

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

**Revisión comparativa del recaudo del impuesto predial en el municipio de Dosquebradas
en el periodo 2024 y 2025**

Corporación Universitaria Remington.
Facultad de ciencias contables
Contaduría pública

Carolina Hurtado Correa
Bettynei Vargas Reyes

Nombre del Tutor
Robinson Alonso Rivera Correa

Seminario-Diplomado.
2025

Dedicatoria

Dedicamos este trabajo primeramente a Dios, porque sin su sabiduría esto no hubiera sido posible, a nuestras familias por su apoyo incondicional, sus palabras de aliento y su confianza en cada paso de nuestra formación; también a quienes con ejemplo de amor nos inspiraron a superarnos a alcanzar nuestras metas personales y profesionales.

Agradecimientos

Agradecemos a nuestros docentes por compartir sus conocimientos y el aprendizaje con compromiso y paciencia. A nuestros compañeros por el trabajo en equipo y el intercambio de ideas que enriquecieron esta experiencia; finalmente, agradecemos a todas las personas que de una manera u otra contribuyeron a la realización de este proyecto y el fortalecimiento en nuestras capacidades académicas.

Tabla de Contenidos

Contenido

Resumen.....	5
Palabras clave.....	6
Impuesto Predial	6
Objetivos.....	8
Objetivo General.....	8
Objetivos Específicos.....	8
Pregunta orientadora de la búsqueda	9
Presenta la pregunta	10
Metodología de búsqueda de la información	11
Sustentación teórica de la pregunta.....	14
Conclusiones	17
Referencias.....	18

Resumen

El impuesto predial constituye un tributo territorial importante para la autonomía fiscal municipal al actuar como columna vertebral de las finanzas locales en Dosquebradas y en todos los municipios del país, pues de acuerdo con el Banco de la República (2004) y (Aragón (2020) es la segunda fuente de ingresos más importantes después del impuesto de industria y comercio. Su recaudo determina directamente la capacidad del municipio en la provisión de bienes y servicios como la educación, la salud y la infraestructura de acueducto, pese a ser un impuesto de libre destinación. El presente trabajo tiene como objetivo realizar un análisis comparativo del ejercicio fiscal en el periodo 2024 y 2025 evaluando la gestión recaudadora de la Secretaría de Hacienda municipal, en un contexto de expansión urbanística. El estudio identifica las fortalezas y debilidades a la hora de su recaudo, mediante una metodología cualitativa que escruta el marco normativo local y nacional buscando dar cuenta de la ejecución del presupuesto municipal y el margen de inversión en desarrollo local.

Palabras clave

Impuesto Predial

El impuesto predial constituye la base de la tributación local directa: un gravamen específico sobre el valor catastral de los inmuebles cuya recaudación depende de tres variables: i) la capacidad administrativa para mantener un catastro actualizado que refleje la valorización del suelo, ii) los regímenes de tarifas diferenciales por estratos y usos, y iii) los mecanismos de coerción para contrarrestar la evasión (Ley 44 de 1990; Alcaldía Municipal de Dosquebradas, 2025). Su diseño define la progresividad o regresividad del sistema fiscal municipal.

Recaudo Fiscal

Este tributo, a su vez, es el componente más estable del recaudo fiscal, el cual representa la materialización efectiva de la capacidad coercitiva del Estado para convertir las obligaciones en liquidez para el fisco, es decir, la obtención de ingresos mediante impuestos, tasas y contribuciones (Rivera E. , 2024). Su desempeño es fundamental para la solvencia institucional y el gasto público; un indicador directo de la fortaleza o decadencia de la administración.

Impacto Económico

La conjunción de estos flujos genera el impacto económico definido como “la contribución que produce una actividad en la economía de una región” (Rivera & Molina, 2006, p. 42) y que trasciende la contabilidad gubernamental. La inversión pública financiada con estos recursos actúa como un catalizador para la actividad productiva local, mientras que su ausencia

frena de lleno el desarrollo de infraestructura; por lo que la política tributaria modela la estructura económica del territorio (Tolosa et al., 2022).

Autonomía Fiscal

Dicha capacidad de modelación es la esencia de la autonomía fiscal, que en el marco de un Estado unitario descentralizado, es el principio otorga a las entidades territoriales la potestad administrativa sobre sus fuentes de ingreso (Delgado & Suaza, 2024); autonomía que constituye una pieza fundamental del municipio como unidad básica del ordenamiento jurídico Colombia y cuyo debilitamiento merma las capacidades del municipio y vacía de contenido la descentralización (Rangel et al., 2014)

Presupuesto

Ergo, el instrumento que articula un Estado unitario descentralizado, al menos en su componente fiscal, es el presupuesto, un plan financiero que trasciende la previsión de gastos para convertirse en la expresión más concreta de las estrategias de desarrollo al ejecutar la política económica (Departamento Administrativo de la Función Pública, s.f.; Contaduría General de la Nación, 2025).

Objetivos

Objetivo General

Comparar el comportamiento del recaudo del impuesto predial en el municipio Dosquebradas durante los años 2024 y 2025

Objetivos Específicos

- i) Identificar las cifras de recaudo del impuesto predial en los años 2024 y 2025
- ii) Revisar las estrategias implementadas por la Secretaría de Hacienda municipal y su impacto en la cultura de pago.
- iii) Observar los efectos del comportamiento tributario en la financiación del Plan de Desarrollo “Transformemos a Dosquebradas, 2024-2027”

Pregunta orientadora de la búsqueda

La administración municipal de Dosquebradas enfrenta una contradicción fiscal: mientras celebra públicamente el incremento del 11% en el recaudo predial durante 2024, su dependencia de compañías con descuentos del 20% (Alcaldía Municipal de Dosquebradas, 2024), terminan por generar un modelo insostenible que erosiona progresivamente la base tributaria al municipio.

Más aún, este esquema produce otras distorsiones en el comportamiento de los contribuyentes, a saber: i) la postergación sistemática de obligaciones fiscales en anticipación a beneficios futuros, ii) la concentración del 85% del recaudo anual en ventanas temporales bastante específicas y, iii) la creación de expectativas de permanente condonación que invalidan el hecho de la obligatoriedad tributaria para con el Estado.

Lo anterior encuentra sustento en que no solo es una planificación presupuestal de carácter especulativo que financia gasto permanente con ingresos estacionales, sino que como lo han documentado Ortega et al. (2000), quienes realizaron una investigación sobre la relación entre la incidencia fiscal de los incentivos tributarios mediante una simulación computacional, obtuvieron que los incentivos tributarios generan relaciones beneficio-costos inferiores a uno cuando no existen mecanismos que contrarresten y/o garanticen los recursos dejados de percibir. En palabras de los autores

(...) de acuerdo con la teoría tributaria, cualquier exención de una tarifa general debe justificarse bien sea porque hace más equitativa la estructura impositiva, o bien porque promueve la producción de bienes con externalidades positivas de lo contrario solo serían aconsejables si

se puede garantizar la reinversión de los recursos exentos en cada sector (Ortega et al., 2000, p. 290-307).

Asimismo los incentivos fiscales resultan ineficaces para estimular la inversión, dado que beneficia operaciones/inversiones que igualmente se habrían ejecutado sin los estímulos (Ortega et al., 2000); por lo que lejos de fortalecer la autonomía fiscal de los municipios estas estrategias de incentivos fiscales tienen efectos que no se pueden prever y generar incertidumbre. De ahí que la comparación entre los periodos 2024 y 2025 surta como importante para examinar esa capacidad recaudadora del municipio de Dosquebradas, dado que el verdadero riesgo fiscal - al menos para este caso- reside en la normalización de un modelo que sacrifica ingresos permanentes por la liquidez inmediata que le pueden brindar los incentivos tributarios.

Presenta la pregunta

¿Cuál es el comportamiento del recaudo del impuesto predial en el municipio de Dosquebradas durante los años 2024 y 2025?

Metodología de búsqueda de la información

El presente análisis se articula como un diseño metodológico de carácter documental, enfoque que permite escrutar la dinámica recaudatoria del impuesto predial desde la integridad de las fuentes primarias oficiales. Más allá de limitarse a una descripción contable, esta investigación pensada sí posibilita la disección de aquellos factores que determinan el desempeño fiscal del municipio.

El proceso investigativo se estructura en 8 etapas consecutivas desarrolladas por Aranda et al. (2024) las cuales, permitirán dan cuenta de los objetivos, así:

Figura 1. Procesos del análisis documental



- i) **Búsqueda:** se ejecutará un rastreo en repositorios institucionales y páginas web, de tal forma que den cuenta el recaudo predial, estadísticas, plan de desarrollo y cultura tributaria en el contexto de Dosquebradas.
- ii) **Selección:** el corpus documental se acota mediante criterios de inclusión tales como:
 - a. Documentos oficiales emitidos por la Alcaldía de Dosquebradas, la Gobernación de Risaralda, la Secretaría de Hacienda del municipio
 - b. Informes de ejecución presupuestal y estudios de recaudo de los ejercicios fiscales 2024-2025
 - c. El texto definitivo del plan de desarrollo del municipio
 - d. Reportes o informes de gestión que detallen las estrategias en el ámbito contable.
- iii) **Recolección:** se implementará una matriz de datos para la extracción unificada de, valga la redundancia, los datos encontrados. Dicha matriz buscó capturar el origen del documento, así como las cifras brutas de recaudo predial discriminadas por los periodos aquí analizados
- iv) **Clasificación:** los documentos se encienden en 3 clases analíticas, que corresponden los objetivos específicos de la investigación, a saber:
 - a. datos de ejecución recaudatoria, destinados a dar cuenta de cifras específicas sobre el recaudo
 - b. estrategias de gestión y de cobranza, todas aquellas estrategias que permitieron materializar la capacidad de recaudo del municipio
 - c. vinculación con la planeación del desarrollo: corresponde a los informes de gestión y el plan de desarrollo municipal.

- v) Organización: se establece una jerarquía entre los datos que sitúa el plan de desarrollo como el documento principal; de este se derivan de forma lógica las metas de recaudo y las estrategias diseñadas para alcanzar
- vi) Análisis: se procedió a la descomposición de cada documento en sus partes más importantes, es decir, para los datos hallados en términos de cifras se realizó una tabla para condensarlos. De los datos sobre las estrategias, se procedió con su descripción, así como que para aquella información asociada al plan de desarrollo municipal y sus informes de gestión.
- vii) Presentación: nos sobra decir que el producto final es este documento, el cual sintetiza todos estos hallazgos resultados de todo el proceso anterior.

Entre las limitaciones encontradas durante la realización del informe, la principal fue el acceso a los datos, dado que la página de la Alcaldía en donde reposan la mayoría de sus documentos de gestión estuvo caída, por lo que se el análisis se llevó a cabo con la información disponible en otros sitios.

Sustentación teórica de la pregunta

Para la resolución del primer objetivo, la tabla 1 muestra que para el cierre del tercer trimestre de 2024, se recaudó un total del 95% de lo esperado, lo que equivale a \$ 42.500 millones de pesos. En contraste, para la vigencia 2025 y lo que va corrido del año se reportó que con corte a junio, el municipio había recaudado aproximadamente \$45.845 millones de pesos; lo que indica una variación positiva en términos absolutos equivalentes a \$3.345 millones de pesos al termino del segundo trimestre del año en curso; siendo una diferencia del 7,87%.

Tabla 1. Comparativa entre cifras de recaudo de los años 2024-2025 del municipio

Métrica	Vigencia 2024	Vigencia 2025	Cambio absoluto en pesos	en %
Recaudo impuesto predial	42.500 millones*	45.845 millones*	\$ 3.345 millones	7,87%

Fuente. Elaboración con base en Rojas (2025) y Alcaldía Municipal de Dosquebradas (2024) Nota. Los datos de la vigencia 2024 fue hasta el 30 de septiembre de ese año; mientras que para el año 2025 es hasta junio

De forma paralela, se encontró que el comportamiento del recaudo durante del 2025 en su segundo trimestre, estuvo condicionado por la implementación de alivios y/o incentivos tributarios de aproximadamente del 20% por pronto pago, toda vez que para el 2024 se otorgaron alrededor de \$8.377 millones por concepto de descuentos e incentivos (Concejo Municipal Dosquebradas, 2025). De lo que puede deducirse que el municipio destino 16,5% a descuento sobre el recaudo bruto de 2024, que sin descuentos la cifra ascendería a \$50.877 millones de pesos, la tabla 2 sintetiza todo lo anterior.

Tabla 2. Comparativa del recaudo del impuesto predial

Año	Monto recaudado	Descuentos	Recaudo potencial	Variación
2024	42.500 millones	16,5%	50.877 millones	7,9%
2025	45.845 millones	20%	54.000 millones	

Fuente. Elaboración con base en datos consultados

Más allá de la trayectoria ascendente del recaudo predial durante el periodo analizado, el crecimiento observado encubre una distorsión: El recaudo responde de manera casi exclusiva a la intensificación de las políticas de incentivos tributarios; lo cual tal vez medidas aunque ayudan a generar cierta percepción inmediata de liquidez, al mediano plazo alteran no solo la conducta del contribuyente sino a las finanzas públicas. A tenor de los datos oficiales, el costo de esas estrategias -en menos para 2024-representó una sesión cercana en la quinta parte de su ingreso.

La política de descuentos por pronto pago, con un desembolso que para el año 2024 fue de 8.377 y el mantenimiento del descuento de hasta el 20% para 2025, actuó como estimulador para concentrar los flujos de caja (Alcaldía Municipal de Dosquebradas, 2024; Concejo Municipal Dosquebradas, 2025). Dicho de otro modo, se deduce que este mecanismo genera una dependencia donde los contribuyentes han internalizado la expectativa de eximirse parte de su obligación tributaria en el futuro, postergando el cumplimiento de manera sistemática a la espera del estímulo, algo en lo que la literatura ha dado cuenta, por ejemplo, el estudio de Eguino et al. (2020) mostró que mediante la introducción de un incentivo de lotería se tradujo como una señal de la naturaleza negociable de la obligación -aunque así no lo sea-; por lo que se podría aventurar a afirmar que el estímulo pecuniario actúa como perverso en la medida en que desplaza la motivación intrínseca del deber cívico, por una extrínseca y volátil de la ganancia oportunista,

debilitando la percepción de que el tributo es una contraprestación obligatoria y no discrecional.

A continuación, la tabla 3 sintetiza lo anterior.

Tabla 3. Síntesis de impacto

Estrategia implementada	Resultado observado	Impacto en la cultura de pago
Descuentos por pronto pago	Aumento de recaudación en periodos específicos	Fomenta cumplimiento temporal pero crea dependencia a los mismos
Campañas de comunicación	Mayor conocimiento de plazos y beneficios	Contribuye a sensibilización, pero su impacto es limitado en la cultura de pago a largo plazo
Facilitación de métodos de pago	Reducción de barreras operativas	Mejor accesibilidad pero no garantiza el cumplimiento fuera en los incentivos

Fuente. Elaboración con base en datos consultados

El Acuerdo 008 de 2024 por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Municipal en materia tributaria solo contempla el programa P A5.6. relativo a la alianzas por el fortalecimiento a la gestión de Hacienda Pública mediante la meta de incrementar en 3 puntos el índice de desempeño fiscal e incrementar el recaudo de ingresos corrientes del municipio a \$118.727.988.661. Es precisamente la consecución de la meta producto que estipula un recaudo acumulado de \$118.727 millones de pesos deviene en dependiente de un patrón de flujos que a la par que acrecienta los ingresos en el corto alcance compromete la estabilidad requerida para una gestión fiscal, toda vez que aquellos recursos recaudados se destinan a actividades que sin incentivo también se destinarían.

Ergo, la estrategia actual de email de éxito del programa de una dirección potencialmente errónea: aunque el incentivo acierta al señalar la necesidad de movilizar la liquidez, yerra al no considerar que la eficiencia en la administración de recursos va más allá del volumen recaudado, y más considerando que se invierte en las mismas actividades, lo anterior en la medida en que de acuerdo con el control político realizado por el Concejo Municipal en el año 2024, da cuenta de que de \$493.079 millones de pesos apropiados por el municipio, el 82,8% se destinó a inversión.

Conclusiones

El comportamiento recaudatorio para el periodo 2024 y 2025 arroja una paradoja: más allá de fortalecer la autonomía municipal, la estrategia del 20% es cuento, así como otras estrategias ligadas a los incentivos actúan como potencializadores de distorsiones. El crecimiento del 7,87% en la recaudación entre los 2 años encubre una cesión de ingresos que, para el año 2024, alcanzó el 16,5% de lo que se hubiese recaudado. Lo cual, se consideró que incentiva la postergación de las obligaciones al consolidar una cultura con tributaria volátil donde el cumplimiento se supedita a estímulos. Asimismo, la concentración del flujo en ventanas o espacios temporales específicos generaron liquidez inmediata que financia el gasto corriente de la administración municipal.

Referencias

Alcaldía Municipal de Dosquebradas. (30 de septiembre de 2024). *Dosquebradas ha recaudado el 95 % del Impuesto Predial proyectado para el 2024.*

<https://www.dosquebradas.gov.co/web/index.php/dosquebradas/ciudad/sala-de-prensa/noticias/299-vigencia-2024/7700-dosquebradas-ha-recaudado-el-95-del-impuesto-predial-proyectado-para-el-2024>

Alcaldía Municipal de Dosquebradas. (29 de octubre de 2025). *Impuesto Predial Unificado.*

<https://doi.org/https://www.dosquebradas.gov.co/web/index.php/dosquebradas/alcaldia/secretarias-y-dependencias/secretarias/hacienda-y-finanzas/impuesto-predial-unificado#:~:text=El%20Impuesto%20Predial%20Unificado%20es,su%20propietario%20C%20poseedor%20o%20usufructuario.>

Ana Maria Iregui; Ligia Melo; Jorge Ramos. (2004). El impuesto predial en Colombia: Factores explicativos del recaudo . *Banco de la República de Colombia.*

<https://doi.org/https://www.banrep.gov.co/docum/ftp/borra319.pdf>

Aragón, D. (2020). ESTUDIO DE CASO: EL RECAUDO TRIBUTARIO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y COMPLEMENTARIOS. ESTUDIO DE CASO: EN EL MUNICIPIO DE TIBASOSA VIGENCIAS 2017-2020. *UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA.*

<https://doi.org/https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/07c8b9e9-5836-43dd-a03c-2902638501c7/content>

Aranda, M., Cuevas, M., & Vera, A. (2024). Análisis documental, un proceso de apropiación del conocimiento. *25(6)*.

https://doi.org/https://www.revista.unam.mx/2024v25n6/analisis_documental_un_proceso_de_apropiacion_del_conocimiento/

Concejo Municipal Dosquebradas. (27 de ABRIL de 2025). *Acta de sesión ordinaria N° 057*.

<https://www.concejodedosquebradas.gov.co/wp-content/uploads/2025/05/Acta-057-de-27-Abril-2025.pdf>

Contaduría General de la Nación. (29 de octubre de 2025). *Presupuesto*.

<https://www.contaduria.gov.co/presupuesto>

Delgado, L., & Suaza, A. (2024). Impacto de la autonomía fiscal en Colombia, un gran reto para la recaudación de impuestos municipales. *Corporación Universitaria Remington*.

<https://doi.org/https://repositorio.uniremington.edu.co/entities/publication/5760ce4b-a338-4742-a1ae-aea203e30213>

Departamento Administrativo de la Función Pública. (s.f.). Presupuesto Público.

<https://doi.org/https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gerentes/Modulo3/pdf/presupuesto%20publico.pdf>

Eguino, R., Roman, S., & Schachtele, S. (noviembre de 2020). *¿Incentivos para el registro de contribuyentes?: Evidencia experimental de campo sobre incentivos contraproducentes*.

https://publications.iadb.org/en/nudging-taxpayer-registration-field-experimental-evidence-backfiring-incentives?utm_source=chatgpt.com

Ley 44 de 1990. (s.f.). Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades

extraordinarias.

<https://doi.org/https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=283>

Ortega, J., Piraquive, G., Hernandez, G., Soto, C., Prada, S., & Ramirez, J. (2000). Incidencia fiscal de los incentivos tributarios. *Planeación y Desarrollo*, 31(3), 289-330.

https://doi.org/https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/RevistaPD/2000/pd_vXXXI_n3-4_2000_art.3.pdf

Rangel, Y., Montoya, J., & Páez, Y. (2014). Autonomía fiscal de las entidades territoriales en Colombia. *Pontificia Universidad Javeriana*.

<https://doi.org/https://repository.javeriana.edu.co/items/3ebf272d-9f4f-4a3d-82b7-a134bd263d6b>

Rivera, E. (2024). EL RECAUDO FISCAL, INVERSION, INNOVACION Y PROYECCION SOCIAL EN SANTIAGO DE CALI. *Universidad Cooperativa de Colombia*.

<https://doi.org/https://repository.ucc.edu.co/server/api/core/bitstreams/2691ee7b-8a6b-4e40-92e1-d26f57427282/content>

Rivera, G., & Molina, J. (2006). Medición del impacto económico de una empresa minera en su entorno como herramienta de gestión. *Gestión y Ambiente*, 9(1), 39-48.

<https://doi.org/https://www.redalyc.org/pdf/1694/169421183003.pdf>

Rojas, M. (12 de junio de 2025). *Impuesto Predial en Dosquebradas recaudó más de 40 mil millones*. <https://www.eldiario.com.co/noticias/economia/impuesto-predial-en-dosquebradas-recaudo-mas-de-40-mil-millones/>

The Global Health Network. (1 de noviembre de 2025). *Análisis documental*.

<https://lac.tghn.org/toolkits-esp/cualitativo-pathfinder/analisis-documental/>

Tolosa, H., Robledo, J., & Cortez, P. (2022). Tributación y dinámica económica regional en Colombia. *Revista Finanzas y Política Económica*.

<https://doi.org/https://revfinypolecon.ucatolica.edu.co/article/view/4308/4235>