



TRABAJO DE GRADO REALIZADO COMO REQUISITO PARA OPTAR EL TITULO DE  
CONTADOR PUBLICO

MODALIDAD: SEMINARIO DE GRADO EN GESTION DE IMPUESTOS TERRITORIALES

Estrategias para mejorar la gestión del recaudo del impuesto predial en el Municipio de Lorica  
Córdoba

Luis Arturo Mercado López

Marcela Patricia Ojeda Álvarez

Robinson Alonso Rivera Correa

Asesor

2024

## AGRADECIMIENTOS

*Gratitud es el sentimiento que nos embarga hoy primeramente hacia Dios, Señor y dador de vida, Quien con su infinito Amor ha guiado nuestros pasos siempre, a nuestras familias, por ser nuestra fuerza y motor y a quienes alguna vez alzaron su voz para animarnos a continuar este camino que hoy nos llena de orgullo y satisfacción personal.*

## TABLA DE CONTENIDO

- I. Resumen
- II. Palabras claves
- III. Objetivos
- IV. Pregunta orientadora
- V. Metodología de búsqueda de la información
- VI. Sustentación teórica de la pregunta
- VII. Conclusiones
- VIII. Referencias

## I. RESUMEN

El impuesto predial en los municipios de Colombia es una fuente fundamental de ingresos para las entidades territoriales y juega un papel esencial en la financiación de diversos servicios y proyectos públicos. Este impuesto recae sobre los bienes inmuebles, como terrenos y edificaciones, proporciona a los municipios una fuente de ingresos propia que les permite financiar sus necesidades y proyectos sin depender completamente de las transferencias del gobierno nacional.

Lo anterior, contribuye a la autonomía financiera del municipio, sin embargo, en la actualidad enfrenta desafíos como la evasión fiscal y la desigualdad en la distribución de recursos. Es crucial para la administración local, lo que hace necesaria una gestión eficiente para maximizar su impacto.

En el municipio de Lorica, Departamento de Córdoba, realizamos un análisis del comportamiento del impuesto predial, en el cual se proponen unos planes de acción como estrategias de mejora orientados a optimizar la recaudación de este impuesto en la Secretaría de Hacienda del municipio.

## II. PALABRAS CLAVES

Impuesto predial

Recaudación

### III. OBJETIVOS

#### OBJETIVO GENERAL

Determinar las estrategias que contribuyan a mejorar el recaudo del impuesto predial en el Municipio de Lorica, Departamento de Córdoba.

#### OBJETIVOS ESPECIFICOS

- ❖ Analizar el comportamiento y evolución del impuesto predial en el Municipio de Lorica.
- ❖ Proponer estrategias para mejorar el ingreso percibido por el Municipio de Lorica por concepto del impuesto predial.

#### IV. PREGUNTA ORIENTADORA DE LA BÚSQUEDA

Frente a la necesidad de financiar y mejorar la calidad de los servicios públicos y obras de infraestructura del municipio de Lórica, Departamento de Córdoba, que generen un gran impacto en la sociedad y garanticen el Estado social de derecho, se hace necesario incrementar el ingreso por recaudo del impuesto predial en el municipio, teniendo en cuenta que éste representa su principal fuente de ingresos tributarios.

Para ello es necesario implementar estrategias que aborden tanto la optimización de los procesos administrativos como la concientización ciudadana y el fortalecimiento de la capacidad de control.

Existe una alta tasa de evasión en el pago del impuesto predial, en parte debido a la falta de control y seguimiento de los bienes inmuebles.

Surge entonces la pregunta ¿qué estrategias podrían implementarse para optimizar la gestión del recaudo del impuesto predial en el municipio de Lórica, Departamento de Córdoba.?

Estas estrategias combinan la modernización tecnológica, la educación tributaria y el fortalecimiento del control y fiscalización para mejorar la recaudación del impuesto predial. Implementarlas de manera efectiva puede generar una mayor responsabilidad ciudadana y asegurar un flujo constante de ingresos para el municipio

## V. METODOLOGÍA DE BÚSQUEDA DE LA INFORMACIÓN

La metodología de búsqueda de información se enfocó en la recolección, análisis y presentación de datos, basados en la pregunta orientadora de la investigación.

Se realizó una revisión bibliográfica para identificar investigaciones previas sobre el tema y comprender el marco teórico existente.

Después de recolectar los datos, se realizó al análisis estadístico. Se realizaron análisis básicos para describir los datos, se utilizaron estadísticas inferenciales para realizar generalizaciones sobre el recaudo a partir de la información encontrada, y en base a ello se proponen estrategias para contribuir a incrementar el recaudo por concepto del impuesto predial en el municipio de Lorica.

## VI. SUSTENTACIÓN TEÓRICA DE LA PREGUNTA

El impuesto predial en Colombia es un tributo que deben pagar los propietarios de bienes inmuebles, como terrenos, casas, edificios o cualquier propiedad raíz. Este impuesto es de carácter municipal, lo que significa que cada municipio establece las tarifas y condiciones para su cobro, de acuerdo con sus necesidades y características locales.

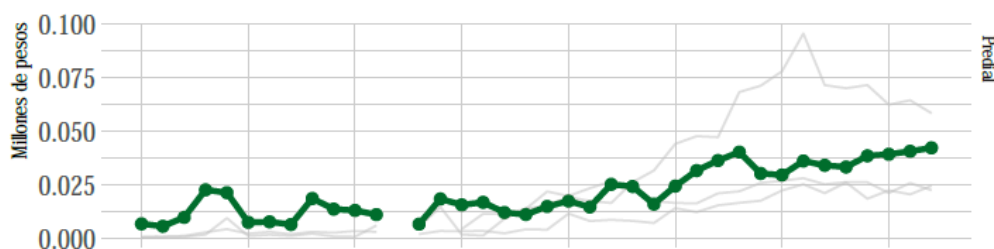
En el municipio de Loricá, Departamento de Córdoba según Acuerdo 017 fechado 7 de diciembre de 2020 se actualizó el Estatuto de Rentas y se fijaron las tarifas del impuesto predial.

La evolución del impuesto predial en el municipio de Loricá, ubicado en el departamento de Córdoba, ha estado influenciada por varios factores económicos, sociales y administrativos a lo largo del tiempo. Este impuesto, ha tenido un proceso de ajuste y mejora en su administración, enfocado en la actualización catastral, la mejora en la eficiencia de la recolección y el cumplimiento de la normatividad vigente.

Sin embargo, como en muchos otros municipios colombianos, los primeros años de administración del impuesto estuvieron marcados por deficiencias en la actualización del catastro y la falta de una estructura clara de cobro, lo que resultó en bajos niveles de recaudación.

En la siguiente gráfica observamos como ha sido su desempeño desde 1985 hasta el año 2022.

**Figura 4.** Evolución de los ingresos tributarios per cápita del municipio de Lorica (en millones de pesos de 2022)



La modernización de los sistemas administrativos en el municipio permitió la implementación de plataformas tecnológicas para facilitar la gestión del impuesto predial. Se cuenta con Sistema en línea de pagos, lo que ha facilitado la recaudación y ha permitido que más personas cumplan con su obligación tributaria. De igual manera, se han adoptado una serie de incentivos y descuentos para fomentar el pago oportuno del impuesto predial.

En algunas zonas del municipio, los contribuyentes tienen dificultades económicas para cumplir con el pago del impuesto, lo que puede generar resistencia al pago, especialmente en relación con su capacidad de pago.

Vemos entonces que la evolución del impuesto predial en Lorica ha sido progresiva, con avances significativos en la actualización catastral, el uso de tecnología y la implementación de incentivos para mejorar el recaudo. Sin embargo, sigue existiendo el reto de combatir la evasión fiscal y de mejorar la capacidad de pago en algunos sectores de la población.

Es determinante continuar con los esfuerzos de modernización administrativa y con la sensibilización de los ciudadanos para que el impuesto predial siga siendo una fuente efectiva de ingresos para el municipio.

Por consiguiente, se establecieron las siguientes estrategias con el propósito de mejorar el ingreso por concepto de impuesto predial en el municipio de Lorica:

- ✓ Implementar programas educativos en escuelas y comunidades de la zona rural sobre la importancia del cumplimiento tributario para el desarrollo.
- ✓ Fomentar la participación comunitaria en la toma de decisiones sobre el uso de los recursos públicos recaudados, promoviendo un sentido de corresponsabilidad.
- ✓ Fortalecer la fiscalización para detectar posibles casos de evasión fiscal mediante auditorías periódicas o el uso de tecnologías como el Big Data y la inteligencia artificial.
- ✓ Ofrecer descuentos o exenciones a los contribuyentes adicionales a los que ya existen, a ciertos grupos vulnerables, por ejemplo, adultos mayores o personas con discapacidad.
- ✓ Implementar programas de beneficios progresivos, donde los contribuyentes que estén al día con sus pagos del impuesto predial reciban beneficios o preferencias en servicios municipales.
- ✓ Informar a los ciudadanos sobre la importancia del impuesto predial y cómo estos recursos contribuyen a mejorar la infraestructura y servicios locales, generando mayor disposición a pagar.
- ✓ Realizar campañas de sensibilización a través de medios de comunicación, redes sociales, carteles en espacios públicos y visitas domiciliarias para explicar el uso de los recursos y las consecuencias de la evasión fiscal.

- ✓ Crear un sistema de alertas tempranas para detectar de manera proactiva a los evasores antes de que se acumulen grandes cantidades de deuda.
- ✓ Monitorear constantemente los indicadores de recaudo y realizar ajustes en las estrategias según los resultados obtenidos.
- ✓ Utilizar herramientas de análisis de datos para identificar patrones de evasión o áreas con bajo nivel de cumplimiento tributario.

Aplicar el sistema de cierre de ciclos teniendo en cuenta:

- ✓ Ciclo gestión de obligaciones nuevas-decreto de medidas cautelares.
- ✓ Ciclo aplicación de depósitos judiciales.
- ✓ Ciclo de embargo y secuestro de bienes.
- ✓ Ciclo de remate, entrega y aplicación de depósitos.
- ✓ Ciclo facilidades de pago.

## VII. CONCLUSIONES

El impuesto predial es fundamental para el desarrollo de los municipios en Colombia. No solo es una fuente importante de financiación, sino también una herramienta para promover el ordenamiento urbano, la justicia fiscal y la mejora de la infraestructura municipal. Sin embargo, su efectividad depende de una adecuada administración tributaria, de la actualización catastral y de la implementación de políticas que aseguren una distribución justa de la carga tributaria.

Las estrategias para mejorar el recaudo del impuesto predial tienen varios objetivos importantes que contribuyen tanto al fortalecimiento de las finanzas públicas municipales como al desarrollo y bienestar de la comunidad, lo que podría aumentar la transparencia y confianza en la gestión municipal

## VIII. REFERENCIAS

Iregui, B. A. M., Melo, B. L., & Ramos, F. J. (2004). El impuesto predial en Colombia: factores explicativos del recaudo. <https://doi.org/10.32468/be.319>

Alonso, J., Chavarriaga, V., Castaño, O. (2024). Evolución de las finanzas públicas de Loricá (Córdoba): Una mirada descriptiva 1985 – 2022.

Aguilera, S., Ortiz, G. (2024). Análisis de las estrategias implementadas para el recaudo del impuesto predial unificado frente a los índices de crecimiento fiscal con el propósito de estimar el impacto económico y social generado por las super obras ejecutadas en el municipio de Tuluá durante el periodo 2020 – 2023: Universidad Nacional Abierta y a Distancia UNAD. [gaortiza.pdf](#)

Pardo, W., Romero, Y. (2019). Estrategias para incentivar el recaudo del impuesto predial en la localidad 8 de Bogotá (Kennedy): Universidad La Gran Colombia. <https://repository.ugc.edu.co/server/api/core/bitstreams/7a459bda-1df9-4e6c-bf7d-32f1d26a7e31/content>

