



UNIREMINGTON[®]
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA REMINGTON
RES. 2661 MEN JUNIO 21 DE 1996

ENSAYO

IMPUESTO PREDIAL EN TUMACO DESAFIOS Y ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO LOCAL

PRESENTADO POR:

**MARCO FABIAN TENORIO MAYORGA
JOSE RONALDO CASTILLO PRECIADO**

ENTREGADO A:

**JOSÉ MAURICIO HERRERA MARTINEZ
Docente**

SEMINARIO DE IMPUESTOS TERRITORIALES

**UNIVERSIDAD UNIREMINGTON
CONTADURIA PÚBLICA
2025**



INTRODUCCION

El impuesto predial, más que una simple obligación fiscal, representa un pilar fundamental para la construcción del desarrollo local en Tumaco. Este municipio, enclavado en la costa pacífica colombiana, enfrenta desafíos socioeconómicos y territoriales complejos, pero también posee un potencial inmenso para transformar su realidad. En este contexto, la gestión del impuesto predial adquiere una relevancia estratégica, pues su correcta administración puede generar los recursos necesarios para financiar proyectos de infraestructura, servicios públicos y programas sociales que mejoren la calidad de vida de sus habitantes. Sin embargo, la efectividad de este instrumento depende de múltiples factores, desde la actualización catastral hasta la cultura tributaria y la transparencia en el uso de los recursos. Este ensayo explorará a fondo la gestión del impuesto predial en Tumaco, analizando su marco legal, los desafíos que enfrenta, las oportunidades que se presentan y su impacto en el desarrollo local.



IMPUESTO PREDIAL EN TUMACO DESAFIOS Y ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO LOCAL

El impuesto predial en Tumaco, como en muchas otras localidades, es una contribución fiscal que los propietarios de bienes inmuebles deben pagar anualmente a la administración municipal. Este impuesto es una de las principales fuentes de ingresos del municipio, y los recursos recaudados se destinan a financiar diversos servicios y proyectos de infraestructura local, como la mejora de calles, el mantenimiento de parques, la construcción de obras públicas, y otros servicios esenciales para la comunidad.

El impuesto predial es calculado sobre el valor catastral del inmueble, el cual se determina tomando en cuenta diversos factores como la ubicación, el uso del suelo, el tipo de propiedad, entre otros. En Tumaco, este impuesto enfrenta desafíos particulares debido a factores como la informalidad en la propiedad de los terrenos, la baja cobertura en el catastro, la falta de conciencia tributaria entre los habitantes y, en algunos casos, la difícil situación económica que atraviesan muchas familias.

En primer lugar, uno de los principales desafíos que se presenta es la evasión fiscal. Muchos propietarios de terrenos no están registrados o no cumplen con el pago del impuesto predial. Esto se debe en parte a la falta de información sobre la importancia de este tributo y cómo los recursos recaudados pueden ser utilizados para mejorar la infraestructura y los servicios públicos en Tumaco. Una estrategia clave para enfrentar esta situación es la implementación de campañas de concientización que expliquen a los ciudadanos cómo el impuesto predial contribuye al desarrollo local y a la calidad de vida en el municipio de Tumaco.

Para entender la situación actual es crucial conocer el contexto histórico de Tumaco antes de la implementación del impuesto predial muchas familias Vivian en condiciones de pobreza extrema y de vulnerabilidad y de alto riesgo en el sentido de violencia y las condiciones de las casas que estaban ubicada en la alta mar, que cuando el agua subía en puja grande había casa que sobrepasaba el nivel del mar. En donde las familias le proclamaban al estado en este caso sería la alcaldía para que le ayudaran en la mejora de sus casas y de tanta suplica de las familias en el año 1970 empezaron a reubicar a un grupo de familia en el barrio el progreso en donde las casa en ese entonces eran de aluminio.



En el año 1993 gracia al gobierno y al proyecto ala 93-51 (inurve) muchas familias del municipio de Tumaco tuvieron la oportunidad de ser parte de ese gran beneficio que ayudaron a miles de familia a obtener casa propia en una mejor condición, en el siguieron trabajando para poder seguir ayudando al municipio a crecer y tratar de salir de esa pobreza en la que estaban y con condiciones no optima.

Ya en el año 2000 a 2001 gracias al proyecto ala 93-51, la institución inurve encargada de entrega las casas en las comunas 4 y 5 del municipio de Tumaco en donde el cual fue motivo de mucha felicidad para esas familias que por fin tendría su casa propia y poder mejorar las condiciones de vida.

Ya entendiendo el contexto se dice que el impuesto predial unificado de Tumaco se causa 1 de enero de cada año gravable. Se dice que esto se estableció en el acuerdo 019 del 20 de diciembre de 2008 y esto se adoptó en el código de renta del municipio.

El impuesto predial en Tumaco se rige por un marco legal y normativo que combina disposiciones nacionales y locales. A nivel nacional, la Ley 14 de 1983 y la Ley 44 de 1990 establecen los lineamientos generales del impuesto predial unificado, definiendo la base gravable, las tarifas y las exenciones. A nivel local, el Concejo Municipal de Tumaco ha expedido acuerdos como el Acuerdo 017 de 2012 y el acuerdo 009 de 2015, que adaptan la normativa nacional a las particularidades del municipio. Estos acuerdos establecen las tarifas específicas, los descuentos por pronto pago y los mecanismos de fiscalización. Sin embargo, la aplicación efectiva de este marco legal se ve obstaculizada por la falta de actualización catastral, la informalidad en la tenencia de la tierra y la complejidad de la normativa. La falta de claridad en algunos aspectos de la normativa local genera incertidumbre entre los habitantes y dificulta la fiscalización por parte de la administración municipal.

Sin embargo, Tumaco ha sido una zona muy afecta por la violencia en donde el cobro de este impuesto no ha sido facial en el momento de pagar porque una gran parte de la población no tiene su predio registrado en la alcaldía en la zona de catastro (predial).

Las personas en mi municipio hacen como que caso o miso a ese impuesto no le dan como la importancia a la hora de pagar. Porque no lo miran obligatorio y ellos no saben la importancia de estar al día, por desconocimiento de la ley.

Por ende, Unas de las consecuencias que tiene el no pago del impuesto predial es el incumplimiento en donde el pago genera intereses moratorios, que aumentan la deuda con el paso del tiempo, Además se pueden aplicar sanciones adicionales por pago extemporáneo.



Dentro de esto tenemos el cobro coactivo y la administración municipal puede iniciar un proceso de cobro coactivo, que implica el uso de medidas legales para exigir el pago de la deuda. Este proceso puede incluir el embargo de bienes, como cuentas bancarias, salarios y el propio inmueble, en caso extremo, la administración municipal puede proceder al embargo del inmueble para garantizar el pago de la deuda, esto significa que el municipio puede tomar posesión del predio y, en algunos casos, subastarlo para saldar la deuda.

Dentro de todo esto tenemos el no pago del impuesto predial puede generar limitaciones para realizar trámites administrativos relacionados con el inmueble, como la venta o la obtención de permisos de construcción. Donde se pueden acumular deudas de impuesto predial puede generar problemas legales a largo plazo, incluyendo demandas y procesos judiciales.

Es fundamental que los habitantes se mantengan al día con el pago del impuesto predial para evitar estas consecuencias. En caso de dificultades económicas, se recomienda contactar a la administración municipal para explorar opciones de pago o acuerdos de financiación.

También es importante tener en cuenta que las regulaciones específicas pueden variar según el municipio, por lo que es recomendable consultar la normativa local y obtener información precisa de la Alcaldía de Tumaco.

Sin embargo, a la alcaldía le falta como que más creatividad para poder llegar a esas personas y hacerle entender la importancia de estar al día con ese impuesto y le falta hacer más marketing de promoción para que las personas se puedan acercar y ponerse al día con esa deuda que tiene.

En este caso lo que ellos no saben que a la hora de vender ese predio y tiene esa deuda catastral no van a poder registrar ese predio con el nuevo dueño hasta que este al día con esa deuda y con los demás servicios que la casa obtiene.

Además, la administración del impuesto predial en Tumaco se enfrenta a problemas de gestión. La falta de personal capacitado y la deficiente organización del sistema de cobro dificultan la recaudación efectiva. Para superar esto, es fundamental invertir en la capacitación del personal de la administración tributaria y adoptar tecnologías que faciliten el proceso de recaudación. Por ejemplo, el uso de plataformas digitales puede simplificar el acceso a la información del catastro y permitir que los ciudadanos realicen sus pagos de manera más ágil.

Tumaco enfrenta altos niveles de pobreza y desempleo. Muchos habitantes luchan para cubrir sus necesidades básicas, lo que dificulta el pago de impuestos.



La economía local se ha visto afectada por factores como el conflicto armado, la presencia de economías ilegales y la falta de oportunidades de desarrollo.

Unos de los grandes problemas que se presenta en el municipio de Tumaco con ese impuesto del recaudo es la desconfianza en la administración pública, Existe una percepción de que los recursos recaudados no se invierten adecuadamente en el municipio.

La falta de transparencia y la corrupción pueden generar desconfianza en la administración pública, lo que desincentiva el pago de impuestos.

Algunos habitantes pueden no estar informados sobre sus obligaciones tributarias o sobre cómo realizar el pago del impuesto predial. La falta de acceso a canales de pago eficientes y a información clara puede dificultar el cumplimiento de esta obligación.

En algunas zonas de Tumaco, la tenencia de la tierra puede ser irregular o no estar debidamente legalizada, lo que dificulta la identificación de los habitantes y el cobro del impuesto. En algunas comunidades, pueden existir normas sociales o culturales que influyen en la percepción y el cumplimiento de las obligaciones tributarias.

Podemos decir que el recaudo de los impuestos representa una fuente crucial de financiamiento para el municipio en donde se pueden utilizar para la inversión de la infraestructura y el desarrollo socioeconómico local. Sin embargo, la eficiencia en la recaudación de estos impuestos enfrenta desafíos significativos en el municipio.

Dentro de este podemos destacar la importancia que tiene el recaudo de este impuesto donde permiten a la administración municipal generar ingresos propios, en donde esos recursos son vitales para la financiación de servicios públicos como la salud, educación, agua potable, y saneamiento básico en donde todo eso dependen de esos ingresos de recaudación donde Tumaco enfrenta obstáculos considerables.

La informalidad tiene una tasa alta en donde dificulta la identificación y el cobro de impuestos a muchas actividades comerciales. En donde una de las mayores dificultades es la pobreza y la falta de oportunidades económicas pueden limitar la capacidad de pagos de los habitantes del municipio de Tumaco.

En el municipio de Tumaco tenemos un Problemas de actualización catastral La falta de actualización de la información catastral puede generar inconsistencias en el cobro del impuesto predial.

Dentro de todo tenemos la falta de seguridad la situación de orden público en el municipio puede afectar la normalidad de los procesos de recaudo.



Para fortalecer la recaudación de impuestos en Tumaco, es necesario implementar estrategias que aborden estos desafíos como:

Modernización de la administración tributaria: Invertir en tecnología y capacitación para mejorar la eficiencia en la gestión de impuestos.

Campañas de concientización: Educar a los habitantes sobre la importancia del pago de impuestos y los beneficios que generan para la comunidad.

Facilidades de pago: Ofrecer alternativas de pago flexibles y programas de regularización para incentivar el cumplimiento.

En estos casos uno de los métodos es el descuento pronto pago, consisten en la reducción del monto del impuesto para aquellos habitantes que realicen el pago dentro de un plazo determinado.

También tenemos en esas facilidades de pago por cuota en donde les permiten a los habitantes dividir el pago del impuesto en varias cuotas, facilitando su cumplimiento, Estos planes pueden incluir o no el cobro de intereses, dependiendo de la normativa municipal.

Actualización catastral: Realizar procesos de actualización catastral para garantizar la equidad en el cobro del impuesto predial.

Dentro de toda la actualización catastral es un proceso continuo que busca mantener la información más clara del predio y estén al día, esta información es esencial para la planificación del territorio permite conocer las características de los predios y su uso lo que facilita la toma de decisiones en la actualización.

Trabajo conjunto: Es de suma importancia el trabajo en equipo con las fuerzas de seguridad del estado, para poder brindar seguridad en los procesos de recaudo.

El trabajo en conjunto se hace con la mano de la comunidad en donde facilita el acceso a los predios, proporciona información sobre las características de sus propiedades y participa en las jornadas de socialización del proceso.

Una vez finalizada la actualización catastral, la alcaldía emite las facturas del impuesto predial con los nuevos valores de los predios, los ciudadanos del municipio cumplan con su obligación de pago y los recaudados se destinan a la mejora de los servicios públicos de los barrios y el arreglo de vías y la iluminación pública.



Desde mi punto de vista a resolver para llamar la atención de los habitantes del municipio darle a entender la importancia de pagar el impuesto predial deberíamos implementar nuevos métodos como esto:

Canales diversos en donde las personas tengan facilidad de mirar:

1. Página web de la Alcaldía de Tumaco.
2. Redes sociales.
3. Emisoras de radio locales.
4. Carteles informativos en lugares públicos.
5. Jornadas de información en barrios y veredas.

Calendario tributario:

1. Publica un calendario tributario con las fechas límite de pago y los descuentos disponibles por pronto pago.
2. Envía recordatorios a los contribuyentes por correo electrónico o mensaje de texto.

Brindarle Facilidad el pago:

1. Pago en línea a través de la página web de la Alcaldía.
2. Pago en entidades bancarias autorizadas.
3. Pago en puntos de recaudo autorizados
4. Implementa planes de pago para aquellos contribuyentes que tengan dificultades para pagar el impuesto en una sola cuota.

Descuentos e incentivos:

1. Ofrece descuentos por pronto pago para incentivar a los contribuyentes a pagar antes de la fecha límite.
2. Considera la posibilidad de ofrecer incentivos adicionales, como sorteos o beneficios en servicios municipales, para quienes estén al día con el pago del impuesto.

Transparencia y rendición de cuentas:

Informar sobre el destino de los recursos:



1. Informa a los contribuyentes sobre cómo se utilizan los recursos recaudados a través del impuesto predial.
2. Publica informes periódicos sobre los proyectos y obras que se han financiado con estos recursos.

La Alcaldía de Tumaco podría realizar una campaña informativa en la que explique que los recursos del impuesto predial se utilizarán para mejorar el estado de las vías, construir parques infantiles y fortalecer los servicios de salud y educación. Al combinar una comunicación efectiva, puede dar facilidades de pago y transparencia, la Alcaldía de Tumaco puede lograr que un mayor número de personas cumpla con su obligación de pagar el impuesto predial.

Para mejorar la situación, es crucial implementar estrategias que incluyan una actualización del catastro, campañas de concientización sobre la importancia del impuesto, y una mayor transparencia en el uso de los recursos públicos. Además, se debe facilitar el proceso de pago mediante métodos accesibles y crear incentivos para los contribuyentes puntuales. A través de estas acciones, el municipio podría aumentar la participación ciudadana en el pago del impuesto predial, lo que permitiría contar con los recursos necesarios para impulsar proyectos de desarrollo y mejorar la calidad de vida de los habitantes de Tumaco.



CONCLUSION

el impuesto predial en Tumaco presenta una serie de desafíos que deben ser abordados con estrategias efectivas. A través de la educación, la mejora en la gestión administrativa y la participación ciudadana, es posible transformar el impuesto predial en una herramienta poderosa para impulsar el desarrollo local y mejorar la calidad de vida de la comunidad.

Los impuestos territoriales son un pilar fundamental para el desarrollo de Tumaco. Superar los desafíos en su recaudación requiere un esfuerzo conjunto de la administración municipal, los habitantes y la comunidad en general. Al fortalecer la capacidad de recaudación, se podrán generar los recursos necesarios para construir un futuro más próspero para este importante municipio de la costa pacífica.

A pesar de ser una herramienta importante para el desarrollo del municipio, la recaudación del impuesto predial en Tumaco ha presentado dificultades, principalmente debido a la desinformación, la baja capacidad de pago de ciertos sectores de la población y la desconfianza en el manejo de los recursos. Es fundamental que las autoridades locales implementen estrategias efectivas de educación tributaria y de modernización del catastro para garantizar una mayor participación de los habitantes y un uso más eficiente de los fondos recaudados en beneficio de la comunidad.

Para culminar el impuesto predial en Tumaco masque una carga fiscal representa una oportunidad para construir un futuro más próspero y equitativo su correcta gestión y optimización requieren un compromiso conjunto de las autoridades, la ciudadanía y el sector privado al trabajar de la mano es posible transformar este tributo en un motor de desarrollo que impulse el progreso social y económico de Tumaco.



REFERENCIA BIBLIOGRAFIA

Alcaldía de Tumaco. (2015). *Acuerdo 009 de 2015: Estatuto de rentas del Municipio de Tumaco*. Concejo Municipal de Tumaco. Recuperado de <https://www.tumaco-narino.gov.co/normatividad/acuerdo-009-de-2015>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. (2022). *Iniciamos proceso de actualización catastral en San Andrés de Tumaco*. Recuperado de <https://www.igac.gov.co/noticias/iniciamos-proceso-de-actualizacion-catastral-en-san-andres-de-tumaco>

Alcaldía de Tumaco. (2008). *Acuerdo 019 de 2008: Código de rentas del Municipio de Tumaco*. Recuperado de https://tramites1.suit.gov.co/registro-web/suit_descargar_archivo?A=21915

Alcaldía de Tumaco. (2012). *Acuerdo 017 de 2012: Modificaciones al estatuto tributario*. Recuperado de https://tramites1.suit.gov.co/registro-web/suit_descargar_archivo?A=58925

Congreso de la República de Colombia. (1983). *Ley 14 de 1983: Régimen Municipal*. Diario Oficial. Recuperado de <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=267>

Congreso de la República de Colombia. (1990). *Ley 44 de 1990: Normas sobre catastro e impuestos sobre propiedad raíz*. Diario Oficial. Recuperado de <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=283>

Ministerio de Justicia y del Derecho. (s.f.). *¿Qué debo hacer si tengo un proceso administrativo de cobro coactivo?* Recuperado de <https://www.minjusticia.gov.co/programas-co/LegalApp/Paginas/%C2%BFQu%C3%A9-debo-hacer-si-tengo-un-proceso-administrativo-de-cobro-coactivo.aspx>

Video representativo del proyecto ala 93-51 en Tumaco historia
<https://www.youtube.com/watch?v=55S3oUBs66s&feature=shared>