera y la gestión pública local.

La metodología se fundamenta en la revisión de fuentes secundarias, tales como leyes nacionales, normas municipales, informes institucionales, literatura especializada y estudios académicos relevantes (Hernández et al., 2015). El diseño investigativo combina un enfoque deductivo, basado en los principios generales del sistema tributario colombiano, con un enfoque descriptivo que permite detallar las características del cumplimiento del impuesto predial en Montería y sus efectos sobre la autonomía fiscal del municipio.

Entre las principales limitaciones metodológicas se encuentran la disponibilidad parcial de información actualizada, las barreras para acceder a datos oficiales detallados y el uso exclusivo de fuentes documentales. No obstante, esta estrategia resulta pertinente para el análisis normativo y operativo del impuesto predial, así como para generar recomendaciones orientadas a mejorar la cultura tributaria y fortalecer los procesos de fiscalización y recaudo (Ñaupes, 2018).

### **Sustentación teórica de la pregunta**

La comprensión del comportamiento tributario frente al Impuesto Predial en Montería requiere analizar tanto el marco normativo como las medidas adoptadas por la administración municipal para incentivar el cumplimiento fiscal. Históricamente, este impuesto tiene sus raíces en la Ley 48 de 1887, y desde entonces ha evolucionado hasta convertirse en una fuente vital de ingresos para los municipios (Consejo de estado, 1887). Normas como el Decreto 2185 de 1951 otorgaron a los municipios la potestad exclusiva de recaudar el tributo, reforzando su rol en el financiamiento de servicios y obras públicas esenciales. En este contexto, el comportamiento adverso de los contribuyentes, reflejado en la evasión, el incumplimiento o la mora en el pago, compromete directamente la sostenibilidad financiera del ente territorial, al limitar su capacidad de inversión y operación.

A pesar de que los ciudadanos, por mandato constitucional, deben contribuir al financiamiento del Estado bajo principios de justicia y equidad, en la práctica se evidencian conductas que obstaculizan la gestión tributaria. La evasión y la elusión fiscal no solo disminuyen el recaudo, sino que también generan inequidad entre los contribuyentes cumplidos y los morosos, afectando la confianza en el sistema fiscal y debilitando el tejido social. En respuesta, la administración de Montería ha impulsado acciones como la reducción transitoria de intereses y sanciones establecida en el Estatuto Tributario local, buscando facilitar el pago de obligaciones en mora mediante descuentos significativos y condiciones favorables, siempre que el contribuyente se ponga al día en un plazo determinado.

Además, el marco legal, incluyendo la Ley 1579 de 2012 y la Ley 1430 de 2011, refuerza la importancia de tener inmuebles correctamente registrados y al día en sus pagos, estableciendo que la deuda predial recaee sobre el inmueble y no sobre el propietario, y que no es posible

realizar transferencias de dominio sin el cumplimiento de las obligaciones fiscales (Función pública, 2010). Esto revela que un comportamiento tributario irresponsable no solo afecta al fisco, sino que también repercute en la legalidad y fluidez del mercado inmobiliario local, afectando indirectamente la economía del municipio.

En este sentido, el Acuerdo N.º 002 de 2025, expedido el 30 de abril de 2025, modifica y adiciona el Acuerdo 034 de 2024, Estatuto Tributario del municipio de Montería, incluyendo nuevas disposiciones que apuntan a mejorar el recaudo y fomentar el cumplimiento voluntario de las obligaciones tributarias. Esta actualización normativa también contempla incentivos fiscales a sectores estratégicos, como el desarrollo de parqueaderos públicos, mediante beneficios en el Impuesto Predial Unificado (Consejo municipal del Montería, 2025). Estas medidas buscan estimular inversiones que beneficien la movilidad urbana, mientras se promueve el cumplimiento fiscal como requisito para acceder a dichos incentivos.

Sin embargo, la efectividad de estos estímulos se ve limitada si persiste una cultura tributaria débil o si no se acompaña de una gestión administrativa sólida y una estrategia de fiscalización eficiente. En síntesis, el comportamiento tributario adverso de los contribuyentes frente al Impuesto Predial en Montería tiene múltiples consecuencias negativas para la gestión pública local. Reduce la capacidad de inversión social, debilita la planificación territorial, frena el desarrollo económico y limita la posibilidad de implementar políticas públicas eficaces. Por ello, es esencial fortalecer la cultura de cumplimiento, modernizar los mecanismos de cobro y ofrecer incentivos bien diseñados que promuevan la legalidad, la equidad y la sostenibilidad financiera del municipio.

## **Factores que determinan el comportamiento tributario de los contribuyentes frente al Impuesto Predial en el municipio de Montería, incluyendo aspectos sociales, económicos y administrativos.**

El comportamiento tributario de los contribuyentes frente al Impuesto Predial en el municipio de Montería responde a un conjunto de factores interrelacionados de tipo social, económico y administrativo que inciden tanto en la disposición a cumplir las obligaciones fiscales como en la capacidad efectiva de pago. Esta dinámica se refleja en los niveles de morosidad, los mecanismos de recaudo, la percepción de los ciudadanos sobre la gestión pública, y las condiciones normativas vigentes que regulan el tributo. En este contexto, se hace necesario comprender estos determinantes para proponer estrategias efectivas de fortalecimiento fiscal que garanticen ingresos estables y sostenibles para el desarrollo municipal.

Desde la perspectiva social, uno de los principales factores que incide en el comportamiento tributario es la percepción ciudadana sobre el uso eficiente de los recursos públicos. La confianza en la administración municipal es un elemento clave que puede incentivar o disuadir el cumplimiento tributario. Si los contribuyentes perciben que sus aportes no se traducen en mejoras tangibles en los servicios públicos o en la infraestructura urbana, es probable que desarrollen actitudes de evasión o resistencia al pago. Según la experiencia documentada por el municipio, se ha observado una alta concentración de morosidad en el impuesto predial. Para abril de 2025, el capital adeudado asciende a \$268.500 millones, distribuidos en más de un millón de registros en mora desde el año 1990 hasta el presente (Alcaldía de Montería, 2025). Esta cifra revela no solo un problema estructural de gestión de cartera, sino también una posible crisis de legitimidad institucional frente a la ciudadanía.

El impacto de la cultura tributaria también es evidente. En muchos casos, los

contribuyentes no cuentan con la formación o el conocimiento adecuado sobre sus deberes fiscales, lo que se traduce en el incumplimiento por desconocimiento más que por voluntad evasora. En zonas con bajos niveles de escolaridad o acceso limitado a la información, este fenómeno se intensifica. La falta de mecanismos de acompañamiento, pedagogía tributaria y servicios accesibles para la gestión del tributo, refuerzan esta tendencia. En el mismo sentido, los factores socioterritoriales como la informalidad urbana, la precariedad en los sistemas de titulación predial, y la ocupación de zonas no legalizadas dificultan la incorporación plena de los predios al sistema tributario formal.

En el plano económico, la capacidad de pago de los contribuyentes es otro determinante central. La situación financiera de los hogares incide directamente en su posibilidad de cumplir con el pago del impuesto predial, especialmente cuando existen cargas adicionales por otros impuestos, servicios o créditos. La persistencia de condiciones de pobreza, desempleo o informalidad laboral limita los ingresos disponibles de muchas familias monterianas, haciendo del pago del impuesto una obligación difícil de priorizar. Esto se agrava en contextos inflacionarios o de contracción económica. A pesar de los esfuerzos por establecer alivios tributarios, como la reducción de sanciones e intereses moratorios, su impacto depende de la capacidad real de los contribuyentes para aprovechar estos beneficios. Tal como se explicó en el análisis financiero de la Administración, la aplicación de una tasa reducida de interés moratorio tiene como objetivo facilitar el saneamiento de la cartera morosa, que está altamente concentrada en el impuesto predial (El universal, 2024).

Las cifras proporcionadas por la Alcaldía de Montería confirman la magnitud de la cartera en mora, la cual no solo afecta la liquidez del municipio, sino que también revela problemas estructurales en el modelo de recaudo. Por ejemplo, en el año 2004 existen 138.562

registros en mora con un capital adeudado superior a los 2.940 millones y unos intereses acumulados que superan los 17.698 millones. Esta relación se repite a lo largo de los años siguientes, evidenciando un efecto bola de nieve generado por la acumulación de intereses sobre deudas de bajo capital inicial. Esta situación crea un incentivo negativo para los contribuyentes, quienes ven incrementadas sus obligaciones a niveles difíciles de cumplir, lo cual puede generar actitudes de abandono total del proceso tributario.

Frente a esto, la administración ha propuesto ajustes normativos orientados a facilitar la gestión de la cartera y a mejorar los incentivos para el pago. La reducción transitoria de las sanciones y la tasa de interés moratorio se fundamenta en principios de favorabilidad reconocidos por la jurisprudencia colombiana. En efecto, el Consejo de Estado, en sentencia del 25 de abril de 2018 (Exp. 23289), afirmó que el principio de favorabilidad constituye un imperativo constitucional aplicable incluso de forma retroactiva, siempre que resulte más beneficioso para el contribuyente (Alcaldía de Montería, 2024). En este sentido, la administración municipal de Montería se acoge a este criterio como un instrumento de política fiscal orientado a recuperar recursos sin necesidad de recurrir a mecanismos coactivos que, además de costosos, pueden ser ineficaces en contextos de alto volumen de cartera.

En el componente administrativo, el diseño institucional y la calidad de los sistemas de información juegan un papel determinante. Una gestión tributaria eficiente requiere contar con bases de datos actualizadas, interoperabilidad entre dependencias, tecnología de información y personal capacitado. La administración ha avanzado en este frente al implementar sistemas que permiten identificar la morosidad por vigencias, cuantificar el impacto de los intereses y analizar escenarios de recaudo. El informe de cartera a abril de 2025 permitió establecer, por ejemplo, que el impuesto predial representa la mayor proporción de la deuda tributaria del municipio, y

que existen 1.158.285 registros con al menos una vigencia en mora, lo cual representa una carga operativa significativa. Esta información es esencial para diseñar estrategias focalizadas de cobro, segmentar a los deudores, y priorizar acciones.

Por otro lado, la implementación del Acuerdo 002 de 2025, conocido como el nuevo Estatuto Tributario del Municipio, constituye un avance normativo importante que dota a la administración de herramientas jurídicas y procedimentales para la gestión tributaria. Este acuerdo, que fue producto de un proceso técnico al interior del Honorable Concejo Municipal, busca fortalecer los ingresos municipales mediante la modernización de normas, la remisión a criterios nacionales para procesos sancionatorios, y la incorporación de beneficios tributarios estratégicos (Consejo municipal de Montería, 2025). Sin embargo, como lo reconoce la misma administración, la normativa aún requiere ajustes específicos para responder a dinámicas actuales, como la necesidad de fomentar el empleo o incentivar el desarrollo urbano.

Uno de los ejemplos de modificación normativa propuestos es la creación de una exención tributaria para parqueaderos públicos en zonas específicas de Montería, mediante la adición del artículo 46-1 al Estatuto Tributario. Esta exención cubre impuestos como el Predial Unificado, el de Industria y Comercio y el de Delineación Urbana, y se otorga bajo condiciones como la exclusividad de uso del suelo, la armonización con el Plan de Ordenamiento Territorial y el cumplimiento de obligaciones tributarias previas. Esta medida refleja cómo las decisiones normativas también inciden en el comportamiento de los contribuyentes, quienes pueden verse incentivados a invertir y formalizarse si perciben beneficios claros y procedimientos ágiles.

**Deficiencias en el cumplimiento del Impuesto Predial afectan la sostenibilidad financiera del municipio de Montería, especialmente en términos de ingresos propios y capacidad de inversión pública.**

Las deficiencias en el cumplimiento del impuesto predial representan una amenaza significativa para la sostenibilidad financiera del municipio de Montería, en especial cuando se trata de fortalecer los ingresos propios y garantizar la capacidad de inversión pública a mediano y largo plazo. En este contexto, se vuelve prioritario fortalecer los vínculos entre los ciudadanos y la administración tributaria mediante mecanismos efectivos de transparencia y rendición de cuentas. Es esencial que los contribuyentes reconozcan el impacto directo de sus aportes en la mejora tangible de los servicios públicos y en el desarrollo urbano del municipio. Esta percepción positiva puede lograrse mediante estrategias como la publicación periódica de informes de gestión, la realización de consultas ciudadanas sobre la distribución y uso de los recursos fiscales, así como la promoción de proyectos de infraestructura que resulten visibles, funcionales y beneficiosos para la comunidad (Camacho et al, 2017). Estas acciones no solo tienen el potencial de elevar la confianza de los ciudadanos en el sistema tributario sino también de incentivar su participación activa en el cumplimiento de sus deberes fiscales.

El municipio de Montería enfrenta retos importantes en materia de modernización catastral y gestión tributaria, por lo cual resulta fundamental que se exploren y establezcan alianzas estratégicas con el sector privado y organismos internacionales. Estas alianzas permitirían acceder a recursos económicos y tecnológicos que superen las actuales limitaciones presupuestarias, al tiempo que facilitarían la transferencia de conocimiento y la aplicación de buenas prácticas internacionales en administración fiscal. De igual manera, la adopción de tecnologías emergentes como la inteligencia artificial y el análisis de datos puede representar un

cambio radical en los procesos de fiscalización y cobro, permitiendo una gestión mucho más precisa, automatizada y eficiente del impuesto predial. No obstante, el éxito de cualquier iniciativa de transformación tributaria dependerá en gran medida del compromiso y la colaboración de todos los actores involucrados, entre ellos los ciudadanos, la administración municipal y las instituciones externas que respalden los procesos.

De cara a los costos fiscales de implementar beneficios temporales o ajustes en la política tributaria, es indispensable que estos se encuentren claramente incluidos en las exposiciones de motivos y en las ponencias de trámite correspondientes, especificando tanto el costo fiscal como las fuentes de ingreso adicionales que los financiarán. Esto asegura la coherencia con los principios de responsabilidad fiscal y permite su adecuada incorporación dentro del Marco Fiscal de Mediano Plazo, especialmente para el período 2025-2034 (Murillo et al, 2023).

En relación con las modificaciones propuestas al beneficio tributario por generación de empleo en empresas ya existentes, debe indicarse que no se aumenta el beneficio otorgado, sino que únicamente se modifica la forma en que este se aplica, por lo cual no se genera un impacto fiscal adicional que altere el Marco Fiscal de Mediano Plazo, toda vez que se mantienen las condiciones bajo las cuales fue aprobado previamente mediante el Acuerdo 034 de 2024. Además, dicho beneficio se encuentra limitado al monto que apruebe el COMPFIS, el cual ya se contempla dentro del marco fiscal, garantizando que cualquier posible impacto esté adecuadamente controlado (Consejo municipal de Montería, 2025).

En cuanto al beneficio orientado a la construcción de parqueaderos, este está restringido a zonas específicas del municipio, y el universo de inmuebles que podrían acogerse a esta medida no es suficientemente amplio como para generar una afectación considerable sobre las finanzas públicas. Esto indica que, aunque se otorgan beneficios, los impactos sobre el recaudo serían

moderados y controlables.

Ahora bien, uno de los aspectos más críticos en materia de cumplimiento tributario es la acumulación histórica de cartera vencida, principalmente asociada al impuesto predial unificado. Para el mes de abril de 2025, el capital en mora correspondiente al impuesto predial asciende a aproximadamente 268.500 millones de pesos. En paralelo, el capital en mora relacionado con el impuesto de industria y comercio se sitúa en alrededor de 14.710 millones de pesos. De acuerdo con el informe de cartera generado a abril de 2025, existen más de 1.158.000 registros correspondientes a al menos una vigencia del impuesto predial en mora entre los años 1990 y 2025, así como cerca de 19.917 registros de vigencias del impuesto de industria y comercio en mora desde 1995 hasta 2025. Esta situación evidencia una cultura de incumplimiento tributario sostenida en el tiempo que compromete seriamente las finanzas del municipio (Secretaría de Hacienda, 2025).

El análisis de la evolución del capital e intereses de mora acumulados entre 2004 y 2025 revela que las vigencias más antiguas concentran una proporción considerable de intereses, mientras que los montos de capital adeudado tienden a aumentar en las vigencias más recientes. Por ejemplo, en 2004 se registran 138.582 obligaciones con un capital adeudado de más de 2.940 millones de pesos y unos intereses por mora superiores a los 17.698 millones de pesos. A lo largo de los años, se observa una tendencia creciente tanto en la cantidad de registros como en el valor del capital e intereses adeudados, reflejando una problemática estructural de baja capacidad de recaudo y débil cultura de pago.

Ante este panorama, el municipio ha venido implementando medidas de alivio fiscal con el fin de incentivar el pago voluntario por parte de los contribuyentes en mora. Una de estas medidas consiste en otorgar un beneficio del 70% sobre los intereses de mora. De acuerdo con

las simulaciones contenidas en la tabla de impacto fiscal, incluso con una tasa de recuperación conservadora del 2%, se podrían recaudar más de 5.313 millones de pesos, mientras que a tasas del 10% o más, el recaudo efectivo podría superar los 26.289 millones de pesos. En el escenario más optimista modelado, con un 20% de recuperación, se alcanzaría un recaudo efectivo de casi 59.000 millones de pesos. Lo anterior demuestra que, pese a otorgar un beneficio sustancial a los contribuyentes morosos, el municipio lograría una mejora significativa en sus ingresos gracias al efecto positivo de estas medidas en el pago de capital e intereses.

Un escenario más conservador, como el presentado en la tabla 4, estima un recaudo efectivo de aproximadamente 7.748 millones de pesos, bajo el supuesto de recuperar el 2% de la cartera en mora del impuesto predial y el 5% de la cartera del impuesto de industria y comercio. Este mismo escenario contempla un alivio para los contribuyentes por valor de 22.285 millones de pesos (Secretaría de Hacienda, 2025). Si bien el beneficio al contribuyente representa una disminución en los intereses por recaudar, se trata de valores que probablemente no serían cobrados en ausencia del incentivo, por lo que en la práctica no se afecta el marco fiscal. Antes bien, se propicia una recuperación de cartera históricamente improductiva, aumentando así la liquidez y la capacidad de ejecución presupuestal del municipio.

Por consiguiente, el bajo cumplimiento del impuesto predial compromete seriamente la sostenibilidad financiera de Montería al reducir de forma crítica su capacidad de generación de ingresos propios y su margen de inversión pública. El fortalecimiento de los mecanismos de transparencia, la aplicación de nuevas tecnologías, la formación de alianzas estratégicas y la implementación de beneficios fiscales bien diseñados constituyen medidas indispensables para revertir esta situación.

## **Impacto que genera el bajo recaudo del Impuesto Predial en la planificación, ejecución y calidad de la gestión pública local en Montería.**

El bajo recaudo del Impuesto Predial en el municipio de Montería representa un obstáculo significativo para la planificación, ejecución y calidad de la gestión pública local. Esta problemática incide directamente en la capacidad del gobierno municipal para generar ingresos propios, comprometiendo la autonomía financiera y limitando su margen de maniobra para invertir en proyectos prioritarios de infraestructura, servicios básicos y desarrollo social. La dependencia de transferencias nacionales y el limitado flujo de caja generado por ingresos tributarios locales dificultan la planificación estratégica de políticas públicas sostenibles y a largo plazo (Cepal, 2019).

La planificación pública se ve afectada al no contar con recursos predecibles que permitan establecer metas de inversión viables. Los presupuestos proyectados deben ajustarse constantemente ante la incertidumbre del recaudo, impidiendo la formulación de planes de desarrollo robustos y basados en evidencia. Esto afecta particularmente a sectores como educación, salud, movilidad y saneamiento básico, que dependen de inversiones públicas continuas para lograr cobertura y calidad. En efecto, la Secretaría de Hacienda de Montería reportó que para abril de 2025 existía una cartera vencida en impuesto predial por un valor aproximado de \$268.500 millones, con más de un millón de registros morosos que datan incluso desde 1990. Esta situación revela una acumulación crónica de obligaciones no cumplidas por los contribuyentes (Secretaría de Hacienda de Montería, 2025).

La ejecución de los proyectos también se ve obstaculizada. Cuando los recursos disponibles no alcanzan para cumplir con lo planeado, los programas sociales y de infraestructura sufren retrasos, recortes o cancelaciones. Esto genera desconfianza ciudadana y

una percepción de ineficiencia administrativa. Además, la dificultad para ejecutar obras públicas oportunamente deteriora la calidad de vida de la población y frena el crecimiento urbano ordenado. El incumplimiento de metas de ejecución repercute en la pérdida de recursos por cofinanciación y limita la posibilidad de establecer alianzas estratégicas con actores externos, como entidades del sector privado o agencias de cooperación internacional (Banco Mundial, 2020).

En cuanto a la calidad de la gestión pública, la falta de ingresos compromete la capacidad del municipio para modernizar sus procesos administrativos, invertir en tecnologías de información y fortalecer la fiscalización tributaria. Por ejemplo, la implementación de sistemas de inteligencia artificial y análisis de datos podría optimizar el seguimiento y recaudo de impuestos; sin embargo, la inversión inicial requerida para estas tecnologías no puede ser asumida sin un flujo constante de ingresos propios (OECD, 2022). La baja eficiencia en la gestión del impuesto predial se convierte, así, en un círculo vicioso que refuerza la evasión, debilita la confianza ciudadana y reduce la legitimidad institucional.

En suma, el bajo recaudo del impuesto predial en Montería afecta estructuralmente la planificación, ejecución y calidad de la gestión pública. Superar este desafío requiere no solo mejoras técnicas y tecnológicas, sino también una estrategia de comunicación y transparencia que fomente el cumplimiento voluntario, mostrando claramente el impacto positivo que tiene el pago de impuestos en el bienestar colectivo.

### **Conclusiones.**

A partir del análisis realizado sobre las incidencias adversas del comportamiento tributario de los contribuyentes frente al Impuesto Predial en el municipio de Montería, es posible concluir que el comportamiento fiscal de la ciudadanía frente a este tributo presenta una serie de deficiencias estructurales que inciden directamente en la sostenibilidad financiera del municipio y afectan negativamente el desarrollo de una gestión pública eficiente, eficaz y orientada al bienestar colectivo. La pregunta problema que orientó esta investigación: “¿Cuáles son las incidencias adversas del comportamiento tributario de los contribuyentes frente al Impuesto Predial en el municipio de Montería y cómo afectan la sostenibilidad financiera y el desarrollo de la gestión pública local?”, permitió evidenciar múltiples dimensiones que explican el fenómeno de baja cultura tributaria, insuficiencia en el recaudo y debilitamiento de la capacidad institucional del gobierno local.

Los resultados permiten afirmar que el comportamiento tributario de los contribuyentes frente al Impuesto Predial está influenciado por factores sociales, económicos y administrativos. En el aspecto social, se identificó una baja conciencia tributaria, asociada a una percepción generalizada de ineficiencia institucional y a la falta de confianza de los ciudadanos hacia la administración municipal (Gerencie, 2022). Muchos contribuyentes no logran establecer una relación directa entre el pago de sus impuestos y la mejora en los servicios públicos o en su calidad de vida. Esta percepción, sumada a la escasa cultura ciudadana en torno a las obligaciones fiscales, contribuye significativamente a los altos niveles de morosidad que se presentan actualmente en el municipio. Además, en sectores con altos niveles de pobreza o informalidad, el pago del impuesto predial no se percibe como prioritario frente a otras necesidades básicas, lo que agrava la situación del recaudo.

Desde el punto de vista económico, se identificaron variables como la desactualización catastral, el bajo poder adquisitivo de amplios sectores de la población, y la falta de incentivos tributarios efectivos. Muchos contribuyentes enfrentan dificultades reales para asumir el pago del impuesto, especialmente cuando los avalúos catastrales no reflejan las condiciones reales del mercado o cuando se presentan inconsistencias en los datos fiscales. Asimismo, la ausencia de una política tributaria diferenciada que contemple la realidad socioeconómica de los diferentes estratos y zonas del municipio limita la capacidad de respuesta por parte de los contribuyentes. La falta de programas efectivos de alivios, descuentos o acuerdos de pago accesibles limita aún más la recuperación de la cartera vencida y perpetúa un escenario de evasión o elusión fiscal.

En el plano administrativo, se identificaron deficiencias significativas en los sistemas de gestión tributaria del municipio. Entre ellas, la debilidad en los procesos de fiscalización, seguimiento y cobro coactivo, así como la baja inversión en tecnologías de información que permitan modernizar el catastro y mejorar el acceso ciudadano a información clara y actualizada sobre sus obligaciones tributarias (Lara, 2022). La ausencia de una estrategia de comunicación eficaz también contribuye a la desinformación y a la baja percepción de riesgo frente al incumplimiento. Muchos ciudadanos desconocen las consecuencias legales y financieras del no pago del Impuesto Predial, y no se perciben mecanismos eficaces de control o sanción por parte de las autoridades municipales. Estas limitaciones administrativas no solo afectan el recaudo efectivo, sino que minan la legitimidad del sistema tributario local.

En relación con la sostenibilidad financiera del municipio de Montería, se evidenció que la baja eficiencia en el recaudo del Impuesto Predial representa una amenaza crítica. Los ingresos propios generados a través de este tributo son fundamentales para garantizar la autonomía fiscal del ente territorial y reducir la dependencia de las transferencias del gobierno

nacional. La limitada capacidad de recaudo compromete directamente la posibilidad de formular e implementar políticas públicas ajustadas a las necesidades locales, ya que los recursos disponibles no alcanzan para cubrir los planes de desarrollo ni las obligaciones operativas básicas del municipio. Esta situación genera un círculo vicioso en el cual la insuficiencia de ingresos limita la inversión en bienes y servicios públicos, lo que a su vez refuerza la percepción ciudadana de ineficiencia y disminuye aún más la disposición a cumplir con las obligaciones tributarias.

La baja sostenibilidad financiera también impide al municipio realizar inversiones a largo plazo que permitan mejorar la infraestructura, la prestación de servicios y la calidad de vida en general. Muchos proyectos estratégicos deben posponerse, fragmentarse o abandonarse por falta de recursos, afectando el crecimiento urbano, la competitividad regional y el desarrollo social. Además, esta debilidad financiera disminuye la capacidad del municipio para acceder a créditos o gestionar recursos de cofinanciación, lo que limita aún más el margen de acción de la administración pública. En contextos de alta demanda social, como ocurre en Montería, la falta de recursos propios compromete la gobernabilidad y aumenta el riesgo de conflictos sociales derivados de la insatisfacción ciudadana.

En cuanto a la gestión pública, el impacto del bajo recaudo del Impuesto Predial se evidencia en todas sus fases: planificación, ejecución y evaluación. En la planificación, la incertidumbre sobre los ingresos limita la posibilidad de formular presupuestos realistas y sostenibles. Esto obliga a una planificación reactiva y poco estratégica, que depende excesivamente de fuentes externas de financiamiento. En la fase de ejecución, los proyectos y programas enfrentan retrasos, ajustes o cancelaciones, lo que debilita la capacidad del gobierno local para responder a las demandas ciudadanas. Esta situación afecta especialmente a los

sectores más vulnerables, que dependen de las inversiones públicas para mejorar su situación de vida. Finalmente, en la evaluación, la imposibilidad de cumplir metas por falta de recursos afecta negativamente los indicadores de desempeño institucional y genera una imagen de ineficacia administrativa.

Todo lo anterior permite concluir que el comportamiento tributario de los contribuyentes frente al Impuesto Predial en Montería está profundamente vinculado con factores estructurales que exceden la mera voluntad de pago. Es necesario adoptar una estrategia integral que contemple reformas catastrales, modernización administrativa, campañas de sensibilización ciudadana, incentivos fiscales y mecanismos de participación comunitaria que fortalezcan la corresponsabilidad fiscal. La recuperación del recaudo predial no solo depende de una mejora en los sistemas de cobro, sino de la construcción de una nueva cultura tributaria basada en la confianza, la transparencia y la evidencia del impacto positivo del pago de impuestos en la calidad de vida de los ciudadanos. Solo así será posible garantizar una sostenibilidad financiera sólida y una gestión pública local efectiva, capaz de enfrentar los desafíos sociales, económicos y ambientales del presente y del futuro en el municipio de Montería.

## Referencias

- 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/>
- Alcaldía de Montería (2025) Marco fiscal de mediano plazo 2024-2033.  
[file:///C:/Users/EliteBook/Downloads/MFMP%202024%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/EliteBook/Downloads/MFMP%202024%20(1).pdf)
- Banco Mundial. (2020). Gestión de las finanzas públicas para el desarrollo sostenible.  
<https://www.worldbank.org/>
- 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.
- Cepal. (2019). La sostenibilidad fiscal y la autonomía de los gobiernos locales.  
<https://www.cepal.org/>
- Consejo de estado (1887) Ley 48 de 1887. <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1822512>
- Consejo municipal de Montería (2025) Acuerdo 002 de 2025.  
<https://www.monteria.gov.co/documentos/150/acuerdos-alcaldia-de-monteria/>
- 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>
- Hernández, R., Fernández, C., Baptista, P. (2015). Metodología de la Investigación. Mc Graw Hill.
- Iregui, A. M., Melo, L., & Ramos, J. (Bogotá de 2022). Banco de la Republica- Estudios Economicos. Obtenido de <https://www.banrep.gov.co/>
- 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>
- 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)

OECD. (2022). Fiscal policy and public administration in the digital age.

<https://www.oecd.org/>

Secretaría de hacienda (2025) 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%20Folgers/SitioWeb/Home/asistenciaentidadesterritoriales/Cordoba/ViabilidadFiscal/Capital/Monteria%20Junio%202016.pdf>

Secretaría de Hacienda de Montería. (2025). Informe de cartera del impuesto predial

unificado, abril 2025. <https://www.monteria.gov.co/tramites/100/impuesto-predial-unificado/>