



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

**Análisis de las fortaleza y debilidades en el recaudo del impuesto predial en Sincelejo
Sucre, año 2022 a 2024**

Corporación universitaria Remington
Facultad ciencias contables
Contaduría pública.

Fidel Alfonso Rodríguez Monterroza
Jenifer Paola Torres Medina
Tutor: Jair Alexander Diaz Pulgarín
Co – Tutor: Jaime Alberto Martínez Franco
Opción de Trabajo de grado Seminario-Diplomado.
2024.

Tabla de Contenidos

Resumen.....	3
Palabras clave.....	3
Pregunta orientadora de la búsqueda	4
Metodología	4
Metodología de búsqueda de la información	4
Objetivo General.....	5
Objetivos Específicos.....	5
Sustentación teórica	5
Conclusiones	9
Referencias.....	12

Resumen

En Colombia el impuesto predial constituye la segunda fuente de rentas tributarias después de industria y comercio. Según Iregui, Melo y Ramos (2004), se encontró que en un gran número de municipios los recaudos por predial son inferiores a su potencial, debido al rezago en la actualización de los avalúos catastrales, al bajo nivel de las tarifas nominales y la existencia de una brecha entre las tarifas nominales y efectivas.

Por la importancia de esta renta, es tan relevante como su mismo recaudo, toda vez que una alta cartera por recaudar se refleja en la incapacidad para cubrir los gastos municipales proyectados desde el disponible del impuesto predial. La efectividad o inoperancia también puede reflejar además de debilidades internas, amenazas de variables que a simple vista son desapercibidas. Por tal motivo este estudio tiene como finalidad identificar las fortalezas y debilidades que se puedan estar presentando en dicho recaudo; para ello se recopilará información relacionada con la temática, valiéndonos de herramientas de búsqueda y consulta a profesionales con experiencia en la administración pública de la ciudad de Sincelejo. Una vez recopilada la información se hará un análisis que permita dar respuesta a la pregunta por resolver ¿Cuáles son las debilidades y fortalezas en el sistema de recaudo de impuesto predial en Sincelejo Sucre?. También se plantearan conclusiones y recomendaciones al respecto, que contribuyan en la toma de decisiones administrativas en materia de recaudo, o sirva como fundamento para políticas de administración en la ciudad de Sincelejo Sucre.

Palabras clave

Renta, impuesto predial, contribuyente, recaudo, tarifa.

Pregunta orientadora de la búsqueda

El desconocimiento desde la academia y de la ciudadanía por la eficiencia en recaudo del impuesto predial, constituye un desinterés que repercute directamente, en la objetividad al momento de escoger y formar líderes que velen por el crecimiento y desarrollo socioeconómico de la ciudad de Sincelejo Sucre. Por ese motivo pretenderemos responder la pregunta ¿Cuáles son las debilidades y fortalezas en el sistema de recaudo de impuesto predial en Sincelejo Sucre y su posible incidencia en gestión tributaria local?

Metodología

Para el desarrollo de este trabajo se aplicará una metodología cualitativa descriptiva, de corte transversal, recopilando información histórica del sistema de recaudo de impuesto predial en Colombia y deductivamente en Sincelejo Sucre. A partir de allí se analizarán las variables que están o han incidido en el recaudo, lo que en consecuencia nos brindará las herramientas pertinentes para determinar las fortalezas y debilidades, así como emitir criterios, conclusiones y recomendaciones..

Metodología de búsqueda de la información

Para la gestión de la información sobre la temática en cuestión, se utilizarán herramientas de búsqueda cibernética, planteando palabras claves como "problemas en recaudo de impuesto predial en Sincelejo", "estudios relacionados con el impuesto predial en Sincelejo", "debilidades y fortalezas en el recaudo predial en Sincelejo". También se consultarán páginas oficiales de la alcaldía y notas periodísticas.

Objetivo General

Evaluar las fortalezas y debilidades del sistema de recaudo del impuesto predial en el municipio de Sincelejo, Sucre, con el fin de identificar su incidencia en la gestión tributaria local y proponer recomendaciones para optimizar el proceso.

Objetivos Específicos

Identificar las principales variables que han influido históricamente en el recaudo del impuesto predial en el municipio de Sincelejo, Sucre, y su impacto en los resultados obtenidos.

Analizar las fortalezas y debilidades del sistema de recaudo actual, considerando aspectos como la actualización de los avalúos catastrales, las tarifas, los mecanismos de cobro y la gestión de la cartera.

Proponer recomendaciones específicas para mejorar la eficiencia y eficacia del recaudo del impuesto predial en el municipio de Sincelejo, Sucre, con el fin de fortalecer la gestión tributaria local y optimizar la asignación de recursos para el desarrollo de la ciudad.

Sustentación teórica

El marco legal del impuesto predial en Colombia tiene sus raíces en la Constitución Política de 1991, donde se establece la competencia de los municipios para crear impuestos y contribuciones. El Artículo 317 dicta que "solo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble", permitiendo que otras entidades impongan contribuciones

de valorización, con un porcentaje destinado a la conservación del ambiente y los recursos naturales (Constitución Política de Colombia, 1991).

En consecuencia, este principio es esencial para el desarrollo económico municipal y su capacidad para generar ingresos propios, a lo largo de los años, varias leyes han regulado el impuesto predial en Colombia. La Ley 14 de 1983 estableció este impuesto como uno de carácter municipal (Congreso de Colombia, 1983). Posteriormente, la Ley 44 de 1990 modificó esta legislación, especificando la base gravable y las tarifas aplicables al impuesto (Congreso de Colombia, 1990). En el año 2000, con la promulgación de la Ley 617, se reforzó la autonomía de los municipios para fijar tarifas, marcando un avance significativo en la descentralización fiscal (Congreso de Colombia, 2000).

Posteriormente, el Decreto 352 de 2002 fue una reglamentación clave que estableció los procedimientos específicos para el recaudo del impuesto predial, mientras que la Ley 1430 de 2010 obligó a los municipios a crear una base de datos actualizada de los predios (Presidencia de la República, 2010). La falta de actualización de los catastros ha sido señalada como uno de los principales problemas que afectan la eficiencia del recaudo predial en el país (Iregui et al., 2004). Según los estudios de Velásquez (2018) y Fainboim y Poveda (2016), la implementación de sistemas de catastro multipropósito, se constituye entonces, en una herramienta crucial para mejorar la precisión en la valorización de los inmuebles, lo que influye directamente en el cálculo del impuesto.

De otra parte, el Decreto 2274 de 2012 reguló la actualización de bases de datos, mientras que la Ley 1819 de 2016 estableció la obligatoriedad de implementar un sistema de información para el recaudo del impuesto predial, basado en la modernización tecnológica (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2016). En ese sentido, un análisis de Pérez y Calderón (2019), resalta que la digitalización del sistema de recaudo ha permitido a varios municipios mejorar sus ingresos, pero municipios como Sincelejo aún enfrentan desafíos significativos debido a la falta de recursos técnicos y humanos.

Además de las normativas mencionadas, los estudios sobre eficiencia tributaria destacan las debilidades de algunos municipios en la gestión de este tipo de impuestos. Por ejemplo, Restrepo (2014) señala que la brecha entre la tarifa nominal y la tarifa efectiva del impuesto predial es un problema recurrente que impide un recaudo adecuado. A esto se suma la sobrevalorización catastral como una de las principales fuentes de conflicto entre los ciudadanos y las autoridades locales, como lo demuestra un análisis de Álvarez et al. (2022), donde se menciona que las actualizaciones catastrales no siempre reflejan el valor real de los inmuebles.

En el caso de Sincelejo, Sucre, el impacto del catastro multipropósito ha sido notable. Según datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (2022), el valor de los inmuebles se incrementó drásticamente entre 2022 y 2023, lo que resultó en un aumento del impuesto predial, generando protestas ciudadanas por lo que consideran un incremento injustificado. Este fenómeno está alineado con lo observado por Iregui et al. (2004), quienes identifican la falta de actualización adecuada y la incorrecta valorización de los predios como factores que generan ineficiencia en el sistema de recaudo.

Consecuente con lo anterior, se identifica que la presente investigación se enmarca en la teoría del Nuevo Institucionalismo, que propone que las instituciones, en este caso las estructuras municipales encargadas del recaudo del impuesto predial, son determinantes para el desarrollo económico y la equidad fiscal (North, 1990). Esta teoría sostiene que las fallas en las instituciones, como la falta de actualización catastral o la ineficaz gestión de los impuestos, generan ineficiencias que afectan el desarrollo económico local. En Sincelejo, estas deficiencias se manifiestan en la sobrevalorización de inmuebles y el descontento social por la falta de transparencia en el proceso de actualización de los avalúos catastrales (Díaz, 2021).

Es así, que este marco teórico proporciona una base para entender las fortalezas y debilidades del sistema de recaudo del impuesto predial en Sincelejo, y cómo las reformas institucionales y la modernización del sistema pueden contribuir a mejorar la eficiencia en la gestión tributaria

Debilidades y fortalezas en recaudo del impuesto predial en Sincelejo Sucre

En la siguiente tabla se relacionan las debilidades y fortalezas identificadas.

Tabla 1: Debilidades y fortalezas en el recaudo de impuesto predial del año 2022 a 2024

<i>Debilidades</i>	<i>Fortalezas</i>
<i>Altos valores de impuestos No hay participación activa de la ciudadanía al fijar políticas de recaudo. Sobrevalorización catastral / catastro multipropósito Servicio y atención al ciudadano</i>	<i>Planes de descuentos Planes de Financiación Herramientas legales para el recaudo. Incremento en el avaluó catastral Plataforma amigable con el contribuyente</i>

Fuente: datos generados por el resumen del trabajo en estudio.

Conclusiones

Durante el año 2023 hubo reclamos por el incremento injustificado en el valor del impuesto predial, quien tomó la vocería de dicho reclamo fue el diputado Luis Álvarez Padilla¹, también la ciudadanía haciendo uso de su derecho a la protesta, realizó marchas y plantones frente a la sede de la alcaldía de Sincelejo. Pero el incremento en el impuesto predial se debió a la sobrevalorización de los inmuebles, producto de la entrada en vigencia del catastro multipropósito, este generó un incremento en el valor total de los predios en los predios que hay en el municipio, pasando de 3 billones en 2022 a 7.9 billones en 2023. Este incremento incidió directamente en valor del impuesto a pagar, toda vez que es la base para la fijación del valor del impuesto. Si bien hubo una

¹ <https://www.elheraldo.co/sucre/en-sincelejo-los-ciudadanos-le-hacen-frente-al-abuso-del-impuesto-predial981779>

sobrevalorización, el menos beneficiado fue el contribuyente, toda vez que el recaudo del impuesto o el querer mostrar mayor capacidad ante un mayor crédito para el municipio, no se refleja aun el nivel de desarrollo socioeconómico de Sincelejo, es decir, más impuestos con el mismo promedio de ingreso de quienes poseen inmuebles.

Si bien es cierto que se han implementado estrategias para estimular el pago del impuesto, como el 80% en intereses o planes de financiación, también es menos cierto, que no existe una cultura de pago especialmente de este impuesto en particular, toda vez que no se aplican las sanciones requeridas por el no pago.

Como recomendación se sugiere diseñar un modelo unificado a través de pagos mensuales, ya sea tras la emisión de facturación o ligado a un recibo de servicio público. Se partiría de Analizar el total dejado de recaudar en los últimos 5 años, luego llevar el 50% del valor no recaudado, como descuento a los que realicen pagos anticipados a través de la facturación mensual. Ejemplo María Piñeros dejó de pagar en los últimos 5 años \$8.000.000 en impuestos incluido intereses, quiere decir que el municipio dejó de recaudar en promedio \$1.600.000. A ese valor aplicarle 50% y emitir facturas mensuales por valor de \$66.666 por 12 meses, esto garantizaría el ingreso del 50% de los impuestos con proyección futura, basados en el comportamiento de pago del contribuyente.

¿Qué pasaría con el impuesto no pagado anteriormente? Se le aplicarían las estrategias existentes como descuento en 80% de intereses y plan de financiación.

También para estimular el pago de impuesto predial, obsequiar beneficios para actividades de carácter social como eventos públicos. Por ejemplo ponte al día y recibe boleta de ingreso conciertos, seminarios, aspiración a becas educativas, sorteos, etc. Es

quitar de alguna forma el carácter impositivo en la mente del contribuyente. Dejamos una pregunta como conclusión: **Qué repercute más, ¿organizar beneficios o no recaudar?**

Referencias

- Álvarez, L., García, M., & Rojas, P. (2022). El impacto de la actualización catastral en los impuestos municipales. Bogotá: Ediciones Económicas.
- Congreso de Colombia. (1983). Ley 14 de 1983. Diario Oficial.
- Congreso de Colombia. (1990). Ley 44 de 1990. Diario Oficial.
- Congreso de Colombia. (2000). Ley 617 de 2000. Diario Oficial.
- DANE. (2022). Actualización catastral en Sincelejo: Datos y análisis. Sincelejo: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
- Díaz, J. (2021). La institucionalidad y el desarrollo local en municipios colombianos. Bogotá: Universidad Nacional.
- Fainboim, I., & Poveda, G. (2016). Catastro multipropósito y su impacto en el desarrollo local. Santiago de Chile: CEPAL.
- Iregui, A. M., Melo, L., & Ramos, J. (2004). Eficiencia del recaudo predial en municipios colombianos. Bogotá: Banco de la República.
- Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2016). Ley 1819 de 2016. Bogotá: MHCP.
- North, D. C. (1990). Instituciones, cambio institucional y desempeño económico. Cambridge: Cambridge University Press.
- Pérez, J., & Calderón, E. (2019). La digitalización en los sistemas tributarios municipales en Colombia. Bogotá: Fedesarrollo.
- Presidencia de la República. (2010). Ley 1430 de 2010. Diario Oficial.
- Restrepo, F. (2014). Desigualdad en el recaudo de impuestos territoriales. Medellín: Universidad de Antioquia.
- Velásquez, A. (2018). El catastro multipropósito en la modernización del recaudo tributario. Bogotá: Universidad del Rosario.