

IMPUESTO PREDIAL: FACTORES QUE AFECTAN SU RECAUDO¹

Ricardo Jesús Guerrero Díaz² - Hugo Fernando Noriega Quintana³

Universidad Popular del Cesar, Colombia - Artículo Tipo 1.
Investigación Científica y Tecnológica – Recibido: 20 Abril de 2015 – Aceptado: 24 Junio de 2015
doi: <http://dx.doi.org/10.17981/econcuc.36.1.2015.25>

RESUMEN

En la investigación fuente de éste artículo, se evidenciaron los factores que afectan el recaudo del impuesto predial en Colombia y que inciden para que éste no se ejecute con la eficacia que demanda en estos casos para tener un buen caudal de recursos. La finalidad es la determinación de los factores que afectan su recaudo en Colombia. El método utilizado fue realizar el diagnóstico, acerca del objeto de estudio, por fuentes primarias y secundarias, como también de las experiencias de personas idóneas o expertas en el tema por tener un conocimiento amplio, encontrarse desempeñando cargos con funciones de administración, fiscalización, determinación y cobro del impuesto. Como resultado se pudo establecer que la falta de dinero, cultura del no pago, mala imagen del mandatario, corrupción y la no ejecución de acciones de cobro, son los principales factores que afectan el recaudo. Se concluye, que para lograr el fortalecimiento de las finanzas de los municipios de tal forma que conlleve al incremento del recaudo, se deben desarrollar estrategias, tales como: establecer canales de comunicación adecuados entre la administración municipal y la comunidad, difusión de los beneficios o incentivos por pronto pago, implementar estrategias que conlleven a la culturización de la comunidad, realizar periódicamente ante la comunidad rendición de cuentas y desarrollar procesos de cobros persuasivo y coactivo eficientes, entre otras.

Palabras Clave:

Impuestos, Impuesto Predial, Recaudo, Factores
JEL: E62, H25, H71

Si va a referenciar este artículo

Guerrero, R. & Noriega, H. (2015). Impuesto predial: Factores que afectan su recaudo, *Económicas CUC*, 36(1), 133-152.
doi: <http://dx.doi.org/10.17981/econcuc.36.1.2015.25>

¹ Artículo de investigación científica y tecnológica, deriva del proyecto de investigación denominado: Incumplimiento en el pago del impuesto predial: Análisis de factores y su influencia en el recaudo, desarrollado para la Universidad de Medellín.

² Contador Público, Especialista en Finanzas y Magister en Tributación y Política Fiscal, Universidad de Medellín. Docente Universidad Popular del Cesar, UPC Aguachica, Cesar. ricardoguerrero@unicesar.edu.co.

³ Contador Público, Especialista en Gerencia Tributaria y Magister en Tributación y Política Fiscal, Universidad de Medellín. Docente Universidad Popular del Cesar, UPC Aguachica, Cesar. hugonoriega@unicesar.edu.co.

INTRODUCCIÓN

El impuesto predial, territorial o inmobiliario, se define como el gravamen al valor de la propiedad o posesión de predios, urbanos o rurales, se precisa que una de sus características es la de ser un impuesto al valor del suelo: no a la edificación sino al componente suelo, por ser una mercancía que tiene unas reglas de formación de precios distinta de otras mercancías. (Smolka, 2004)

En los países del mundo y en especial los de Latinoamérica, el gobierno central le ha trasladado la responsabilidad del propio desarrollo de los entes territoriales, a los mandatarios locales, originando con ello disminución de transferencias, por lo cual éstos deben ser autosuficientes y subsistir con sus propios recursos. Es así como se debe velar por el buen recaudo de sus tributos en especial el impuesto predial, donde si un municipio implementara una política de recaudación eficiente, podría dejar de depender en una buena manera de los ingresos de la nación. (Torres & Tamez, 2011)

En países con economía desarrollada, este gravamen equivale a un porcentaje entre el 20 y 30% del PIB (Producto Interno Bruto); en países como Austria y Suecia, asciende al 14% (Argueta, 2006); en Latinoamérica, como en México representa el 0.8%, Brasil 1.7%, Chile 0.6% y Colombia 1.2%. (Torres & Tamez, 2011)

El financiamiento de los entes territoriales, requiere entonces de recursos presupuestarios crecientes y sostenibles en el tiempo, por lo que es importante ir más allá de las transferencias del nivel central. Al respecto, los estudios realizados (EAFIT & Gobernación de Antioquia, 2011); (Torres & Tamez, 2011); (Iregui, Melo & Ramos, 2003); (Chacón, 2010), han mostrado que el impuesto predial constituye

potencialmente el mejor instrumento financiero como fuente de recaudo directo.

La mayor preocupación de las autoridades encargadas del manejo de las finanzas, es el déficit fiscal al que están sometidos los municipios por la baja tasa de recaudo en el pago del impuesto predial, sobre el cual se han desarrollado, una serie de estudios, enfocados a los factores que tienen incidencia en su captación, tales como: la no actualización oportuna de las bases de datos catastrales; dependencia al Sistema General de Participaciones y de Regalías; desplazamiento forzado y los altos índices de violencia; falta de confianza de la ciudadanía con relación a sus gobernantes frente a la eficiencia en el gasto público; corrupción; coyuntura política, entre otros.

Entonces, se puede deducir que si se minimiza el efecto de los factores que inciden negativamente, se mejoraría la captación de dineros. Los gobernantes de turno no han podido buscar los lineamientos que les permitan aplicar estrategias para actuar con eficiencia y poder combatir esos factores que inciden y provocan que los responsables de contribuir con el tributo, no lo hagan en debida forma y tratar de demostrarles que las leyes pertinentes, son aplicadas a cabalidad de acuerdo a las tarifas existentes en la actualidad.

FUNDAMENTOS TEORICOS

Factores que conllevan al incumplimiento en el pago del impuesto predial

Se han llevado a cabo diversos estudios, tanto en Colombia como en algunos países del mundo, sobre las posibles causas o factores que inciden o conllevan a que los contribuyentes del impuesto predial, incumplan la obligación.

Torres & Tamez (2011), estudiaron el comportamiento del recaudo del impuesto predial en el Estado de San Luis Potosí, México y especialmente la problemática en el Municipio de Ciudad Valles, observando factores como: la explotación demográfica y la falta de apoyo económico por parte del gobierno, encontraron que el campo dejó de ser medio de subsistencia suficientemente rentable para las personas, motivo por el cual, prefieren cambiar de forma de vida emigrando a los Estados Unidos o a otras ciudades del país para encontrar mejores oportunidades de empleo, por ello, al abandonar sus tierras y, ante la evidente pobreza, el pago del impuesto predial se ve plenamente afectado, puesto que el municipio no recibe los recursos necesarios para hacer frente a sus obligaciones.

Otro factor que afecta la debida recaudación del predial en México, planteado por Torres & Tamez (2011), se ve reflejado en la pobreza que presentan la mayoría de sus municipios, todo por la falta de inversión para aumentar la industria y generar empleos dentro de las localidades; la mayoría se dedica a explotar los recursos naturales pero no a conservarlos.

En el caso de las autoridades municipales, no solo tienen que velar por cobrar el impuesto predial (entre otros impuestos), además deben administrar de forma correcta los fondos que reciben, sin dejar de mencionar que para la repartición de dicho caudal, el factor político va a influir en la distribución de los fondos, lo cual, genera retraso en el desarrollo del municipio y, por ende la falta de interés de los ciudadanos para cumplir con sus obligaciones, entre ellas las de contribuyente.

Dichos investigadores concluyeron, que una más de las causas por las cuales el Municipio de Ciudad Valles no recauda correctamente el impuesto predial, se

debe a que las autoridades que administran el municipio en ese momento, evitan conflictos con los ciudadanos, ya que si en estricto sentido les exigieran el pago del predial, las votaciones futuras se verían gravemente afectadas y no desean que su partido salga del poder. Por ello, la aplicación del procedimiento administrativo de ejecución, prácticamente no se aplica para cobrar coactivamente tal impuesto.

En el estudio desarrollado por el Banco de la República de Colombia, a través de la Subdirección de estudios económicos y preparado por Iregui, Melo & Ramos (2003), se observó la evolución reciente del impuesto predial en Colombia, con el comportamiento de las tarifas efectivas y nominales del impuesto y los mecanismos por medio de los cuales se podría alcanzar el potencial de recaudo, sobre la base de la legislación vigente.

Para realizar el estudio, se utilizó una muestra de 309 municipios, calculando inicialmente la tarifa efectiva del impuesto predial, la cual, se define como el cociente entre el recaudo del impuesto y el avalúo catastral del municipio. Este indicador, es de gran utilidad porque permite medir la carga del impuesto, y además proporciona un patrón de referencia respecto al nivel de las tarifas nominales que fijan los concejos municipales. El trabajo se limita al período 1999- 2002, debido a la falta de datos confiables sobre avalúos catastrales para años anteriores.

Se pudo determinar que en la mayoría de los municipios estudiados, existe una brecha entre las tarifas nominales ponderadas y las efectivas (recaudo / avalúo catastral), que en muchos casos es significativa, lo que indica que existen serios problemas de gestión y administración tributaria, evasión, corrupción y violencia. Este último elemento afecta directa o indirectamente el recaudo municipal en

muchas zonas del país, principalmente por el desplazamiento de la población y la coacción de los diferentes grupos armados al margen de la Ley.

También se pudo evidenciar, que en la mayoría de los municipios del país, existe un rezago en la actualización de los avales catastrales, que excede los 5 años establecidos por la ley. Con base en los resultados del estudio, se puede considerar que los municipios del país tienen un potencial tributario importante en predial, cuyo aprovechamiento no necesariamente requiere de la introducción de grandes ajustes legislativos sobre la base y las tarifas del impuesto. El nivel de recaudo municipal podría aumentarse si las autoridades locales adoptaran medidas para reducir la brecha tarifaria, ajustaran las tarifas nominales y realizaran las actualizaciones catastrales periódicas de acuerdo con la ley.

Con base en el estudio realizado por el Banco de la República, citado anteriormente, los mismos autores en el año 2004 evaluaron a nivel empírico la incidencia de diversos factores sobre el comportamiento del recaudo del impuesto, para lo cual, se utilizó la metodología de datos de panel. Inicialmente, se estimó un modelo para una muestra de 295 municipios durante el período 1990-2002 y luego se realizaron estimaciones por categorías de municipios (Ley 617 de 2000) y por grupos de municipios, de acuerdo con el tamaño de la población, con el objeto de aportar nuevos elementos a la discusión sobre la tributación local en Colombia.

Dentro de los factores seleccionados para el anterior análisis se incluyen: el partido político al cual pertenece el alcalde, una variable dummy⁴ de ciclo político

que toma el valor de uno (1) para el último año de administración del alcalde, el rezago en la actualización de los avales catastrales, el grado de dependencia de las transferencias nacionales, el comportamiento de los ingresos tributarios locales diferentes a predial, el tamaño del gasto público local y un indicador de violencia que mide el número de acciones unilaterales por parte de grupos armados al margen de la ley. Todos estos factores fueron seleccionados teniendo en cuenta la disponibilidad de información a nivel municipal y su posible efecto sobre el recaudo. (Iregui, Melo & Ramos, 2004)

De acuerdo con los resultados del ejercicio para toda la muestra, se puede destacar, que todos los coeficientes tienen los signos esperados y excepto para el caso de las dummies de partido político, las demás variables son significativas. Sin embargo, cuando se evalúan los coeficientes de las estimaciones por grupos de municipios, se observan resultados diferentes. En particular, se registran cambios en el valor de los coeficientes y algunas variables dejan de ser significativas en varios casos, reflejando la heterogeneidad existente entre los municipios del país.

Camacho (2011), en su trabajo de investigación sobre los factores explicativos del recaudo del impuesto predial unificado en el Municipio de Barranquilla, utilizando la técnica estadística de un modelo de regresión lineal múltiple en serie de tiempo durante el periodo de 1994- 2009, plantea que el comportamiento del recaudo del impuesto predial, es explicado básicamente por variables como los ingresos tributarios diferentes de predial, gasto público local, transferencias de la nación al ente territorial, actualizaciones catastrales, de los límites, ingresos tributarios, ingresos no tributarios, tasa efectiva del recaudo, avalúo catastral del predio. La evasión del impuesto predial sigue sien-

⁴ Variable estadística que toma el valor 0 o 1 para indicar la ausencia o presencia de algún efecto categórico que puede esperarse para cambiar el resultado.

do una preocupación para las autoridades locales, pues de los 300 mil predios registrados en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGACG - solamente tributaron 220 mil representando el 73%, lo que se hace necesario vincular a los contribuyentes morosos mediante diferentes mecanismos de cobros, campañas pedagógicas que los concientice de la importancia en la valoración de activos públicos para la ciudad.

Por su parte, Chacón (2010), efectuó el estudio sobre la Tributación de la propiedad inmobiliaria tomando como referencia a la ciudad de Bogotá, estableciendo factores que inciden en el recaudo del impuesto predial unificado, mostrando por qué la captación efectiva de este gravamen es inferior a lo que la administración tributaria proyectó. Entre estos factores se puede enunciar el rezago en la información catastral, la evasión y morosidad, la corrupción, la elusión tributaria y la coyuntura política.

METODOLOGÍA

Para realizar el presente estudio se tomó como escenario al municipio de Aguachica, Departamento del Cesar, lo cual no reduce el problema a este espacio geográfico, sino que funge como plataforma de proyección del tema, para tratar de entender a partir de las regularidades o tendencias detectadas en el caso, aspectos generales que puedan servir para una discusión de las características de este impuesto en el nivel nacional, pues si hay una problemática común que posean los municipios en Colombia, es la afectación fiscal por el incumplimiento en el pago del Impuesto predial.

La investigación se realizó en un mayor porcentaje bajo el enfoque metodológico cuantitativo, llevando a cabo la caracterización por estrato socioeconómico de

los contribuyentes que incumplieron con el pago del impuesto predial, durante las últimas tres (3) vigencias fiscales (2010 a 2012), analizando su base imponible y la estructura tarifaria que se tiene aprobada para su cobro, para la medición del recaudo potencial y la proporción que representa esta población.

Inicialmente, se procedió a realizar el diagnóstico acerca de los factores que han mencionado otros autores en lo concerniente a la incidencia que tienen en el recaudo y generan el incumplimiento en el pago del impuesto predial, lo cual, permitió documentar experiencias generadas con respecto a estudios realizados sobre el tema. De igual forma, a través de la exploración se efectuó la revisión de la literatura existente sobre la base imponible y la estructura tarifaria del impuesto predial y para ello se acudió al tipo de investigación exploratorio.

Una vez agotado el anterior procedimiento, se evidenciaron las causas que generan que los contribuyentes del impuesto predial no lo cancelen, obteniendo información que condujo a determinar, además, los factores que conllevan a tal comportamiento. Para la obtención de lo anterior se acudió a la investigación de tipo descriptivo.

Universo. El número de predios que a través de sus propietarios o poseedores no cumplen con el pago del impuesto, tomados de la base catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), fueron organizados por la clasificación existente por estratos socioeconómicos en el área urbana y los del área rural del municipio de Aguachica, Cesar (Colombia).

Al tomar el número de contribuyentes que no cumplían con el pago del impuesto en las últimas tres vigencias fiscales (2010 a 2012) y que en cada una de ellas variaba la cantidad, se procedió a promediarlas

para tomar una cifra fija y no la última vigencia o cada una de ellas para sacar la muestra, dado que existía la posibilidad que algún deudor hubiese cancelado el impuesto en alguna de esas vigencias o que al final continuara siendo moroso. Es así como dicho universo en promedio arrojó un resultado de 17.654 predios.

Muestra. Del universo estudiado, que constituye aproximadamente el 70% de la población del municipio, se seleccionó una muestra representativa para ayudar a generalizar los resultados de la investigación. Para ello se tuvo en cuenta el método estratificado aleatorio simple, el cual consiste en la división previa de la población de estudio en grupos o clases que se suponen homogéneos respecto a característica a estudiar. A cada uno de estos estratos se le asignó una cuota que determinó el número de miembros del mismo que conformaron la muestra. Dentro de cada estrato el muestreo se realizó mediante el Método Aleatorio Simple (M.A.S).

Inicialmente, se aplicó una prueba piloto al universo de 17.654 predios morosos, lo cual arrojó un número de 101 encuestas, de las cuales se analizó la favorabilidad y fracaso para la aplicación de la fórmula estadística. Para hallarla, se calculó en cada uno de los sectores que conforman el universo, un porcentaje del 0,5% por lo representativo en su tamaño, excepto al estrato 3 con un 1% y al estrato 4 con un 5%, por ser éstos los de menor número de predios que los componen.

Una vez analizados los resultados de la muestra piloto en cada uno de los sectores de la clasificación de la población, observada la proporción de éxito y fracaso, el nivel de confianza y el error de muestra, dio como resultado final 519 predios.

En el estudio realizado por el grupo investigador, se pudo evidenciar que en Aguachica, segunda ciudad del Departamento del Cesar en población, se presentan ciertos factores similares a los analizados en otros estudios, como se puede observar en la Tabla 1.

Tabla 1.
Factores que afectan el recaudo en municipio de Aguachica (Cesar)

| Predios | Falta de dinero | Corrupción | Cultura de no pago | Titularidad del Bien | No acciones de Cobro | Imagen mandatario | Desconoce fechas de pago |
|-----------|-----------------|------------|--------------------|----------------------|----------------------|-------------------|--------------------------|
| Estrato 1 | 34,5% | 34,5% | 19,0% | 5,2% | 3,4% | 3,4% | 5,2% |
| Estrato 2 | 40,0% | 22,5% | 21,7% | 0,0% | 4,2% | 3,3% | 0,8% |
| Estrato 3 | 21,3% | 39,3% | 20,2% | 0,0% | 13,5% | 4,2% | 1,1% |
| Estrato 4 | 12,3% | 71,2% | 15,1% | 0,0% | 1,4% | 0,0% | 0,0% |
| Lotes | 12,2% | 30,4% | 21,7% | 0,0% | 10,4% | 25,2% | 0,0% |
| Rurales | 21,9% | 42,2% | 12,5% | 1,6% | 1,6% | 20,3% | 0,0% |

Fuente: Elaboración propia autores

Otros Referentes

En investigación realizada a través de convenio interinstitucional entre la Escuela de Ciencias y Humanidades de EAFIT y el Departamento Administrativo de Planeación de la Gobernación de Antioquia, denominada “El impuesto predial en Antioquia: hacia un recaudo óptimo”, se halló que unos 75 municipios, de los 125 que tiene el departamento, presentan niveles de evasión por encima del 50% y existen 25 poblaciones que tienen una evasión superior al 67%. (EAFIT & Gobernación de Antioquia, 2011)

Esta investigación, entonces, planteó un par de retos. En primer lugar entender cuáles son los determinantes del recaudo efectivo y segundo, analizar los niveles y las causas de la evasión del impuesto predial. Se estudiaron las causas que afectan el recaudo efectivo y se analizaron tres componentes: catastral, fiscal y social, cada uno con múltiples variables.

Entre lo más destacado se encontró que, en un ámbito catastral, los municipios esperan, de manera equivocada, que a mayores actualizaciones de las bases de datos catastrales y a mayores aumentos de los avalúos, con repercusiones en las facturaciones del impuesto predial, haya niveles de recaudo superiores. En la variable de tipo fiscal, se halló que la dependencia al Sistema General de Participaciones y de Regalías y, en general, a los ingresos del Estado central, genera menores niveles de ingreso. En el tema social, se denota que el desplazamiento forzado y los altos índices

de violencia también reducen los niveles de recaudo por impuesto predial. Así mismo, que la falta de confianza de la ciudadanía con relación a sus gobernantes, frente a la eficiencia en el gasto público y la corrupción, determinan en gran medida los altos niveles de evasión.

En el estudio, al ser consultados diferentes profesionales expertos o conocedores en el tema del Impuesto Predial en varias ciudades de Colombia, sobre cuáles pueden ser los factores que conllevan a que los contribuyentes de los diferentes municipios del país, no pagan en debida forma o en otras palabras, evadan la obligación que tienen frente al tributo, se llegó a la conclusión, que actualmente el que más influye es la *cultura del no pago*, en un alto grado y que a pesar de que algunas personas puedan tener la capacidad económica para contribuir, no lo hacen (Ver Tabla 2.)

Como se puede observar, más del 60% de las personas encuestadas, manifiestan que ese factor de cultura de no pago está incidiendo considerablemente en la población, sujeta al pago del impuesto predial a que no cumpla. Lo anterior, lleva a pensar, que no se están tomando medidas en primera instancia por los funcionarios encargados de la administración tributaria municipal, para concientizar a los contribuyentes de la importancia y beneficio para las finanzas de cada municipio.

En la ciudad de Medellín, se puede considerar como uno de los más avanzados en el tema de la administración y cobro de los impuestos, según manifestaciones de fun-

Tabla 2.
Factores afectan recaudo del Impuesto Predial según expertos

| Factores | Cultura de no pago | Falta de dinero | Corrupción | Titularidad del Bien | Rezago Actualización Catastral | Imagen mandatario |
|----------|--------------------|-----------------|------------|----------------------|--------------------------------|-------------------|
| Expertos | 61,5% | 7,7% | 7,7% | 7,7% | 7,7% | 7,7% |

Fuente: Elaboración propia

cionarios, también consideran que la cultura de no pago está incidiendo en que no se cumpla con la obligación.

Otros de los factores que tienen gran incidencia en el recaudo, es la *imagen política* y la concepción de presentarse *corrupción* en las actuaciones de los administradores municipales, dada la percepción que tienen los habitantes de ellos, al no ver ejecutadas una serie de inversiones que son proyectadas en sus planes de desarrollo y al final nunca se cumplen. En este caso los mandatarios de turno deben velar por hacer inversiones en beneficio de la comunidad y así crear conciencia en los ciudadanos que los dineros recibidos con el pago de los impuestos pueden verse revertidos en obras y servicios sociales.

En algunos entes territoriales, se presenta el fenómeno del rezago en las actualizaciones de los respectivos avalúos catastrales, lo que hace que las bases de datos no aparezcan actualizadas y que sirvan de soporte para la correcta liquidación del impuesto. Durante el estudio, se entrevistó al Dr. Carlos Mariño Rodríguez, tesorero del Municipio de Gamarra (Cesar) al momento de la investigación, un municipio que cuenta con más de 3 mil predios, expresó que “fiscalmente el municipio se ve afectado en la actualidad por el rezago en la actualización catastral, el cual lleva años sin aplicarse”.

Este fenómeno también es muy relevante en el municipio de Aguachica (Cesar), dado que de las últimas actualizaciones catastrales fueron realizadas en el 2005, con retraso de 13 años sin aplicarse y las más actual en 2013, con 8 años de rezago, pese a que la norma establece un plazo no mayor a 5 años. (Ley 14 de 1983, art. 6, Ley 1450 de 2011, art. 24)

También se presenta en algunos municipios que sus predios no aparecen debidamente legalizados, lo que induce al poseedor

a no cumplir con la obligación de cancelar el impuesto, por el hecho de no aparecer como deudor principal. El Secretario de Hacienda de éste municipio al momento de la investigación, Dr. José Raúl Gutiérrez Corzo, manifestó “que uno de los factores que incide a que las personas no cancelen el impuesto predial está dado por la no Titularidad del bien”. Lo anterior se puede inferir por la existencia en el municipio de muchas viviendas que se han levantado sobre terrenos que no son de su propiedad y que se han dado por medio de invasiones.

En cuanto a la muestra utilizada para la aplicación del cuestionario a personas idóneas o expertas en el tema del Impuesto Predial, se llegó a un número de 13 personas, que fueron las que atendieron al llamado de los investigadores, después de haber hecho la ubicación y consulta en varias regiones del país (Ver Tabla 3)

RESULTADOS

Una vez culminada la investigación se evidenciaron, los diferentes factores que inciden para que los contribuyentes del Impuesto Predial incumplan con su pago y que al final de cuentas se traduce en un bajo recaudo, afectando las finanzas de los municipios y con esto la imposibilidad que se ejecuten las diferentes inversiones sociales que la comunidad exige para la satisfacción de sus necesidades básicas insatisfechas, el mejoramiento de su calidad de vida y las obras que lleven al desarrollo del ente territorial.

En el estudio, se pudo analizar, en primer lugar que la mayor parte de los predios existentes pertenecen a los estratos 1, 2 y Lotes, siendo el 2 el más representativo, con un 50% del total. En el caso de los lotes se pudo detectar que aunque aparecen con tal condición, ya se encuentran en proceso de construcción o construidos, lo que hace que no se refleje el verdadero avalúo del in-

Tabla 3.
Base de datos expertos o conocedores tema Impuesto Predial

| Apellidos y Nombres | Cargo | Vigencia | Entidad |
|----------------------------|--|-----------|--|
| Sanchez Muriel Omar | Tesorero | 2013 | Municipio de Aguachica |
| Gutierrez Corzo Jose Raul | Secretario Hacienda | 2013 | Municipio de Aguachica |
| Ojeda Pacheco Yoiber | Asesor Tributario | 2013 | Municipio de Gamarra |
| Gonzalez Jose Benito | Asesor Tributario | 2013 | Municipios Sur del Cesar |
| Espinosa Rodriguez Paulina | Lider Proyecto Facilidades de Pago | 2013 | Municipio de Medellin |
| Gomez Alba Lucia | Lider Proyecto Cobro Persuasivo | 2013 | Municipio de Medellin |
| Rincon Paez Rodolfo | Tesorero | 1997-2002 | Municipio de Aguachica |
| Barrientos Perez Enoc | Asesor Tributario - Docente | 2013 | Industrias I.G.P.Ltda. y Universidad dela Costa - Barranquilla |
| Serrano Chilatra Edder | Secretario Hacienda | 2006-2010 | Municipio de Aguachica |
| Pumarejo Cotes Elberto | Docente Pregrado Y Postgrado | 2013 | Universidad Popular del Cesar Sede Valledupar |
| Sierra Romero Gustavo | Empresario Asesor Tributario - Docente | 2013 | Sempro de Colombia Universidad de La Costa - Barranquilla |
| Mariño Rodriguez Carlos | Tesorero | 2013 | Municipio de Gamarra |
| Cadena Mejia Guillermo | Asesor Tributario - Docente | 2013 | Universidad de Envigado (Antioquia) |

Fuente: Elaboración propia

mueble, valor base para la liquidación del impuesto.

En el municipio, los predios del área urbana, se encuentran clasificados por estratos que van del 1 al 4 y por lotes, mientras en el área rural se clasifica por hectáreas de acuerdo a su extensión.

Los estratos que en mayor proporción incumplen con el pago del impuesto predial son la zona rural con un 82%, seguido en la zona urbana por el estrato 2 con un 71% y el estrato 1 con 58%. Los estratos 3 y 4 son los que presentan menos incumplimiento, con un 50% y 42% respectivamente, a pesar de que son en cantidad los de menor proporción. Al hacer un análisis sobre la cantidad de predios que cumplen en proporción al total, se puede concluir, que los estratos 3 y 4 son los que robustecen en un alto grado el rubro para cada vigencia

y estarían soportando las finanzas municipales en cuanto al concepto del impuesto predial.

CONCLUSIONES

En los estratos socioeconómicos más bajos, el factor que más incide en el recaudo es la falta de dinero y la corrupción, por considerar que no tienen los recursos económicos suficientes para pagar oportunamente y tener la concepción de no ver revertido en obras sociales los dineros que recibe el ente territorial. A medida que aumenta la estratificación, pasa a tener mayor incidencia la corrupción, seguido de la no cultura de pago.

En cuanto a la zona rural y lotes, afectan factores como la corrupción, imagen del mandatario y cultura de no pago, por el

hecho de considerar que no se hacen inversiones sociales por parte del administrador de turno y no se conoce del destino de los recursos.

Considerando lo anterior, para lograr el fortalecimiento de las finanzas de los municipios, que conlleven al incremento del recaudo, se deben desarrollar ciertas estrategias, tales como: efectuar las actualizaciones catastrales periódica y oportunamente, establecer canales de comunicación adecuados entre la administración municipal y la comunidad, difusión de los beneficios o incentivos por pronto pago, desarrollar programas de legalización de predios, revisión sobre el estado actual de los predios que aparecen registrados como lotes. Desarrollar estrategias que promuevan a la culturización de la comunidad, establecer el cobro del impuesto predial a través de la entrega de la facturación en el domicilio de cada contribuyente, realizar periódicamente ante la comunidad rendición de cuentas y desarrollar procesos de cobros persuasivo y coactivo eficientes.

REFERENCIAS

- Argueta, L. (2006). Impuesto predial y descentralización fiscal del Estado. *ECA. Estudios Centroamericanos*, 61, (697-698), 1181-1200.
- Camacho, C. (2011). *Factores explicativos del recaudo del impuesto predial unificado en el municipio de Barranquilla*. Recuperado de: http://scienti1.colciencias.gov.co:8081/cvlac/visualizador/generar-CurriculoCv.do?cod_rh=0001271768
- Colombia, Congreso de la República (2000). *Ley 617, Categorización de las entidades territoriales*, Bogotá, Diario Oficial 44188.
- Colombia, Congreso de la República (2011). *Ley 1450, Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014*. Bogotá: Diario Oficial 48102
- Colombia, Congreso de la República (1983). *Ley 14, Por la cual se fortalecen los fisicos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones*. Bogotá: Diario Oficial 36288
- Chacón, K. (2010). *Tributación sobre la propiedad inmobiliaria: Hacia una explicación no convencional del potencial de recaudo en Bogotá*. Universidad Central. *Boletín De Investigaciones de la Universidad Central*, 4, 4-64.
- EAFIT & Gobernación de Antioquia (2011). *El impuesto predial en Antioquia: hacia un recaudo óptimo*. Recuperado de: <http://www.antioquia.gov.co/catastro/El%20impuesto%20predial%20municipal%20en%20Antioquia%20hacia%20el%20dise%C3%B1o%20de%20un%20recaudo%20%C3%B3ptimo.pdf>
- Iregui, A. M., Melo, L. & Ramos, J. (2003). *El impuesto predial en Colombia: evolución reciente, comportamiento de las tarifas y potencial de recaudo*. Banco de la República. Subgerencia de estudios económicos. Recuperado de: <http://www.banrep.gov.co/docum/ftp/borra274.pdf>
- Iregui, A. M., Melo, L. & Ramos, J. (2004). *El impuesto predial en Colombia: Factores explicativos del recaudo*. *Borradores de economía*, 319, 1-38.
- Smolka, M. (2004). *El impuesto predial como instrumento de urbanización*. Recuperado de: http://www.cafedelasciudades.com.ar/economia_23.htm
- Torres, B. & Tamez, X. (2011). *Desafíos en la recaudación del impuesto predial en el Estado de San Luis de Potosí: Perspectiva actual en el Municipio de Ciudad Valles*. Recuperado de: <http://www.worldcat.org/title/desafios-en-la-recaudacion-del-impuesto-predial-en-el-estado-de-san-luis-potosi-perspectiva-actual-en-el-municipio-de-ciudad-valles/oclc/811372017>

PROPERTY TAX: FACTORS AFFECTING ITS COLLECTION¹

Ricardo Jesús Guerrero Díaz² - Hugo Fernando Noriega Quintana³

Universidad Popular del Cesar, Colombia – Artículo Type 1.

Scientific and Technological Research - Received: April 20th, 2015 - Accepted: June 25th, 2015

doi: <http://dx.doi.org/10.17981/econuc.36.1.2015.25>

ABSTRACT

At the source of this article research, the factors affecting the collection of property taxes in Colombia and influencing so it does not run with the efficiency demanded in these cases to have a good flow of resources were demonstrated. The purpose is to determine the factors that affect its collection in Colombia. The method used was to make the diagnosis, about the object of study, for primary and secondary sources, as well as the experiences from good or experts on the subject who have a broad knowledge, work in administrative positions, control, determination and collection of the tax. As a result, it was established that the lack of money, the non-payment culture, bad image of the president, corruption and non-implementation of collection actions are the main factors affecting the payment of the property tax. It is concluded that in order to strengthen the finances of the municipalities so that may lead to increase the collection, strategies should be developed, such as: establishing appropriate communication channels between the municipal administration and the community, spreading the benefits or incentives for early payment, implement strategies that lead to the improvement of the community's minds and education, to give account to the community regularly and develop efficient, persuasive and coercive processes for the collection of the payment, among others.

Keywords:

Taxes, Property Tax, Collection, Factors

JEL: E62, H25, H71

If you need to reference this article

Guerrero, R.& Noriega, H. (2015). Impuesto predial: factores que afectan su recaudo, *Económicas CUC*, 36(1), 133-152. doi: <http://dx.doi.org/10.17981/econuc.36.1.2015.25>

¹ Articles from scientific and technological research, derived from the research project entitled: Non-payment of property taxes: Analysis of factors and their influence on the collection, developed for the Universidad de Medellín.

² Public Accountant, Financial Specialist and Master in Tax and Fiscal Policy, Universidad de Medellín. UPC teacher Aguachica, Cesar.ricardoguerrero@unicesar.edu.co.

³ Public Accountant, Tax Management Specialist and Master in Tax and Fiscal Policy, University of Medellín. UPC teaching Aguachica, Cesar.hugonoriega@unicesar.edu.co.

INTRODUCTION

The property, land or real state tax, is defined as the lien to the value of the property or possession of land, urban or rural, it states that one of its features is to be a tax on land value: not the building but the ground component, for being goods that have rules of price formation different from others. (Smolka, 2004)

In countries of the world and especially in Latin America, the central government has transferred the responsibility for own development of local authorities, to the local leaders, thereby causing decrease in transfers, so they must be self-sufficient and survive on their own resources. That is how it should be ensured the well collecting of the taxes specially the property tax, where if a municipality implemented a policy of efficient collection, it could stop depending on the national incomes. (Torres & Tamez, 2011)

In countries with a developed economy, this tax is a percentage between 20 and 30% of the GDP (Gross Domestic Product); in countries such as Austria and Sweden, it amounted to 14% (Argueta, 2006); in Latin America, Mexico represents 0.8%, Brazil 1.7%, Chile 0.6% and 1.2% Colombia. (Torres & Tamez, 2011)

The financing of local authorities, then requires increasing and sustainable budgetary resources over time, so it is important to go beyond the transfers from the central level. About this, studies made (EAFIT & Government of Antioquia, 2011); (Torres & Tamez, 2011); (Iregui, Melo & Ramos, 2003); (Chacón, 2010) have shown that property tax is potentially the best financial instrument as a source of direct collection.

The main concern of the authorities responsible for financial management, is the fiscal deficit which is felt by the municipali-

ties for the low rate of collection on the property tax, on which they have developed a series of studies focused on the factors that have an impact on its raising, such as not timely updating of cadastral databases; dependence on the General System of Units and Royalties; forced displacement and high rates of violence; lack of confidence of citizens in relation to their rulers against efficiency in public spending; corruption; political situation, among others.

So it can be inferred that if the effect of the factors that adversely affect are minimized, the collection of money would improve. The current leaders have been unable to find guidelines that enable them to implement strategies to act efficiently and to combat those factors that affect and cause those responsible to contribute to the tax, to do it in an inappropriate way and try to show them that the relevant laws are fully implemented according to existing rates today.

THEORETICAL FOUNDATIONS

Factors leading to non-payment of property taxes

Several studies have carried out, not only in Colombia but also in other countries of the world, on the possible causes or factors that influence or lead contributors of property tax, to breach this obligation.

Torres & Tamez (2011), studied the behavior of the collection of property taxes in the state of San Luis Potosi, Mexico and especially the problems in the municipality of Ciudad Valles, noting factors such as demographic exploitation and lack of economic support from the government, they found that the field was no longer sufficiently profitable livelihood for people, that is why they prefer changing lifestyle emigrating to the United States or to other cities of the country to find better employ-

ment opportunities, therefore, to abandon their lands and, with the obvious poverty, property tax is fully affected, since the municipality does not receive the necessary resources to face their obligations.

Another factor affecting the proper collection of property tax in Mexico, raised by Torres & Tamez (2011), is reflected on the poverty in most of its municipalities, especially the lack of investment to increase industry and generate jobs within locations; most are dedicated to exploit natural resources but not to keep them.

In the case of municipal authorities not only have to ensure the collection of the property tax (among other taxes) but also they should properly manage the funds they receive, not to mention that for the distribution of the flow, the political factor will influence the distribution of funds, which generates delayed development of the municipality and therefore the lack of interest of the citizens to fulfill their obligations, including the taxpayer.

These researchers concluded that one more of the reasons why the Municipality of Ciudad Valles does not collect the property tax correctly, is that the authorities in charge of the municipality at the time, avoid conflicts with the citizens, because if they strictly demand the payment, future elections will be seriously affected and they do not want their party out of power. Therefore, the implementation of administrative enforcement procedure, practically does not apply to coercively collect such a tax.

In the study conducted by El Banco de la Republica of Colombia, through the Division of Economic Studies and prepared by Iregui, Melo & Ramos (2003), the recent evolution of property tax in Colombia was observed with the behavior of effective and nominal rates of the tax and the mechanisms through which they could reach

potential collection, based on current legislation.

For the study, a sample of 309 municipalities was used, initially calculating the effective rate of property tax, which is defined as the ratio between the tax collection and the cadastral valuation of the municipality. This indicator is useful because it allows measuring the tax burden, and also provides a benchmark for the level of nominal rates fixed by the municipal councils. The work is limited to the period 1999- 2002, due to the lack of reliable data on assessed valuations for previous years.

It was determined that in most of the municipalities studied, there is a gap between nominal rates weighted and effective (collection / property valuation), which in many cases is significant, indicating that there are serious management problems and tax administration, evasion, corruption and violence. This last element directly or indirectly affect the municipal collection in many areas of the country, mainly due to population displacement and coercion of the different armed groups outside the law.

It could also show that in most municipalities, there is a lag in updating cadastral appraisals, exceeding five years set by law. Based on the study results, we can consider that the country's municipalities have an important tax potential in property taxes, whose use does not necessarily require the introduction of major legislative adjustments on the base and tax rates. The level of municipal collection could be increased if local authorities take action to reduce the rate gap, adjust nominal rates and conduct periodic cadastral updates according to the law.

Based on the study by the Banco de la Republica, cited above, the same authors in 2004 evaluated empirically the impact of various factors on the behavior of the

collection of the tax, for which the panel data methodology was used. Initially, a model for a sample of 295 municipalities was estimated for the period 1990-2002 and then estimations were made by categories of municipalities (Act 617 of 2000) and by groups of municipalities according to population size, with the order to provide new elements to the discussion on local taxation in Colombia.

Among those selected factors for the analysis above are included: the political party which the mayor belongs, a dummy⁴ variable of political cycle that takes the value of one (1) for the last year of administration of the Mayor, the lag in updating of cadastral valuation, the dependence on national transfers, the behavior of local taxes revenues different from the property, the size of local public expenditure and violence indicator that measures the number of unilateral actions by illegal armed groups of the law. All these factors were selected taking into account the availability of information at the municipal level and its possible effect on the collection. (Iregui, Melo & Ramos, 2004)

According to the results of operations for the entire sample, it can be noted that all coefficients have the expected signs and except for the case of political party dummies, the other variables are significant. However, when the coefficients of the estimates are evaluated by groups of municipalities, different results are observed. In particular, changes are recorded in the value of the coefficients and some variables are no longer significant in several cases, reflecting the heterogeneity among municipalities.

Camacho (2011), in his research on explanatory factors unified collection of

property tax in the city of Barranquilla, using the statistical technique of multiple linear regression time series for the period of 1994- 2009, raises the behavior of the collection of property tax, is explained primarily by variables such as different tax revenues from the property tax, local public spending, transfers from the nation to the local authority, cadastral updates, limits, tax revenues, non-tax revenues, effective rate of collection, cadastral valuation of the property. Evading property tax remains a concern for local authorities because of the 300 000 farms registered in Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGACG - only they were taxed 220 000 representing 73%, making necessary to link the delinquent taxpayers by different collection mechanisms, educational campaigns that make them aware the importance in the assessment of public assets for the city.

Meanwhile, Chacon (2010), conducted the study on the taxation of real estate with reference to Bogota, setting factors affecting the collection of the unified property tax, showing why the effective collection of this tax is lower than the tax administration projected. Among these factors it can be stated the delay in the cadastral information, evasion and delinquency, corruption, tax avoidance and the political situation.

METHODOLOGY

To conduct this study was taken the municipality of Aguachica, Department of Cesar, which does not reduce the problem to this geographical space, but serves as a platform to project the topic, to try to understand from the regularities or trends identified in the case, general aspects that can serve for a discussion of the characteristics of the tax at the national level, because if there is a common issue held

⁴ Statistical variable that takes the value 0 or 1 to indicate the absence or presence of some categorical effect that may be expected to change the outcome.

by the municipalities in Colombia, is the fiscal affection by the nonpayment of property taxes .

The research was conducted at a higher rate under the quantitative methodological approach, conducting the socioeconomic characterization of taxpayers who failed to pay property tax, for the last three (3) fiscal years (2010-2012), analyzing their tax base and rate structure that is approved for payment, collection for measuring potential and the share of this population.

Initially, we proceeded to make the diagnosis on the factors mentioned by other authors about the impact they have on the collection and generate non-payment of property taxes, which allowed document experiences generated regarding studies conducted on the subject. Likewise, through exploration a review of the literature on the tax base and rate structure of property tax was made and for it came to the kind of exploratory research.

Once the above procedure ended, the causes for taxpayers do not cancel property tax were evident, obtaining information which led to further identify factors that lead to such behavior. To produce the above descriptive research was used.

Universe. The number of properties that through its owners or holders do not fulfill the tax payment, taken from the cadastral base of Instituto Geografico Agustín Codazzi (IGAC), were organized by the existing classification by socioeconomic stratum in the urban area and the rural area of the municipality of Aguachica, Cesar (Colombia).

By taking the number of taxpayers who did not fulfill the tax payment in the last three fiscal years (2010-2012) and in each one of them the quantity varied, we proceeded to average them to take a fixed num-

ber and not the final rate or each one of them for sampling, since there was a possibility that some debtor had canceled the tax in any of those lifetimes or in the end continue to be delinquent. It is how this universe on average gave a result of 17,654 pieces of land.

Sample. From the studied universe, which constitutes approximately 70% of the population of the municipality, a representative sample was selected to help generalize the results of the investigation. To do this simple random stratified method was used, which consists of the previous division of the study population into groups or classes that are supposed homogeneous with characteristic to study. Each of these groups or classes was assigned a fee which determined the number of members that conformed the sample. Within each stratum, the sampling is performed using Simple Random Method (SRM).

Initially, a pilot in the universe of 17,654 delinquent properties is applied, which yielded a total of 101 surveys, which favorability and failure to implement the statistical formula was analyzed. To find it, it was calculated in each of the sectors within the universe, a percentage of 0.5% for representative in size, except stratum 3 with a 1% and stratum 4 with a 5% in April, as these are the smaller number of properties that make them up.

After analyzing the results of the pilot sample in each of the sectors of the classification of the population, observed the proportion of success and failure, the level of trust and sampling error, gave the final result 519 properties.

In the study conducted by the research group, it was evident that in Aguachica, second city of the department of Cesar in population, some similar factors to those analyzed in other studies are present, as can be seen in Table 1.

Table 1.
Factors affecting the collection of property taxes in municipality Aguachica Cesar)

| Properties | Lack of money | Corruption | Non-payment culture | ownership of the property | no collection actions | Image of the president | Payment dates unknown |
|------------|---------------|------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Stratum 1 | 34,5% | 34,5% | 19,0% | 5,2% | 3,4% | 3,4% | 5,2% |
| Stratum 2 | 40,0% | 22,5% | 21,7% | 0,0% | 4,2% | 3,3% | 0,8% |
| Stratum 3 | 21,3% | 39,3% | 20,2% | 0,0% | 13,5% | 4,2% | 1,1% |
| Stratum 4 | 12,3% | 71,2% | 15,1% | 0,0% | 1,4% | 0,0% | 0,0% |
| Lots | 12,2% | 30,4% | 21,7% | 0,0% | 10,4% | 25,2% | 0,0% |
| Rurals | 21,9% | 42,2% | 12,5% | 1,6% | 1,6% | 20,3% | 0,0% |

Source: Own development

Other References

In research conducted by interagency agreement between the School of Sciences and Humanities EAFIT and Planning Department of the Government of Antioquia, entitled “Property tax in Antioquia: towards an optimum collection,” found that some 75 municipalities, 125 having the department, have evasion levels above 50% and 25 populations exist that have a higher than 67% evasion. (EAFIT & Government of Antioquia, 2011)

This research, then, posed a few challenges. First understand the determinants of effective collection and second, analyze the levels and causes of property tax evasion. The causes that affect the effective collection were studied and analyzed three components: cadastral, fiscal and social, each with multiple variables.

Among the highlights it was found that, in a cadastral area, municipalities expect, wrongly they think that the major updates of cadastral databases and higher increase in appraisals, with repercussions in bi-

llings property tax, the levels of collection would be superiors. In the variable fiscal rate, it was found that the dependence to the General System of Units and royalties and, in general, central government revenues, generated lower income levels. On social issues, it is denoted that forced displacement and high rates of violence also reduce levels of property tax collection. Likewise, the lack of confidence of citizens in relation to their rulers, facing the efficiency in public spending and corruption, largely determine high levels of evasion.

In the study, when different professionals or knowledgeable experts on the issue of property tax in several cities of Colombia were consulted, on what may be the factors that lead to the taxpayers of the different municipalities of the country, not to pay in due form or in other words, evading the obligation against the tribute, a conclusion was made, currently the most influential is the culture of nonpayment, in a high level and even though some people may have the economic capacity to contribute, they do not do it. (See table 2)

Table 2.

Factors affecting the property tax collection according to the experts

| Factors | Non-payment culture | Lack of money | Corruption | Ownership of the property | Backwardness in the cadastral updating | Image of the president |
|---------|---------------------|---------------|------------|---------------------------|--|------------------------|
| Experts | 61,5% | 7,7% | 7,7% | 7,7% | 7,7% | 7,7% |

Source: Own development

As can be seen, more than 60% of respondents show that the factor of culture of nonpayment is considerably influencing the population linked to payment of property tax, not to fulfill. This suggests that actions are not being taken primarily by officers of the municipal tax administration, to raise awareness in the taxpayers of the importance and benefit to the finances of each municipality.

Medellin can be considered one of the most advanced in the subject of the administration and collection of taxes, according to statements by officials, also they consider that the culture of nonpayment is affecting not fulfill the obligation.

Other factors which have great impact on the collection are the *political image* and the suspicion of existing corruption in the actions of the municipal administrators, this is the perception inhabitants have of them, because they do not see the implementation of a series of investments which are projected in their development plans, but at the end they are never accomplished. In this case the leaders in turn should ensure making investments for the benefit of the community and create awareness among citizens that the money received with the paying taxes can be reversed in work and social services.

In some local authorities, the phenomenon of lag in updates of the respective cadastral valuation is presented, which makes that databases appear outdated and serve as support for the correct tax assessment. During the study, was interviewed Dr. Car-

los Mariño Rodríguez, treasurer of the municipality of Gamarra (Cesar) at the time of the investigation, a municipality with more than 3000 properties, said “the city tax affected at present by the delay in the cadastral renovation, which takes years to be implemented.”

This phenomenon is also very relevant in the municipality of Aguachica (Cesar), since the last cadastral updates were made in 2005, with 13 years late unimplemented and the latest in 2013, with 8 years of backwardness, despite the standard establishes a period not exceeding five years. (Law 14 of 1983, Art. 6 Law 1450, 2011, art. 24)

It also occurs in some municipalities that their properties do not appear duly authenticated, which induces the holder to not comply with the obligation to pay the tax, failure to appear as principal debtor. The Secretary of the Treasury of the municipality at the time of research, Dr. Jose Raul Gutierrez Corzo said “that one of the factors that influences people to not to cancel property taxes is not given by the ownership of the property.” This can be inferred from the existence in the city of many houses that have been built on land that is not owned and have been given through invasions.

As for the sample used for the application of the questionnaire to appropriate people or experts on the subject of Property Tax, it reached a number of 13 people, who were the ones that heeded the call of researchers, having made the location and consultation in various regions of the country (See Table 3)

Table 3.
Database of experts and knowledgeable on the subject of Property Tax

| Surnames And Names | Position | Validity | Organization |
|----------------------------|---|-----------|--|
| Sanchez Muriel Omar | Treasurer | 2013 | Aguachica |
| Gutierrez Corzo Jose Raul | Treasury Secretary | 2013 | Aguachica |
| Ojeda Pacheco Yoiber | Tax Advisory | 2013 | Gamarra |
| Gonzalez Jose Benito | Tax Advisory | 2013 | Sur del Cesar |
| Espinosa Rodriguez Paulina | Leader Of The Project Payment Facilities | 2013 | Medellin |
| Gomez Alba Lucia | Leader Of The Project Persuasive Collection | 2013 | Medellin |
| Rincon Paez Rodolfo | Treasury | 1997-2002 | Aguachica |
| Barrientos Perez Enoc | Tax Advisory - Teacher | 2013 | I.g.p. Industries Ltda. y Universidad de la Costa - Barranquilla |
| Serrano Chilatra Edder | Treasury Secretary | 2006-2010 | Aguachica |
| Pumarejo Cotes Elberto | Undergraduate and Postgraduate Teacher | 2013 | Universidad Popular del Cesar Sede Valledupar |
| Sierra Romero Gustavo | Entrepreneur Tax Advisory - Teacher | 2013 | Sempro de Colombia Universidad de La Costa- Barranquilla |
| Mariño Rodriguez Carlos | Treasury | 2013 | Gamarra |
| Cadena Mejia Guillermo | Tax Advisory - Teacher | 2013 | Universidad de Envigado (Antioquia) |

Source: own production

RESULTS

Once the research was finished were evident, the different factors involved on the taxpayers non-payment of the Property Tax and that in the end a low collection is produced, affecting the finances of municipalities and thus the impossibility that running different community social investments required to satisfy their unsatisfied basic needs, improving their quality of life and work with the development of the local authority.

In the study, it was possible to analyze, first, that most of the existing properties belong to levels 1, 2 and lots, being 2 the most representative, with 50% of the total. In the case of lots could be detected although that status appear, they are already under construction or constructed, making the true valuation of the property,

base value for tax assessment is not reflected.

In the township, the land in urban areas, are classified by strata ranging from 1 to 4 and batches, while in rural areas it is classified per hectare according to its extension.

Strata at higher rates of failure in the payment of Property Taxes are rural with 82%, followed by the urban area stratum 2 with 71% and 58% stratum 1. The stratum 3 and 4 are those with least failure, with 50% and 42% respectively, even though the amount is smaller in proportion. To make an analysis on the amount of land that fulfill in proportion to the total, it can be concluded that the strata 3 and 4 are those that strengthen to a high degree the heading for each effect and would be supporting municipal finances in the concept of property tax.

CONCLUSIONS

In the lower socioeconomic strata, the factor that most affects the collection is the lack of money and corruption, considering that they do not have sufficient financial resources to pay promptly and have the perception of not seeing the money received by the local authority reversed in social work. With the increasing of the stratification, it happens to have higher incidence of corruption, followed by the non-payment culture.

As for the rural area and lots, affect factors such as corruption, image of the president and culture of non-payment, considering the fact that no social investment by the manager on duty is implemented and the destination of resources is unknown.

Considering the above, in order to strengthen the finances of the municipalities that lead to increased collection should be developed certain strategies, such as making the cadastral periodic updates and timely establish adequate channels of communication between the municipal administration and the community, spreading the benefits or incentives for prompt payment, develop programs of legalization of land, review of the current status of the properties that are recorded as lots. Develop strategies to promote the acculturation of the community, set the property tax collection through delivery of the billing address of each contributor, perform regularly to community accountability and develop efficient persuasive and coercive collection processes.

REFERENCES

- Argueta, L. (2006). Impuesto predial y descentralización fiscal del Estado. ECA. *Estudios Centroamericanos*, 61, (697-698), 1181-1200.
- Camacho, C. (2011). *Factores explicativos del recaudo del impuesto predial unificado en el municipio de Barranquilla*. Retrieved from: http://scienti1.colciencias.gov.co:8081/cvlac/visualizador/generarCurriculoCv.do?cod_rh=0001271768
- Colombia, Congreso de la República (2000). *Ley 617, Categorización de las entidades territoriales*, Bogotá, Diario Oficial 44188.
- Colombia, Congreso de la República (2011). *Ley 1450, Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014*. Bogotá: Diario Oficial 48102
- Colombia, Congreso de la República (1983). *Ley 14, Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones*. Bogotá: Diario Oficial 36288
- Chacón, K. (2010). Tributación sobre la propiedad inmobiliaria: Hacia una explicación no convencional del potencial de recaudo en Bogotá. Universidad Central. *Boletín De Investigaciones de la Universidad Central*, 4, 4-64.
- EAFIT & Gobernación de Antioquia (2011). *El impuesto predial en Antioquia: hacia un recaudo óptimo*. Retrieved from: <http://www.antioquia.gov.co/catastro/El%20impuesto%20predial%20municipal%20en%20Antioquia%20hacia%20el%20dise%C3%B1o%20de%20un%20recaudo%20%C3%B3ptimo.pdf>
- Iregui, A. M., Melo, L. & Ramos, J. (2003). *El impuesto predial en Colombia: evolución reciente, comportamiento de las tarifas y potencial de recaudo*. Banco de la República. *Subgerencia de estudios económicos*. Retrieved from: <http://www.banrep.gov.co/docum/ftp/borra274.pdf>

- Iregui, A. M., Melo, L. & Ramos, J. (2004). El impuesto predial en Colombia: Factores explicativos del recaudo. *Borradores de economía*, 319, 1-38.
- Smolka, M. (2004). *El impuesto predial como instrumento de urbanización*. Retrieved from: http://www.cafede-lasciudades.com.ar/economia_23.htm
- Torres, B. & Tamez, X. (2011). *Desafíos en la recaudación del impuesto predial en el Estado de San Luis de Potosí: Perspectiva actual en el Municipio de Ciudad Valles*. Retrieved from: <http://www.worldcat.org/title/desafios-en-la-recaudacion-del-impuesto-predial-en-el-estado-de-san-luis-potosi-perspectiva-actual-en-el-municipio-de-ciudad-valles/oclc/811372017>