

**Evaluación del comportamiento de pago del impuesto predial y estrategias de optimización del recaudo en Cuaspud Carlosama**

**Corporación Universitaria Remington.  
Ciencias contables.  
Contaduría Pública.**

**Ginna Yaneira Alpala Cuaical  
Rubén Darío Raga Perlaza.  
Opción de Trabajo de grado Práctica o Pasantía.  
2026.**

## **Agradecimientos**

*A Dios, por sostenerme en cada paso y darme la fuerza para no rendirme.*

*A mi madre, por ser mi refugio, mi apoyo incondicional y la razón de mis sueños.*

*Y a mi padre, que desde el cielo guía mi camino y me inspira a seguir adelante.*

## Tabla de Contenidos

Resumen.....	4
Palabras clave.....	4
Problemática abordada en la práctica o pasantía .....	6
Objetivos .....	7
Resultados .....	13
Conclusiones .....	20
Referencias.....	22
Anexos .....	23

## Resumen

El recaudo de impuestos constituye un factor clave en la capacidad fiscal de los municipios, ya que representa una fuente de ingresos propia que les otorga cierto grado de autonomía para financiar programas y proyectos contemplados en sus planes de desarrollo. En este sentido, una gestión eficiente y oportuna de los tributos resulta fundamental, especialmente en el caso del impuesto predial, debido a su relevancia dentro de las finanzas territoriales.

**En la Alcaldía de Cuaspud Carlosama** se ha evidenciado un bajo nivel de recaudo del impuesto predial, situación que impacta de manera directa la disponibilidad de recursos destinados a la inversión social y al funcionamiento administrativo del municipio. Esta problemática se refleja en el incremento progresivo de la cartera morosa, lo que limita la capacidad financiera del ente territorial para cumplir con sus funciones y garantizar la ejecución de proyectos de interés público.

El presente estudio tuvo como propósito analizar la incidencia de la cultura de pago de los propietarios de bienes inmuebles en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias. Es importante señalar que la base gravable del impuesto predial depende del avalúo catastral de cada propiedad, lo que influye en el monto a pagar por cada contribuyente.

Metodológicamente, la investigación se desarrolló bajo un enfoque mixto con alcance descriptivo-analítico. En el componente cuantitativo, se realizó un análisis de la cartera del impuesto predial, identificando los niveles de morosidad y el comportamiento de pago de los contribuyentes. Por su parte, en el componente cualitativo, se aplicaron encuestas a propietarios

de predios con el fin de determinar los factores asociados al incumplimiento de las obligaciones tributarias.

A partir de los resultados obtenidos, se plantearon diversas estrategias orientadas al fortalecimiento de la cultura tributaria y a la optimización del recaudo. Entre estas se destacan la implementación de programas de educación fiscal, el diseño de incentivos por pronto pago, la flexibilización de acuerdos de pago y la incorporación de herramientas tecnológicas para la gestión de la cartera. Estas acciones buscan mejorar la sostenibilidad financiera del municipio y fortalecer la eficiencia de su administración tributaria.

### **Palabras clave**

Impuesto predial, cultura tributaria, recaudo, avalúo catastral, capacidad fiscal, presupuesto municipal.

### **Problemática abordada en la práctica o pasantía**

En el municipio de Cuaspud Carlosama, departamento de Nariño se identificó durante la practica realizada, una baja eficiencia en el recaudo del impuesto predial, evidenciada en el incumplimiento de los contribuyentes y el aumento de la cartera vencida. Esta situación limita la generación de ingresos propios y afecta la capacidad del municipio para financiar el gasto público y ejecutar proyectos de inversión.

Se evidencian debilidades en los procesos de gestión, como la limitada aplicación de estrategias de cobro, deficiencias en el seguimiento y control, y escaso uso de herramientas tecnológicas. Asimismo, influyen factores como la baja cultura tributaria, el desconocimiento de las obligaciones fiscales y restricciones en la capacidad de pago.

Para ello, es necesario implementar estrategias que aborden tanto la optimización de los procesos administrativos como la concientización ciudadana. En este contexto, surge la siguiente pregunta de investigación:

**¿Qué estrategias pueden implementarse para optimizar la gestión del recaudo del impuesto predial en el municipio de Cuaspud Carlosama, departamento de Nariño?**

## **Objetivos**

### **Objetivo general:**

Proponer estrategias que contribuyan a mejorar el recaudo del impuesto predial en el Municipio de Cuaspud, Departamento de Nariño.

### **Objetivos específicos:**

- Analizar el comportamiento y evolución del impuesto predial en el Municipio de Cuaspud, Carlosama.
- Proponer estrategias para mejorar la eficiencia en la generación de ingresos del impuesto predial en el municipio de Cuaspud, Carlosama

## Metodología

El presente trabajo se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo con alcance descriptivo, orienta a analizar la cultura de pago del impuesto predial en la Alcaldía del municipio de Cuaspud. La investigación se llevó a cabo en el marco de una pasantía, permitiendo una aproximación directa al contexto institucional y a la realidad de los contribuyentes.

La pregunta de investigación que oriento este estudio fue, **¿Qué estrategias pueden implementarse para optimizar la gestión del recaudo del impuesto predial en el municipio de Cuaspud Carlosama, departamento de Nariño?**

Como objetivo general se planteó: **Proponer estrategias que contribuyan a mejorar el recaudo del impuesto predial en el Municipio de Cuaspud, Departamento de Nariño.** Como objetivos específicos se definieron; **(i)** analizar el comportamiento y evolución del impuesto predial en el Municipio de Cuaspud, Carlosama. **(ii.)** Proponer estrategias para mejorar la eficiencia en la generación de ingresos del impuesto predial en el municipio de Cuaspud, Carlosama.

La hipótesis de la investigación establece que: la implementación de estrategias basadas en educación tributaria, facilidades de pago y fortalecimiento de la gestión administrativa puede mejorar significativamente el recaudo del impuesto predial en el municipio de Cuaspud.

Para la recolección de la información se usaron técnicas como la encuesta dirigida a algunos contribuyentes y la revisión documental de los registros de recaudo suministrados por la Alcaldía. Como instrumento principal se empleó un cuestionario estructurado, que permitió información cuantificable sobre hábitos de pago, percepción de impuesto y nivel de conocimiento tributario.

El análisis de la información se realizó mediante herramientas estadísticas básicas, permitiendo identificar tendencias, relaciones y factores claves que inciden en la cultura de pago. A partir de estos resultados se formularon propuestas de mejora orientadas a fortalecer la eficiencia en la gestión del recaudo.

## **Marco teórico**

El impuesto predial constituye una de las principales fuentes de ingresos propios de las entidades territoriales en Colombia, siendo un instrumento fundamental para garantizar la sostenibilidad fiscal y la financiación de proyectos de inversión pública. De acuerdo con el Departamento Nacional de Planeación (2020), los ingresos tributarios locales fortalecen la autonomía fiscal de los municipios y permiten una mayor capacidad de respuesta frente a las necesidades sociales.

Desde el punto de vista normativo, el impuesto predial en Colombia se encuentra regulado por la Congreso de la República de Colombia (1983), la cual establece las bases para el fortalecimiento de los fiscos territoriales. Posteriormente, la Congreso de la República de Colombia (2000) introduce medidas orientadas a la racionalización del gasto público y al fortalecimiento de la gestión fiscal de las entidades territoriales. Estas disposiciones normativas resaltan la importancia de una adecuada administración tributaria para garantizar la eficiencia en el recaudo.

En términos de gestión, el recaudo del impuesto predial depende en gran medida de la eficiencia administrativa de los gobiernos locales. Según el Ministerio de Hacienda y Crédito Público (2019), una administración tributaria eficiente debe incorporar procesos de actualización catastral, sistemas de información adecuados y estrategias de fiscalización que permitan mejorar el cumplimiento de las obligaciones por parte de los

contribuyentes. En este sentido, la modernización de la gestión pública se convierte en un elemento clave para optimizar los ingresos municipales.

Por otra parte, el avalúo catastral representa la base gravable del impuesto predial, por lo que su correcta determinación es esencial para garantizar la equidad tributaria. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (2022) señala que el catastro actualizado permite establecer valores más precisos de los inmuebles, lo que contribuye a una distribución más justa de la carga tributaria y mejora la eficiencia del recaudo.

Desde una perspectiva económica, el cumplimiento de las obligaciones tributarias está influenciado por diversos factores, entre ellos la capacidad de pago, la percepción de los contribuyentes sobre el uso de los recursos públicos y el nivel de confianza en las instituciones. En este sentido, autores como Richard Musgrave (1959) plantean que el sistema tributario debe cumplir funciones de asignación, distribución y estabilización, lo que implica que los ciudadanos perciban beneficios tangibles derivados del pago de impuestos.

Asimismo, la cultura tributaria juega un papel determinante en el comportamiento de los contribuyentes. De acuerdo con la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (2021), la cultura tributaria se relaciona con el nivel de conocimiento, conciencia y responsabilidad de los ciudadanos frente al cumplimiento de sus obligaciones fiscales. Una cultura tributaria débil se traduce en altos niveles de evasión y morosidad, afectando directamente las finanzas públicas.

Adicionalmente, el comportamiento del contribuyente puede explicarse a través de modelos teóricos como el de Allingham y Sandmo (1972), quienes plantean que la decisión de pagar impuestos depende de factores como la probabilidad de ser fiscalizado, las sanciones aplicables y los beneficios percibidos del cumplimiento. Este enfoque permite comprender que el recaudo no solo depende de la voluntad del contribuyente, sino también de las estrategias de control implementadas por la administración.

En este contexto, la implementación de incentivos se presenta como una estrategia efectiva para mejorar el recaudo. Según el Banco de la República (2021), los mecanismos como descuentos por pronto pago y facilidades en los acuerdos de pago pueden incentivar el cumplimiento voluntario, especialmente en poblaciones con limitaciones económicas.

En síntesis, el recaudo del impuesto predial es el resultado de la interacción entre factores normativos, administrativos, económicos y culturales. Por ello, el fortalecimiento de la cultura tributaria, la modernización de la gestión administrativa y la implementación de estrategias de incentivo constituyen elementos fundamentales para mejorar la eficiencia en la generación de ingresos municipales.

## **Resultados.**

Los resultados obtenidos durante el desarrollo de la investigación permitieron identificar los principales factores que inciden en el bajo recaudo del impuesto predial en el municipio de Cuaspud Carlosama, así como las debilidades en la gestión administrativa y la cultura de pago de los contribuyentes.

En primer lugar, a partir de la revisión documental de la información suministrada por la Alcaldía, se evidenció un incremento progresivo en la cartera morosa del impuesto predial durante los últimos años. Este comportamiento refleja una tendencia de incumplimiento por parte de los contribuyentes, lo cual afecta directamente la sostenibilidad financiera del municipio. Asimismo, se identificó que un porcentaje significativo de predios presenta retrasos en el pago superiores a un año, lo que dificulta la recuperación efectiva de estos recursos.

En cuanto al análisis del comportamiento de pago, se observó que una proporción considerable de contribuyentes realiza el pago de manera tardía o únicamente cuando se implementan medidas de presión, como notificaciones o procesos de cobro coactivo. Esto evidencia una cultura tributaria débil, en la que el cumplimiento de la obligación no se asume como un deber ciudadano sino como una imposición.

Por otra parte, los resultados obtenidos a través de la aplicación de encuestas permitieron identificar diversos factores asociados al incumplimiento. Entre los más relevantes se encuentran:

- El desconocimiento sobre la importancia del impuesto predial y su destinación en inversión social.
- La percepción negativa frente a la gestión administrativa del municipio.
- Limitaciones en la capacidad económica de los contribuyentes.
- Falta de incentivos que motiven el pago oportuno.

Adicionalmente, se evidenció que un bajo porcentaje de los encuestados tiene claridad sobre el avalúo catastral de su predio y la forma en que se calcula el impuesto, lo que genera desconfianza y desinterés en el cumplimiento de la obligación.

En relación con la gestión administrativa, se identificaron debilidades en los procesos de seguimiento y control de la cartera, así como un uso limitado de herramientas tecnológicas para la gestión del recaudo. De igual manera, se evidenció la ausencia de estrategias permanentes de educación fiscal dirigidas a la comunidad.

A partir de estos hallazgos, se pudo establecer que el bajo recaudo del impuesto predial no responde a una sola causa, sino a la interacción de factores económicos, administrativos y culturales. En este sentido, los resultados respaldan la hipótesis planteada, ya que se evidencia que la implementación de estrategias enfocadas en la educación tributaria, la flexibilización de pagos y el fortalecimiento de la gestión administrativa puede contribuir significativamente a mejorar el recaudo.

Finalmente, los resultados obtenidos sirvieron como base para la formulación de estrategias orientadas a optimizar el recaudo del impuesto predial, promoviendo una mayor cultura de pago y fortaleciendo la capacidad institucional del municipio.

**Tabla 1. Frecuencia de pago del impuesto predial**

<b>Frecuencia de pago</b>	<b>Número de encuestados</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Pago puntual</b>	28	28%
<b>Pago con retraso</b>	47	47%
<b>No paga</b>	25	25%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Tabla 2. Nivel de conocimiento sobre el impuesto predial**

<b>Nivel de conocimiento</b>	<b>Número de encuestados</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Alto</b>	15	15%
<b>Medio</b>	40	40%
<b>Bajo</b>	45	45%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Tabla 3. Principales razones de incumplimiento**

<b>Razón</b>	<b>Número de encuestados</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Falta de recursos económicos</b>	38	38%
<b>Desconocimiento de la obligación</b>	22	22%
<b>Desconfianza en la administración</b>	20	20%
<b>Falta de cultura tributaria</b>	12	12%
<b>Otros</b>	8	8%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Tabla 4. Percepción sobre la gestión del recaudo**

<b>Percepción</b>	<b>Número de encuestados</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Buena</b>	18	18%
<b>Regular</b>	52	52%
<b>Mala</b>	30	30%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Tabla 5. Disposición a pagar con incentivos**

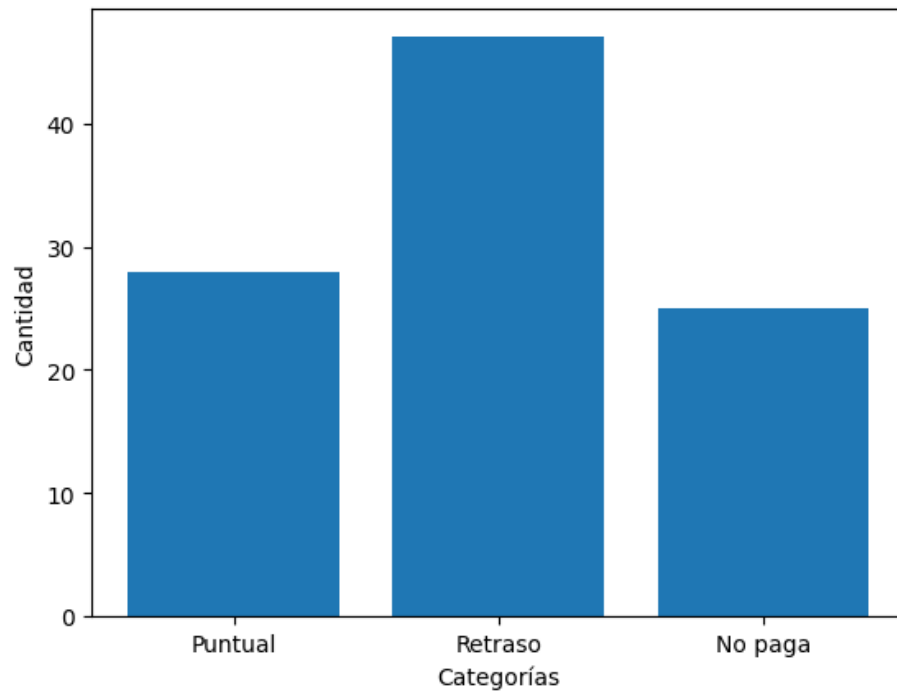
<b>Tipo de incentivo</b>	<b>Número de encuestados</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Descuentos por pronto pago</b>	46	46%
<b>Acuerdos de pago flexibles</b>	34	34%
<b>Facilidades tecnológicas (pagos online)</b>	12	12%
<b>Ninguno</b>	8	8%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

**Tabla 6. Conocimiento del avalúo catastral**

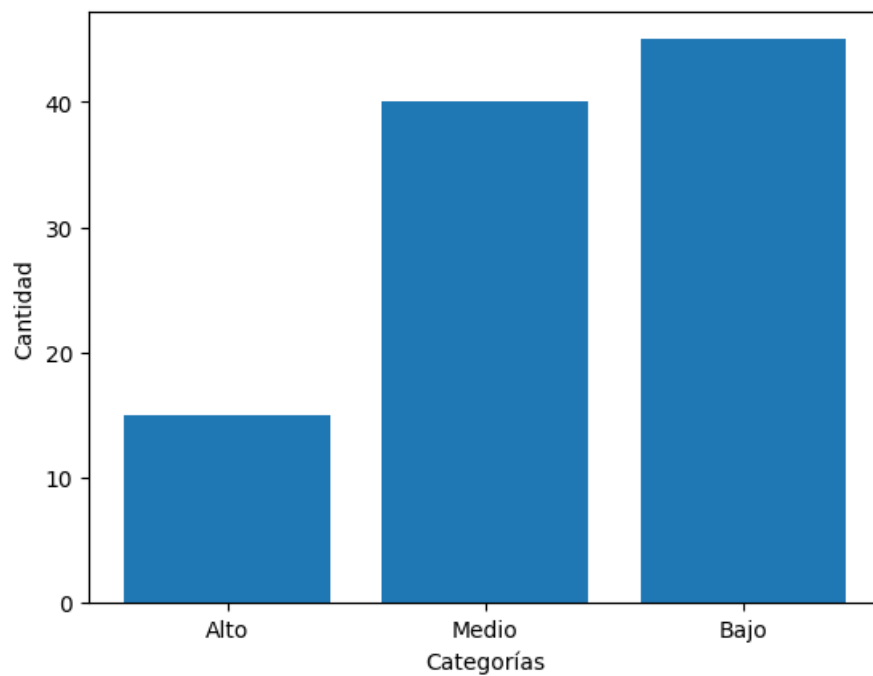
<b>Conocimiento del avalúo</b>	<b>Número de encuestados</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Sí lo conoce</b>	35	35%
<b>No lo conoce</b>	65	65%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

Los resultados evidencian que el 47% de los contribuyentes realiza pagos con retraso y un 25% no cumple con la obligación, lo que confirma la existencia de debilidades en la cultura tributaria. Asimismo, el 45% presenta un bajo nivel de conocimiento sobre el impuesto predial, lo cual influye directamente en el incumplimiento. Entre las principales causas se destacan la falta de recursos económicos (38%) y el desconocimiento de la obligación (22%).

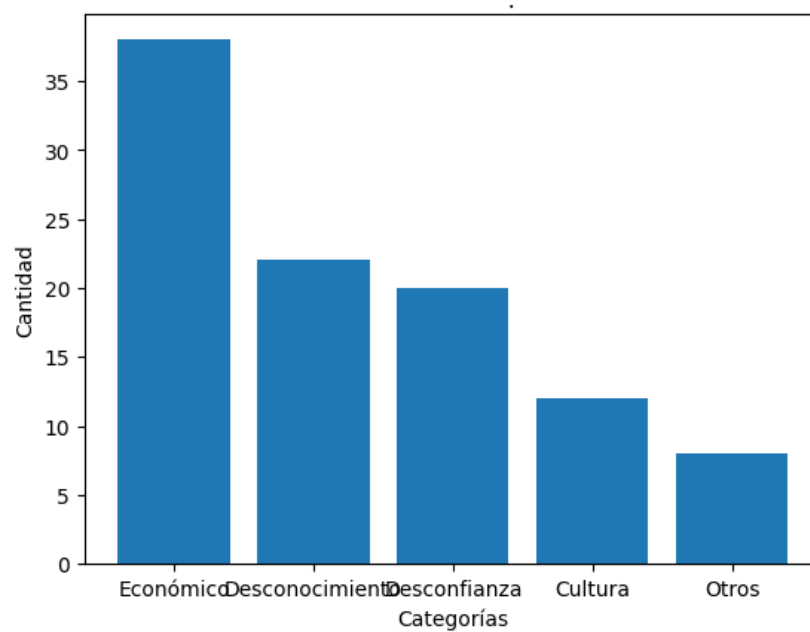
*Figura 1. Frecuencia de pago del impuesto predial.*



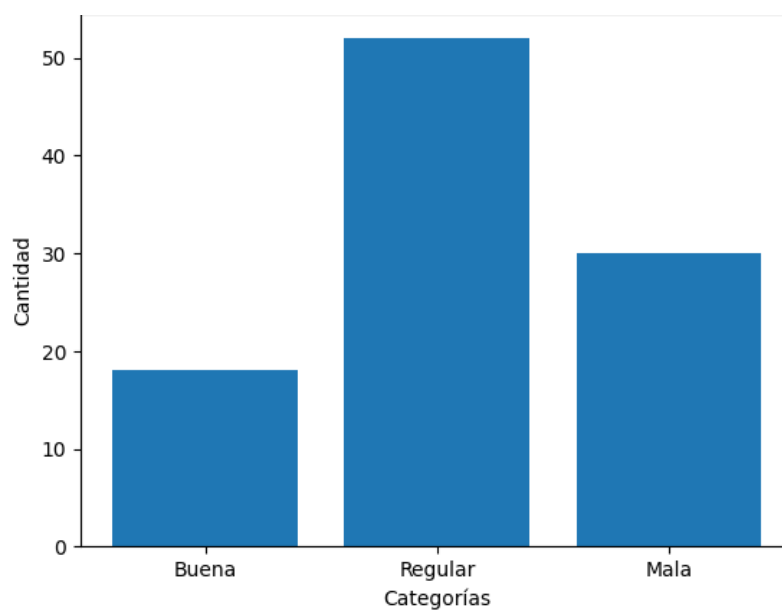
*Figura 2. Nivel de conocimiento del impuesto predial.*



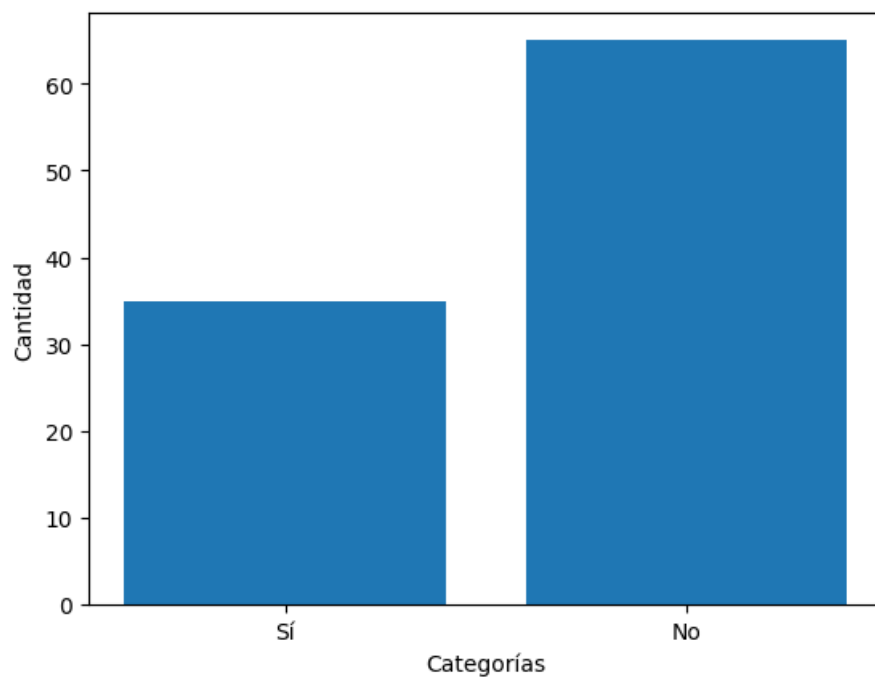
*Figura 3. Razones de incumplimiento.*



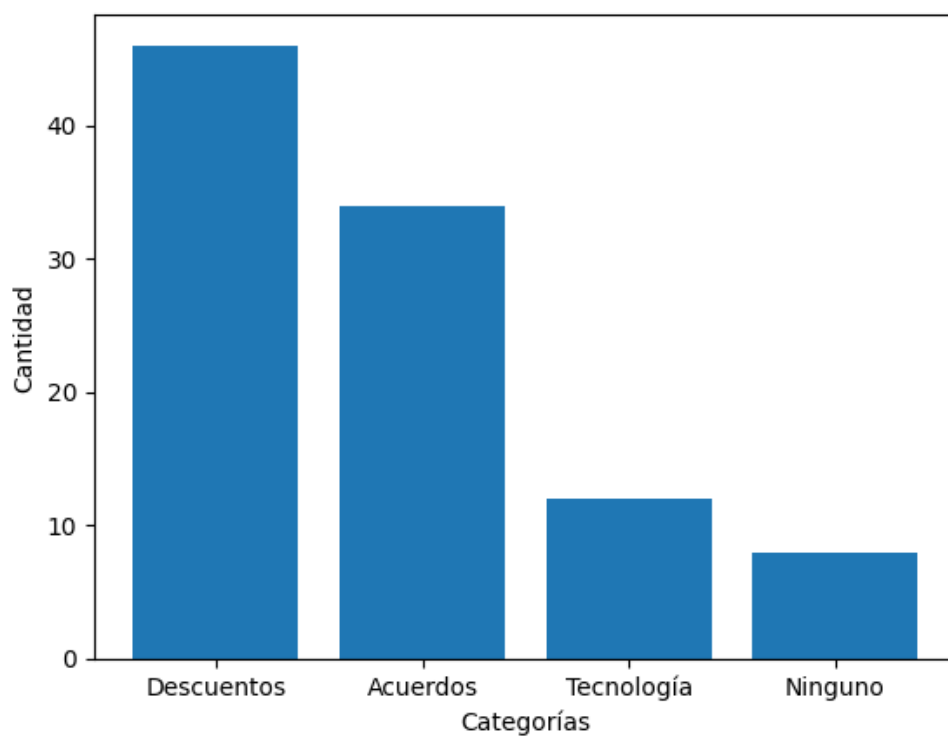
*Figura 4. Percepción de la gestión administrativa.*



*Figura 5. Incentivos para el pago.*



*Figura 6. Conocimiento del avalúo catastral.*



### **Conclusiones.**

A partir del análisis realizado sobre el comportamiento de pago del impuesto predial en el municipio de Cuaspud Carlosama, se concluye que existe una baja cultura tributaria reflejada en el alto porcentaje de contribuyentes que realizan pagos con retraso o que incumplen totalmente con esta obligación. Esta situación incide de manera directa en el incremento de la cartera morosa y limita la capacidad financiera del municipio para atender sus necesidades de inversión y funcionamiento.

Los resultados evidencian que uno de los principales factores asociados al incumplimiento es la limitada capacidad económica de los contribuyentes; sin embargo, no es el único determinante. También se identificó un bajo nivel de conocimiento sobre el impuesto predial, su cálculo y su destinación, lo cual genera desinformación, desinterés y, en algunos casos, resistencia al pago. Esto confirma que la problemática no solo es económica, sino también educativa y cultural.

Asimismo, la percepción de la gestión administrativa del recaudo es mayoritariamente regular o negativa, lo que puede afectar la confianza de los ciudadanos en la administración municipal. La falta de estrategias efectivas de comunicación, seguimiento y control contribuye a debilitar el cumplimiento voluntario de las obligaciones tributarias.

Otro hallazgo relevante es que la mayoría de los contribuyentes estaría dispuesta a cumplir con el pago del impuesto si se implementan incentivos adecuados, como descuentos por pronto pago y facilidades en los acuerdos de pago. Esto demuestra que

existen oportunidades reales para mejorar el recaudo mediante la aplicación de estrategias que respondan a las necesidades y condiciones de la población.

En este sentido, se concluye que el fortalecimiento de la cultura tributaria, acompañado de una modernización en la gestión administrativa y la implementación de incentivos, puede contribuir significativamente a optimizar el recaudo del impuesto predial. La educación fiscal, el uso de herramientas tecnológicas y la flexibilización de los mecanismos de pago se consolidan como elementos clave para mejorar la eficiencia del sistema tributario municipal.

Finalmente, los resultados obtenidos permiten validar la hipótesis planteada, evidenciando que la implementación de estrategias integrales orientadas a la educación, la gestión administrativa y el apoyo al contribuyente puede generar un impacto positivo en el recaudo del impuesto predial y en la sostenibilidad financiera del municipio.

### Referencias

- Congreso de la República de Colombia. (1983). *Ley 14 de 1983. Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales.*
- Congreso de la República de Colombia. (2000). *Ley 617 de 2000. Por la cual se reforma parcialmente la Ley 136 de 1994 y se dictan normas para la racionalización del gasto público.*
- Departamento Nacional de Planeación. (2020). *Finanzas públicas territoriales y gestión del recaudo.*
- Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2019). *Manual de administración tributaria territorial.*
- Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. (2021). *Cultura tributaria en Colombia.*
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2022). *Catastro y avalúo catastral en Colombia.*
- Banco de la República. (2021). *Importancia de los ingresos tributarios en las finanzas públicas.*

## Anexos

### Anexo A. Instrumento de recolección de información (Encuesta)

**Objetivo:** Identificar el comportamiento de pago del impuesto predial y los factores que influyen en su cumplimiento en el municipio de Cuaspué Carlosama.

**Instrucciones:** Marque con una (X) la opción que considere correcta.

1. ¿Con qué frecuencia paga el impuesto predial?
  - Puntualmente
  - Con retraso
  - No lo paga
  
2. ¿Tiene conocimiento sobre el impuesto predial?
  - Alto
  - Medio
  - Bajo
  
3. ¿Conoce cómo se calcula el impuesto predial (avalúo catastral)?
  - Sí
  - No
  
4. ¿Cuál considera que es la principal razón para no pagar oportunamente?
  - Falta de recursos económicos
  - Desconocimiento de la obligación
  - Desconfianza en la administración
  - Falta de cultura tributaria
  - Otros: \_\_\_\_\_
  
5. ¿Cómo califica la gestión de la Alcaldía en el recaudo del impuesto predial?
  - Buena
  - Regular
  - Mala
  
6. ¿Qué lo motivaría a pagar oportunamente?
  - Descuentos por pronto pago
  - Acuerdos de pago flexibles
  - Facilidades tecnológicas
  - Ninguno

### Anexo D. Evidencia de la práctica o pasantía

Durante el desarrollo de la pasantía en la Alcaldía del municipio de Cuaspud Carlosama, se participó en actividades relacionadas con el área de tesorería, específicamente en el seguimiento de cartera, atención a contribuyentes y apoyo en procesos administrativos vinculados al recaudo del impuesto predial.

Asimismo, se tuvo acceso a información relevante que permitió analizar el comportamiento de pago de los contribuyentes, facilitando el desarrollo de la presente investigación.

