



**TRABAJO DE GRADO**  
**Impuestos Territoriales**

**Análisis del impuesto predial y su contribución a la sostenibilidad financiera en el  
municipio de Montería en el año fiscal 2024**

Corporación Universitaria Remington.  
Facultad de Ciencias Contables  
Contaduría Pública

Karine Isabel Meza Serna C.C 1.063.363.826 de Puerto Libertador  
Linda Auri Hernández Rodiño C.C 1.003.190.362 de Cereté  
Tutor: José Mauricio Herrera Martínez  
Co-tutor Gabriel Alfonso Pacheco Martínez  
Seminario de Impuestos Territoriales  
2025

### **Agradecimientos**

Ante todo, agradecerle a Dios por permitirme cumplir con cada propósito en lo largo de mi carrera, a mis padres por ser ese apoyo incondicional que cada día me impulsaron a salir adelante, a mi esposo porque en cada momento estuvo con sus palabras de aliento y su apoyo fue muy esencial, a mi hija que es la razón mas importante por la que quiero lograr todas mis metas y propósitos, a cada tutor que aportó un granito de conocimiento en lo largo de mis estudios, al tutor Mauricio Herrera, por su excelente apoyo en el proceso de este seminario.

Linda Auri Hernández Rodiño

En primera instancia agradecerle a Dios por la oportunidad de poder realizar este gran proyecto en mi vida de ser profesional, a mi familia que me apoyo en cada día y en cada circunstancia, a mi madre María Paulina Serna González, quien fue una pieza fundamental en este logro que por su amor y dedicación en el acompañamiento, en el proceso, a mi padre Heriberto Meza Acosta que sin duda alguna también aportó un granito de arena para que este sueño fuera realidad, a mi hijo Emanuel Galarcio Meza por que llegó en el momento indicado para enseñarme lo valioso e importante de salir adelante y esmerarme por cumplir mis sueños el cual se lo dedico a el y cada uno de mis tutores que con enseñanzas dejaron una huella importante en mi vida laboral futura. Sintiéndome orgullosa de mis logros.

Karine Isabel Meza Serna

## Tabla de Contenidos

Resumen.....	4
Palabras clave.....	4
Problemática abordada .....	5
Objetivos.....	10
Metodología .....	7
Resultados.....	8
Conclusiones.....	11
Referencias.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>

### **Resumen**

Después de haber llevado a cabo esta investigación, en donde realizamos análisis detallado y riguroso sobre el impuesto predial del municipio de montería y el comportamiento de los contribuyentes en sus deberes tributarios, se conoció que dichos contribuyentes tienen buena cultura de pago. sin embargo, se verificaron conductas de evasión, elusión e incumplimiento de obligaciones tributarias.

Con todo esto, se logró conocer La alta informalidad, la desactualización en los registros catastrales y la distribución desigual de los recursos, lo cual implica un incumplimiento en los proyectos y obras en marcha que se requieren para el municipio.

Además, La política se manifiesta de gran manera, ya que establece descuentos y plazos para que se puedan recaudar todos los impuestos no solo el predial sino industria y comercio.

Ahora bien, la sostenibilidad financiera de nuestro municipio depende de algunos factores como lo es la eficiencia de la gestión fiscal, el nivel de ingresos tributarios, la capacidad de generar ahorros, la inversión pública y la gestión adecuada de endeudamiento. Estos son importantes ya que garantizan un mejoramiento en el desarrollo del municipio si se manejan de una manera transparente y equilibrada, cabe resaltar que las zonas rurales también hacen parte de las inversiones que hace la administración de impuestos ya que se gestionan apoyos para las comunidades campesinas que sobreviven de la agricultura y cría de animales, se ejecutan obras de mejora en las vías debido a que los habitantes se ven perjudicados al momento de comercializar sus productos hacia la zona urbana.

De acuerdo con el análisis realizado durante este proceso investigativo se lograron exaltar las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que hacen parte de la gestión administrativa de impuesto predial, en donde se comprobó la estructura y los procesos que se aplican al recaudo de

los impuestos estos a su vez son de gran importancia para toda la comunidad monteriana, siempre y cuando los contribuyentes sean puntuales a la hora de cumplir con sus obligaciones tributarias, puesto que estos recaudos son invertidos en obras y proyectos que nos benefician de gran manera y garantizan un buen desarrollo próspero y sostenible para la comunidad monteriana.

**Palabras clave**

(Impuesto Predial, Municipio, Tributo, Sostenibilidad, Recursos)

## **¿ Como el impuesto predial tiene incidencia en la sostenibilidad financiera en los entes territoriales?**

El impuesto predial en Colombia es originado con la ley 48 de 1887, en la cual se autorizaba a los diferentes gobiernos departamentales ,la creación y posterior recaudo de este impuesto, teniendo en cuenta la cantidad a destinar a cada municipio. Luego con la ley 20 de 1998, la cual estableció que el departamento es quien hace el recaudo del impuesto. En la ley 34 de 1920 se determina en su articulo primero que la tasa, no debe superar el 2 por mil en el valor catastral de los bienes inmuebles, teniendo en cuenta que en sua articulo segundo dispone que el impuesto se cobrara con base al catastro, el cual se debe renovar cada dos años, esta ley ha sido fundamental en el sistema tributario e Colombia, permitiendo a los entes territoriales contar con una fuente de ingreso estable. La ley 14 de 1983 de Colombia, es sancionada el día 6 de julio de 1983, estableciendo el marco normativo para la actualización, conservación y formación del catastro en el país, en el caso de impuesto predial, está realizo algunas modificaciones, ajustando los avalúos catastrales, permitiendo a los concejos municipales poder fijar tarifas entre el 4 y el 12 por mil.

En esta investigación se busca exponer como el impuesto predial tiene incidencia en la sostenibilidad financiera en los entes territoriales, con esto se quiere demostrar la gran importancia que este tiene a la presentación de la declaración del impuesto predial,el cual varia según sea el municipio donde apliquen tributos.

Además, algunos municipios utilizan unsistema de software que le permite al cliente generar pagos de una manera inmediata, sin necesidad de que se vea obligado de ir

presencialmente a las oficinas de impuestos que están ubicadas en la alcaldía municipal, como también hay territorios que aplican practicidad en sus gestiones para la facilidad del recaudo por medio de los cobros.

La ciudad de montería , cordoba fue fundada el 1 de mayo de 1777, por Antonio de la Torre. Un militar español, conocida por su fuerte tradición ganadera y por su ubicación geográfica a las orillas del río sinu, mediados del siglo xx, este municipio comenzó a tener en cuenta y aplicar el impuesto predial como una fuente de ingresos para financiar los servicios públicos, la infraestructura y su desarrollo urbano y rural, evolucionando con la implementación de las leyes nacionales sobre catastro y tributación.

En la década de los 80 y 90, montería inicia con sus procesos de modernización catastral, teniendo en cuenta las políticas nacionale par así mejorar la actualización de los avalúos catastral, aumentando la eficiencia en la recaudación y reduciendo la evasión.

Los impuestos prediales de montería,, desempeñan un papel crucial en la sostenibilidad financiera, siendo una fuente estable de ingresos ppropios que permiten financiar los proyectos del desarrollo urbano y rural, infraestructuras y servicios públicos. Teniendo en cuenta, la cartera morosa y la actualización catastral que ayuden a optimizar la eficiencia y equidad del sistema tributario municipal.tambien, fomenta la participación ciudadana en la construcción del desarrollo local. Además, montería busca tener un desarrollo sostenible no solo financiero sino también en tecnología y metodologis innovadoras que permiten adoptar mejores practicas de gestión de residuos solidos (Acuerdo #17 19 Julio de 2024), al mejorar las conexiones internacionales, también se posicionara como un destino atractivo para negocios e inversiones sostenibles (acuerdo #18 19 julio 2024) .

montería cuenta con un sistema de imouestos, que buscan proyectar beneficios, ya que estos tributos están en procesos de fondos para el desarrollo de las obras publicas , programas sociales y servicios esenciales para la comunidad.

### **Objetivo General**

- Analizar como el impuesto predial inncide en la sostenibilidad financiera de ente territorial del municipio de monteria, cordoba. Evaluando su gestión, recaudo y contribución dentro del presupuesto municipal, esto con el fin de identificar su impacto en la capacidad financiera

### **Objetivos Específicos**

- **Examinar las tendencias de crecimiento o disminución del recaudo y sus factores determinantes**
- **Fortalecer el impuesto predial como una herramienta de sostenibilidad financiera en monteria**
- **Identificar la eficiencia administrativa en la gestión del impuesto predial en monteria**

## **Metodología**

El enfoque de la investigación es cualitativa, puesto que realizamos un serie de búsquedas bibliográficas las cuales fueron analizadas, enfocadase interpretadas con las percepciones de los contribuyentes, funcionarios municipales, lideres comunitarios

## **Resultados.**

En esta investigación se logro obtener resultados reales y contundentes del impuesto predial este es una fuente de ingresos que generan un desarrollo económico y social del municipio de montería, el cual es descendiente de los pagos que realizan los contribuyentes, dueños de inmuebles y predios, esta sujeto a factores que se deben tener en cuenta como lo es su periodo en esta caso anual, a unas tarifas que dependen de su avalúo catastral, que se define para determinar con base a los parámetros y lineamientos técnicos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Además, al analizar las distintas situaciones de la sustentación económica de los ingresos del municipio, la incidencia de la sostenibilidad, lleva un orden y control de inversiones y gastos, estos se ven reflejados en los presupuestos y acuerdos que se realizan con el fin de esclareces hacia donde van dirigidos los recaudos de impuestos y hacia que van destinados.

### **Estrategias de recaudos para el impuesto predial**

Al realizar estas estrategias buscamos no solo incentivar sino también concientizar a los contribuyentes que si hacemos los pagos oportunos, nos beneficiamos de gran manera, puesto que con el recaudo se realizan obras y proyectos para zonas urbanas y rurales.

A continuación planteamos algunas estrategias como son:

- Acuerdos de pago: que si el contribuyente no puede cancelar la totalidad del impuesto, exista la oportunidad de pagarlo a cuotas sin pasarse del año en curso.
- Descuentos: las personas que vivan en zonas rurales y que sobreviven con sus cultivos y cria de animales y tengan que pagar sus impuestos, a estos se les otorgue un descuento.

**Identificar las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas asociadas a la gestión del impuesto predial en el contexto local**

Al examinar las tendencias de crecimiento y disminución del recaudo observamos diferentes factores y determinantes como son:

Fortalezas: que nuestro municipio genera sus propios ingresos para el sostenimiento y desarrollo

Debilidades: la falta de empatía de algunos contribuyentes que evaden los impuestos

Oportunidades: los ingresos que se generan por el recaudo de los impuestos son tomados para el beneficio de obras publicas y sociales

Amenazas: la desactualización en los registros catastrales.

Estas son pautas que se deben tener en cuenta para mejorar la calidad de recaudo y distribución de los impuestos, ya que si se aplican podemos llegar a tener una transparencia, equilibrada y sostenibilidad financiera.

**Conclusiones.**

