

**Trazabilidad En La Implementación De La Participación De Plusvalía Desde La Ley 388
/97 En El Municipio De Neiva, En El Periodo 2017 - 2020**

Camilo Andrés González Monje

Luis Mauricio Soledad Baquero

Universidad Antonio Nariño

Programa De Ciencias Contables, Económicas Y Administrativas

Director de monografía:

MSc Alfredo Durán Morantes

25 de noviembre de 2021

Universidad Antonio Nariño – Participación en la Plusvalía	2
RESUMEN	4
ABSTRACT	5
INTRODUCCIÓN	6
1. PROBLEMA	9
1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	9
1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.	12
2.	13
2.1	13
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	13
3.	14
4.	16
4.1 MARCO DE ANTECEDENTES	17
4.1.1 Ámbito Internacional	17
4.1.2 Ámbito Nacional	22
4.1.3 Ámbito local	24
4.2 MARCO TEÓRICO	24
4.2.1 Teoría económica	25
4.2.2 El desarrollo centrado en lo humano	29

Universidad Antonio Nariño – Participación en la Plusvalía	3
4.3 MARCO CONCEPTUAL	32
4.4 MARCO NORMATIVO	36
4.5 MARCO CONTEXTUAL	37
4.5.1 Departamento del Huila	37
4.5.2 Municipio de Neiva	40
5.	43
5.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN	42
5.2 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	43
5.3 DEFINICIÓN DE LAS VARIABLES	43
5.4 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN	44
5.5 PARTICIPANTES	48
5.5.1 Población	48
5.5.2 Muestra	49
5.6 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	49
5.6.1 Revisión documental	49
5.6.2 Observación participante.	50
6.	54
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	64

Resumen

La presente investigación tiene como objetivo establecer la trazabilidad en la ejecución del tributo de plusvalía de la ley 388 de 1987 identificando cuales han sido los impactos de dicho recaudo en el municipio de Neiva del departamento del Huila, limitando y enfocando durante los periodos de 2017 hasta 2020; para el desarrollo de la investigación fue necesario, conocer y analizar los hechos históricos que permitieron sentar las bases teóricas que dieron origen al impulso de la misma, las razones por las cuales la implementación, el recaudo fue tardío y el abordaje fiscal dado a esta contribución, permitió situar a la plusvalía como herramienta de financiación que favorece al desarrollo físico de las entidades territoriales en ejercicio de su independencia urbanística y fiscal consagrada en la constitución. Por esta razón, fue necesario el conocimiento de conceptos que van desde la misma definición y clasificación de los impuestos, la tasa y las contribuciones fundamentales, la participación en plusvalía y sus componentes entre otros.

Palabras clave: Plusvalía, instrumento de financiación, contribuciones por mejoras, control fiscal.

Abstract

The present research aims to establish the traceability in the execution of the capital gains tax of law 388 of 1987 identifying what have been the impacts of such collection in the municipality of Neiva of the department of Huila, limiting and focusing during the periods from 2017 to 2020; for the development of the research it was necessary, to know and analyze the historical facts that allowed laying the theoretical foundations that gave rise to the momentum of the same, the reasons why the implementation, the collection was late and the fiscal approach given to this contribution, allowed placing the capital gain as a financing tool that favors the physical development of the territorial entities in the exercise of their urban and fiscal independence enshrined in the constitution. For this reason, it was necessary to have knowledge of concepts ranging from the very definition and classification of taxes, the rate and fundamental contributions, the participation in capital gains and its components, among others.

Keywords: capital gain, financing instrument, contributions for improvements, fiscal control.

Introducción

Los impuestos constituyen una fuente de ingresos importante dentro del presupuesto de los entes territoriales (Restrepo, 2005), de tal forma que, se convierten en un punto crítico, pero, a la vez adecuado para llevar a cabo investigaciones en aspectos de las finanzas públicas, solo que para el caso de la Plusvalía, se debe entender como un instrumento fiscal que no hace parte de la clasificación tripartidaria de los impuestos (impuestos, tasas y contribuciones), pero, muy similar a la de las contribuciones, puesto que tiene fines especiales (urbanísticos), y su fin no es otro que el de construir región (Isunza, et, al., 2021, p. 2). El propósito del presente trabajo es conocer la trazabilidad que ha tenido la implementación de la participación de la plusvalía y el impacto del recaudo en los ingresos durante la vigencia 2017 al 2020, de tal forma que se analiza si el municipio ha establecido normatividad para la regulación, y el nivel de recaudo durante el periodo.

Si bien, grandes ciudades como Bogotá, Cali, Barranquilla, Medellín (metropolitanas) han adoptado la participación de la plusvalía como una herramienta de financiación que fortalece los ingresos fiscales y por ende el desarrollo urbano; ciudades intermedias o grandes municipios como Neiva, muestran señales incipientes sobre el favorecimiento de este tipo de recaudo; situación que ha dejado un amplio vacío normativo, puesto que se desconoce las razones por las cuales no se había implementado si la Ley 388 fue expedida en el año 1997 y tan solo empezó a recaudarse en el año 2021, 24 años después (Ortiz, G., 2020, p. 22), información que fue referenciada como caso explícito de estudio para evidenciar regulaciones del suelo en ciudades de diferentes áreas del país.

A partir de estos referentes se ha realizado la presente investigación, el cual se inicia con el contexto de la situación problema basada en el desconocimiento de una serie de hechos entorno a la participación de plusvalía en el municipio de Neiva y que permitió indagar sobre documentos que están relacionados con hechos de contribución por valoración, a partir del 2017, se inició el proceso de recaudo como contribución especial con fines urbanísticos, por esta razón, en la ejecución presupuestal de ingresos. Por tal razón, la pregunta de investigación es la siguiente ¿cuál ha sido la trazabilidad en la implementación que le ha dado el municipio de Neiva a la participación de plusvalía durante el periodo 2017 hasta 2020? Se dará respuesta a este interrogante a partir de estudios de revisión bibliográfica que consolidan y amplían el conocimiento sobre este tipo de contribuciones y fortalecen la teoría económica que gira en torno a aspectos de las finanzas públicas, y que junto con las normas y leyes, específicamente la ley de desarrollo territorial 388 de 1997, que da solidez al marco referencial, conexo con otros aspectos que dicta la constitución Política y que están dispuestos en el artículo 82 “Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística” y que se desarrolló posteriormente en los artículo 73 a 90 (Constitución Política de Colombia, 1991, p.80).

Como bien se dijo, históricamente este ingreso era reconocido como una especie de contribución y que en diversos documentos que describe la historia de los tributos para Colombia, se reconoció un tributo hacia la financiación de las obras públicas así está consagrado en la ley 48 de 1968 como una contribución limitada al costo de la inversión realizada por la nación, los departamentos, municipios cuando se trate de obras que beneficien a la propiedad inmueble (Barreto, 2001).

Estos referentes sirvieron para consolidar la estructura de los diferentes marcos del proyecto (antecedentes o estado del arte, teórico, conceptual, contextual y normativo), siendo necesario establecer una revisión bibliográfica que destacó estudios, investigaciones, informes institucionales y demás escritos que detallan el historial del concepto de “plusvalía” para continuar desarrollando otros elementos relacionados con la metodología de la investigación y que lo describen las ciencias sociales, enmarcándolo en un estudio cualitativo con enfoque de pensamiento crítico que posibilitan el debate, por lo tanto, se puede argumentar sobre la realidad planteada.

1. Problema

1.1 Descripción Del Problema

Los datos registrados en los informes de coyuntura económica del país y de los departamentos en particular las ciudades metropolitanas como Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali, muestran la dinámica productiva y la forma en que se fundamenta la economía de los diversos sectores tanto en producción de bienes como prestación de servicios. Las dinámicas de sectores como el comercial, sector de la construcción y el de prestación de servicios son los que proveen empleo, generan riqueza y sustentan el desarrollo de las regiones (Jaramillo, S, 1994, p.11), es por esta razón, que para el presente estudio se trae a consideración análisis, formas de interpretación la plusvalía que en la actualidad presenta dificultades de comprensión pero que representan un impacto significativo para el desarrollo de las regiones y es el impuesto de participación de la plusvalía que tiende a interpretarse indistintamente (impuesto, contribución u obligación tributaria).

De estos referentes se infiere que las compañías y las personas naturales relacionadas con estos sectores constituyen puntales de crecimiento, desarrollo y progreso de la calidad de vida de los ciudadanos. La responsabilidad fiscales que tienen los municipios conlleva a que se haga eficiente la labor desempeñada por la secretaría de hacienda municipal, con el objetivo de proyectar la optimización en el pago de dichas partidas, lograr una mejor conveniencia de los beneficios consagrados en la ley del municipio de Neiva, conseguir los recursos necesarios mediante un correcto manejo de éstos y así mismo, demostrar y usar adecuadamente las normas

Universidad Antonio Nariño – Participación en la Plusvalía

que los rigen entre otras cosas, las decisiones en materia de los ingresos puesto que tienen acontecimiento directo en elementos como, el funcionamiento y la operatividad de los procesos, precisamente porque están establecidas en el presupuesto de ingresos y gastos (ejecución presupuestal).

En consecuencia, cada una de las regiones hace parte del grupo y conglomerado de entes territoriales y sus ingresos dependen de la responsabilidad y la conciencia tributaria de los pobladores de cada territorio, en el caso de la ciudad de Neiva, de acuerdo a la resolución 008 de 2021 la plusvalía es objeto de liquidación teniendo en cuenta las características propias de cada predio tal como está consagrado en el artículo 78 de la ley 388 de 1997, a la cual se le realizaron ajustes en ocasión al acuerdo 026 de 2009, con el fin de acoplarse a los requerimientos establecidos en el Acuerdo 016 del 2020 en el cual se establecieron acciones urbanísticas generadoras y algunos criterios técnicos a saber:

- Necesidad de determinar avalúos comerciales corporativos de zonas y subzonas para el cobro de plusvalía
- Acuerdo 08 de 2004 y 014 de 2017
- Acuerdo 026 de 2009
- Plan vial general de la ciudad de Neiva (Secretaría de Movilidad, 2013)
- Servicio estratégico de transporte público
- Plan maestro de espacio público (Decreto 003 de 2018).
- Zonas homogéneas determinadas por el municipio de Neiva
- Perímetro urbano y rural
- Constitución de reserva presupuestal con certificado 1755 y registro 4904 de 2018

Como referente, se trae a texto los tributos municipales, específicamente por participación a la plusvalía, lo que hace interesante e importante evaluar la trazabilidad en la implementación del tributo en Neiva desde la ley 388 de 1987 y el impacto del recaudo de tributo a la plusvalía en el municipio de Neiva durante los últimos 5 años, puesto que desde que se profirió la ley 388 de 1997 o bien llamada ley de desarrollo territorial, en la ciudad de Neiva tan solo empezó a cobrar efecto en el año 2017, mediante el Acuerdo 028 de 2018, cuando la pertinencia de la plusvalía es esencial como herramienta de financiación, dado que contribuye de manera completa al progreso territorial. (Barco, 2020, p.2)

Para analizar a profundidad la problemática que suscita el desarrollo de este trabajo de investigación, es importante destacar que los tributos municipales según Vidarte, son una fuente transcendental de ingresos de los entes territoriales y el nivel de recaudo permite el cumplimiento del plan de desarrollo municipal, en el que se llevan a cabo proyectos de diferente índole y con el que se puede establecer las diferentes distribuciones de las partidas presupuestales de gastos (Vidarte, 2020) pero, haciendo una salvedad a partir del concepto de tributos municipales, se debe aclarar que pese a estar ubicado en la franja de recaudos municipales, es declarada una contribución especial (Concha et al., 2017).

El problema que aquí se destaca es que para quienes desconocen la procedencia de los ingresos municipales, se ha de anotar que la plusvalía se enmarca en las denominaciones sobre contribuciones especiales que tienen los municipios y la demora en el cobro bajo esta denominación, se debió a la ausencia de normativa que fijara bajo esta denominación, el cobro de la plusvalía en la ciudad de Neiva capital del departamento del Huila.

Ahora bien, en municipios pequeños, pese a que es una contribución para fortalecer el crecimiento y el desarrollo urbanístico municipal, no se implementa o se presenta ausencia de una política de recaudo que facilite el cobro del mismo, a pesar de haberse difundido el proceso de recuperación de plusvalías en diversas legislaciones de Latinoamérica y que puede ajustarse o adaptarse a la nuestra para hacerla más viable. Según Cruz (2001) en el desarrollo moderno, estas herramientas de recaudos de valor en las tierras se les denomina funciones de planificación y redistribución, siendo mecanismos reguladores del mercado y fuentes de ingreso de los fiscos locales. Por lo tanto, al no existir este tipo de ingresos, no se contará con presupuesto para invertir en obras, y el municipio se queda en el rezago y en el atraso urbanístico, pese a las políticas de crecimiento territorial que se promueven en la figura de marketing territorial Rodríguez y Quijano (2017), soportada en la ley 2010 de 2019 que textualmente la define como:

Ley para la promoción del crecimiento económico, el empleo, la inversión, el fortalecimiento de las finanzas públicas y la progresividad, equidad y eficiencia del sistema tributario, de acuerdo con los objetivos que sobre la materia impulsaron la Ley 1943 de 2018 y se dictan otras disposiciones. (p.20)

1.2 Formulación Del Problema.

Con los anteriores referentes, el interrogante de la situación problema es el siguiente:
¿Cuál ha sido la trazabilidad en la implementación que le ha dado el municipio de Neiva a la participación de plusvalía y el impacto en los ingresos durante el periodo 2017 – 2020?

2. Objetivos

2.1 Objetivo general

Determinar la trazabilidad en la implementación a la participación de plusvalía en el municipio de Neiva y el impacto en el recaudo de los ingresos durante el periodo 2017 – 2020.

2.2 Objetivos específicos

- Identificar la normatividad nacional y municipal que se ha expedido sobre la implementación de plusvalía en el municipio de Neiva.
- Analizar mediante revisión normativa, las acciones y operaciones realizadas por el municipio de Neiva para la implementación de la participación en plusvalía desde la ley 388 de 1997.
- Comparar el recaudo de los ingresos por el tributo de plusvalía frente a lo proyectado del presupuesto en el municipio de Neiva durante los años 2016 al 2020.

2.3 Alcance

Este es un proyecto dirigido a los habitantes de la ciudad de Neiva capital del departamento del Huila que busca fortalecer los conocimientos en materia de recaudo fiscal y que surge como una modalidad de recaudo para que trascienda al desarrollo regional, del cual deben gozar los habitantes de las regiones, en igualdad de condiciones, en procura de mejorar espacios, solucionar problemas del entorno urbanístico para el goce colectivo de toda la población.

3. Justificación

La carrera de Contaduría Pública de la Universidad Antonio Nariño, sede Neiva, a través de las diferentes líneas de investigación, ha destacado por educar y formar contadores éticos e investigadores a través de la teoría contable, la cual orienta para profundizar en aspectos intrínsecos al manejo de la información de empresas u organizaciones del sector público y privado, por lo que el propósito de formación se orienta en áreas de la economía, administración, finanzas, tributaria, auditoría entre otras.

“El proceso presupuestal colombiano se caracteriza por contemplar una serie de inflexibilidades” (Afanador, 2018, p. 2). Estas obedecen al conjunto de normas, iniciando por las de orden legislativo, las cuales decretan gastos o eluden el paso de algunas entradas por el presupuesto mediante rentas de diverso tipo (Cuellar, 2020). De esta manera, se entiende que, con los nuevos procesos de descentralización, para los gobiernos municipales las rentas territoriales juegan un papel fundamental, pues el recaudo de las rentas, especialmente las de participación en plusvalía (tarifa del 30%) según el acuerdo 028 del 2018 del municipio de Neiva que define la tarifa de participación, desde el primero de enero de 2018 hasta el treinta y uno de diciembre de

Universidad Antonio Nariño – Participación en la Plusvalía

2022, permite la mejora en el abastecimiento de bienes locales por parte de las autoridades y fomenta el crecimiento y el desarrollo de las regiones.

En este concepto, la contribución de Participación a la plusvalía, es fuente importante de los recursos de cada municipio, no obstante, la falta de implementación e información actualizada de los registros, así como la liquidación y el recaudo no reflejan capacidad contributiva que tienen los ciudadanos a que el artículo 95 numeral 9 de la Constitución Nacional, hace referencia y el cual se transcribe a continuación “Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta constitución implica responsabilidades” (Constitución Política de Colombia, 1991, p.30). Igualmente, el artículo 95 argumenta:

Artículo 95. La calidad de colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades. Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes. Son deberes de la persona y del ciudadano: Contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad (CPC, 1991). (p.35)

Por lo anterior, se hace tan importante el conocimiento de esta temática de estudio, porque, además, permite a la profesión contable ser diversa en conocimientos de ingresos de participación a nivel municipal, entendiendo lo relevante en los ingresos del municipio para el cumplimiento de políticas sociales.

Para el desarrollo de la investigación, es necesario realizar un reconocimiento que conceptualiza el término de rentas desde la base de la tributación (impuestos, tasas y contribuciones), siendo de esta manera y analizándolo por Jeze y citado por Faundez (2019), como un significado de alto contenido no solo económico sino también social, dejando que textualmente se pronuncie como “Una prestación pecuniaria exigida a los particulares por vía de autoridad a título definitivo y sin contraprestación con el objeto de atender las cargas públicas” (Faundez, 2019, p.25). Dicho concepto realizado por Jeze resalta, como lo ha hecho notar Duverger, los tres grandes característicos del impuesto su carácter obligatorio, el hecho de que no une contraprestación alguna y, el fin definitivo.

Estas peculiaridades lo distingue de las tasas y de los otros ingresos a que se hace alusión en el desarrollo de la reforma tributaria sentencia 040 de la Corte Constitucional de 1993 por esta razón, es importante dar a conocer el marco en el cual se clasifica la “Plusvalía” como un concepto de ingreso fiscal, que erróneamente se había disfrazado de impuesto o tributo, pero, gracias a las diversas normativas expedidas, hoy en día se le reconoce como una contribución para generar desarrollo urbano y ajustarse a la planeación urbana o planes de desarrollo.

4. Marco Referencial

Para dar mayor entendimiento y justificación al tema de análisis de los ingresos municipales, en el caso particular de Neiva, se establece relación con la “participación en plusvalía” se plantean razones que justifican económica y socialmente los ingresos

presupuestales, siendo necesario destacar elementos que van desde el estado del arte, marco teórico, marco conceptual, marco contextual y legal o normativo.

4.1 Marco De Antecedentes

Representa el conjunto de estudios, investigaciones, informes de carácter institucional, bases de datos que tratan aspectos relevantes a una temática de estudio y que para el caso específico las contribuciones de participación en plusvalía, siendo interesante describirlos en los diferentes ámbitos o escenarios geográficos como a continuación se muestra:

4.1.1 Ámbito Internacional

La participación en plusvalía como normalmente se conoce en Colombia, se presenta a nivel de América Latina como una Contribución de Mejora y se ha hecho visible en países como Ecuador, Colombia, México y Brasil, mientras que, en países como Cuba y Puerto Rico, las contribuciones de mejora no son consideradas componente apalancador de la realización de obras públicas (Borrero y Rojas, 2020). En estos dos países normativamente se presenta el soporte para el cobro de las contribuciones de mejora, pero el recaudo no ha sido suficiente y se le considera nulo; mientras que en países como Argentina, Brasil, Colombia, Ecuador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Perú y Uruguay existe diversos nivel jerárquico legal; es decir, son países en los que la contribución de mejora tiene soporte legal y se aplica.

Este es un artículo de amplia importancia para el conocimiento que a nivel internacional se tiene sobre el término de contribuciones de mejora, y que existen algunos países que los relacionan con los aspectos tributarios, por lo cual se describe que constitucionalmente, países como Bolivia, Brasil, Colombia, Ecuador, México, Uruguay y Venezuela se hallan entre las naciones en los que esta especie de contribución es un mandato constitucional y por lo tanto se constituye en instrumento para financiar el desarrollo de sus regiones. (Montaña & Consultores Asociados, s/f).

En lo que guarda relación con los aspectos tributarios, el caso se enmarca en países como Salvador y Guatemala, lo que significa que este tipo de contribución se ha ordenado desde la Legislación tributaria, por lo que muestra los intereses del Estado en el establecimiento de herramientas de financiación dentro de la política fiscal (Rodríguez, 2008). Por esta misma razón, se establecen cambios en su estructura sin que sea un trabajo complejo, sino que se acoge al poder legislativo, por eso este instrumento depende del tipo de organización político – administrativo que establece competencias entre el Estado y los entes territoriales.

En cuanto a la condición de especialidad dada a este concepto, se puede analizar la manera como se resaltan argumentos que permiten establecer la trascendencia y la territorialidad sobre la que puede ejercerse y esto se presenta en países como Colombia cuya ley se especifica en 1921, otros países que tienen igual condición son Honduras y Panamá. En otros países como Argentina, Brasil, Chile, República Dominicana y Uruguay se instituye como Decreto o Ley (Montaña & Consultores Asociados s/f).

En este orden de ideas, se puede analizar las diferentes tipologías de adecuación legal para el concepto de contribución de mejora, que si se entiende y establece debidamente y se encuentra soportado y sustentado claramente, puede ser efectivo para los recaudos porque los ciudadanos tomarán conciencia de esta contribución, del interés y de la importancia por la que se debe acudir a este instrumento que genere financiación para el desarrollo de las obras públicas. De esta forma, se puede entender de forma directa la relación entre el pago y el beneficio (Cortes, F, 2014)

Otro estudio que llamó la atención para el análisis de plusvalía como elemento de contribución “La plusvalía como sistema de financiación urbana: estudio comparativo en ciudad de México y Manizales, Colombia” (Isunza; Castro y Munevar, 2021, p.1). Estudio que demuestra un marco legal y se discute sobre el concepto del término “plusvalía” por lo que así como se desarrolló el análisis anterior, estableciendo comparaciones de cada uno de los contextos geográficos, las normas e instrumentos aplicados. Este estudio resulta de amplio interés por el aporte que hace al proyecto desde el análisis manejado en los diferentes ámbitos geográficos que van desde Europa, Centro América, hasta alcanzar un reconocimiento a los aspectos constitucionales y legales en procesos de recaudo de plusvalía en países como México y Colombia.

En esta investigación se realizan comparaciones en el contexto de las ciencias sociales, por lo cual se analizan aspectos relacionados con el tipo de propiedades, estableciendo argumentos que van desde los aspectos teóricos con la evidencia empírica, por lo que asumen referentes de estructuras sociopolíticas y económicas así como el análisis de los atributos de

Universidad Antonio Nariño – Participación en la Plusvalía

políticas de suelos en países con características diferenciales en las escalas de ciudades por lo que se presenta la disimilitud de ambientes que pueden definirse de forma comparativa. (Piovani y Krawczyk, 2017, p.6).

Es importante realizar estudios comparativos dado la interacción que existe entre los argumentos teóricos y las evidencias empíricas. Por lo tanto, hay muchos temas por consultar y por descubrir en materia de mercado de suelos y los atributos de las políticas de los suelos, por esta razón, se consideró una investigación que aportó elementos investigativos a nuestro trabajo.

Para este mismo ámbito, se identificó el artículo “Recuperación de plusvalías urbanas y sus impactos distributivos. Las compensaciones por mayor aprovechamiento urbanístico a raíz de convenios urbanísticos en la ciudad de Rosario, Argentina” (Peinado, 2018, p.4). Cuyo objetivo es establecer si la plusvalía urbana atraída a través de compensaciones por mayor conveniencia urbanístico por el municipio en el marco de los convenios urbanísticos.

Teóricamente se realizó un análisis a la gestión pública definida como una “Estrategia de actuación para favorecer la transformación positiva de un área de la ciudad en general” (Reese, 2005, p. 3). Unido a estos conceptos, se analizó el conjunto de instrumentos generales de ordenamiento: plan urbano, instrumento básico, código urbano y ordenanzas particulares; así como instrumentos particulares de ordenamiento como, planes de distrito, plan maestro, plan especial y plan de detalle.

La importancia del estudio se valora en la forma como se realizan los mecanismos de gestión y recaudo de plusvalía, dado que se argumenta que las construcciones sufren

movimientos en el precio de la tierra producto de la acción del hombre, por lo tanto se realizan inversiones en infraestructura que posteriormente se regulan, en este estudio se describe que estas obras generan impactos de acuerdo a la dimensión de la obra son apropiables y realizables de manera privada por su propietario; en lo que respecta al cobro de la plusvalía por parte de lo público Smolka (2007) describe, “Su fundamento ético en el enriquecimiento sin causa, y tiene como principio subyacente la urbanización autofinanciada con el incremento del valor de la tierra asociado” (p.3).

Los aportes de este estudio se muestra desde tres dimensiones; la primera de ellas de acuerdo a la ubicación geográfica y que el gobierno como gestor de la política de recaudo, los asume como propios, por lo que se establece que no son claros y tiene a confundir especialmente en procesos de multas o sanciones de acuerdo con la normativa (ordenanza 8973 de 2012); una segunda es el deducción de las plusvalías urbanas evidencia como el valor del terreno se eleva cada vez que se construye algo y una tercera dimensión es la relacionada con la distribución de plusvalías urbanas captadas por el municipio, con el fin de poder evaluar los impactos en procesos de ecuanimidad de acuerdo a las zonas.

4.1.2 **Ámbito Nacional**

El ámbito nacional, corresponde a componentes de la plusvalía desde el contexto y realidad de Colombia, por lo que se tiene en cuenta la problemática desde el concepto de desarrollo urbano, que da forma legal a la actual Constitución Política de 1991 y en la que se establecen conceptos de propiedad privada implicando obligaciones en beneficio de la sociedad.

Es así como indagando en los diversos repositorios universitarios, se identificó en el artículo “La Participación del estado en la plusvalía como una deuda ciudadana” (Garzón, 2019, p. 3). En el cual se detalla el impacto de las obras pública que vinculan el desarrollo urbano como corresponsabilidad entre el Estado y los propietarios; llama la atención el interrogante planteado sobre el tipo de instrumento efectivo para su recaudo y la forma como se irá a destinar estos recursos; que acciones legales se pueden utilizar. A nivel de Colombia, legalmente la plusvalía se establece en el artículo 82 de la Constitución Política de 1991, por lo tanto, se presentan los fundamentos constitucionales y legales para la plusvalía, por lo que el Estado recupera el beneficio económico logrado con la acción que realiza el Estado y en caso de no lograrlo, se presenta un desbalance en la economía del municipio o región.

El principal aporte de este artículo se observa en la exigibilidad de la colaboración en plusvalía, el cual se considera que será el momento en el que el terrateniente o poseedor del bien, sobre el cual se declara el efecto de plusvalía, solicite una licencia de construcción, o efectúe algún tipo de transformación en el inmueble, artículo 83.

En este orden de ideas, y teniendo en cuenta que la obligación de incrementar los recursos, especialmente por participación en plusvalía, se ciñeron lineamiento que permitieran la regulación de la operatividad del cálculo y de liquidación del efecto, por lo que se expidió el Decreto 752 del 25 abril de 2013, que regula la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía, solo que cuando se trata de realización de obras, el cálculo de liquidación se puede solicitar a la subdirección de catastro dependencia.

Otro estudio relevante para el tema de participación en plusvalía lo detallan Rendón, Velasco y Villarreal en el proyecto de grado titulado naturaleza jurídica de la plusvalía urbana en Colombia de la universidad Libre de Cúcuta, por lo que se plantea como objetivo indagar sobre la naturaleza jurídica de la plusvalía en Colombia, el cual se asumió inicialmente como un impuesto especial y que de esa manera fue considerado desde contextos históricos en Alemania que lo configuró como impuesto imperial, con la diferencia de establecer una distribución a los diferentes municipios.

De igual forma, se tomaron aportes desde la parte conceptual, en la que se definen términos como plusvalía, desde la óptica de diferentes autores, posteriormente se lleva a cabo el análisis del desarrollo legal establecido a partir de la ley 9 de 1989 la cual fue acreditada como reforma urbana considerándose factores promotores del desarrollo municipal y con la cual se dio cuerpo normativo a la contribución. De la misma manera, se promulgó la Ley de Desarrollo Territorial (Congreso de la República, 1997) en la cual se visualiza el término de plusvalía, que se incorpora en la organización de planes de clasificación territorial como una herramienta de financiación de desarrollo urbano.

La conclusión de este trabajo es importante para establecer la definición y evitar las confusiones a la hora de definir el término, por cuanto se presentan autores que la establecen como una perspectiva fiscal y genera confusión cuando hace referencia al impuesto, tasa, o a una contribución como mecanismo de recaudo presupuestal.

4.1.3 Ámbito local

Se consultó los repositorios de las diferentes universidades que ofertan programas de Contaduría Pública: Universidad Antonio Nariño, Navarra, Sur colombiana, entre otras y; Finanzas públicas: Escuela Superior de Administración Pública y fue nulo el sumario, dado que no se encontró estudios de similar temática, tan solo en aspectos concernientes con el cobro del impuesto predial, en investigación realizada por López y Narváez (2018) estudiantes de la Universidad Sur colombiana, quienes plantearon un análisis del impuesto predial para el municipio de Rivera, Huila.

4.2 Marco Teórico

En este apartado del proyecto se identifican aspectos generales de las teorías que se relacionan con la temática de estudio y que fundamentan la solidez de la investigación; en este punto del proyecto se recopila gran variedad de información. De acuerdo con Passos (2015), lo define como una descripción de elementos teóricos planteados de acuerdo a ideas o aportes realizados por teóricos que facilitan al investigador enriquecer el proceso de conocimiento. El propósito del marco teórico es contribuir a la indagación un sistema ordenado y coherente de conceptos y teóricos expertos que abordan el tema del problema de investigación. Para Sandino (1999), “Se trata de integrar el problema dentro de un ámbito o contexto donde este cobre sentido, incorporando los conocimientos previos relativos al mismo y ordenándolos de modo tal, que resulten útiles para la tarea” (p.56).

4.2.1 Teoría económica

Uno de los argumentos expresados en la teoría económica moderna consiste en categorizar, a través de la comparación de diferentes variables, que evalúan desde los niveles de desarrollo de los estados del mundo, que inicia con los países pobres o agrarios frente a los industrializados o ricos, con la existencia de tres mundos “Un primer mundo que ha alcanzado niveles de desarrollo acordes con el ideal de crecimiento económico y social, un segundo que si bien no alcanza esos niveles se encuentra en vía de alcanzarlos y un tercer mundo lejos de esos ideales y sobre el cual hay que intervenir” (Escobar, 1996. p.51). Instando a los teóricos, mediante esta proposición a que se fijen tres divisiones, marcadas o delimitadas por las condiciones de desarrollo económico.

Además de esta división mundial, se generó la separación entre países desarrollados y subdesarrollados, que condujo a la génesis de un nuevo precepto mundial, como resultado de las alternativas político–económicas emergentes, con dos países líderes, Estados Unidos y La Unión Soviética; el primero, estableció el desarrollo desde las teorías del liberalismo clásico, seguido del estado de fortuna, proponiendo un estado intervencionista, aterrizando en propuestas neoclásicas o neoliberales que apoya el libre mercado como patrón de concepción o descendencia del crecimiento económico mundial; el segundo país, enfatiza desde las teorías marxistas, que se fundamentan en el monopolio de la nación, para garantizar la justicia que engranan el desarrollo de las relaciones económicas, construyendo otro extremo en contraposición del anterior (Escobar, 2004).

Como resultado de lo expuesto anteriormente, surge el nuevo colonialismo, que aparentemente promueve libertad en la estructura política de las naciones aledañas (Círculo de lectores, 2015), sin embargo, en su distribución financiera no se da, porque la mediación de las naciones principales, ha generado deuda que acrecienta el endeudamiento y por ende la desigualdad y la escasa comunicación entre ellos.

Es decir, cualquiera que sea la postura, la perspectiva sociológica radica en el estructuralismo propuesto Durkheim, que acentúa en su defensa Parson basado en los avances teóricos latinoamericanos (Kay, 1991), que expone las relaciones sociales, como delegación de funciones entre sus integrantes o individuos, generando a su vez la división social del trabajo y la estratificación social, la legalización de ricos y pobres como parte de una organización. De acuerdo con esto, cada individuo asume sus roles y tareas dentro de la estructura o clases sociales y que hoy llamamos estratificación social.

En síntesis, cada nación debe enfilarse y corresponder con sus políticas económicas, sociales con estos países de desarrollo, asumiendo el rol y la tarea del sistema económico. También se estableció, que los países subdesarrollados trabajan la elaboración y extracción de productos de la primera sección de la economía y por consiguiente la generación de materias para los países industrializados y al mismo tiempo consumidores de los productos se está supremacía industrializada, implicando la venta de productos a precios económicos teniendo en cuenta que la mano de obra es básica porque no se transforman productos y se compran estos productos fabricados más costoso por los procesos de producción.

Por ello, Estados Unidos, asume direccionamiento y orientación de desarrollar los estados del Centro y Sur de América estableciendo las intervenciones e inversiones que a su vez dio origen y designo en las agencias de transnacionales las cuales se transformaron copiosamente en organismos de control y medición que priorizan la inversión para alcanzar los objetivos de crecimiento en estas naciones (Reyes, 2014).

Cabe resaltar, la mirada, la proyección que surge desde la CEPAL para los países más australes del continente, fundada en un modelo económico alternativo que denominó Industrialización por Sustitución de Importaciones ISI planteado desde la década de los 50 y aproximadamente hasta la de los ochenta como un planteó “Un conjunto perfectamente coherente de conductas, conceptos y prácticas que involucraban a empresas, trabajadores, gobierno, bancos, consumidores, políticos, entre otros” (Pérez, 1996 , p. 20). Para fortalecer la protección de la economía interna, industrialización, elaboración que conllevaron crecientes tasas de desarrollo no solo económico sino al encauzamiento de indicadores sociales efectivos por la positividad de estos.

Estados Unidos desde los ochenta modeló e implantó el sistema económico señalado como el consenso de Washington (Gore, 2000), cimentado en la táctica de sostenimiento a partir del capital que involucra reducción del estado para incrementar el libre mercado y competitividad a nivel global. También, se adoptan dispositivos elementales para medir el progreso desde la perspectiva del crecimiento de la producción, del ingreso y la progresividad hacia el producto interno bruto PIB de las naciones que estaba asociado no solo a la medición del crecimiento del

país sino al ingreso per cápita que correspondía a la segmentación del ingreso total del país entre los ciudadanos de este.

Actualmente se ha llegado a establecer que el crecimiento económico de un país no necesariamente trae consigo el bienestar y la equidad social porque el resultado del PIB per cápita no es reflejo verdadero en la división real de riqueza en las naciones Friedmann y Wolff (1982):

La categoría personas o seres humanos desde un enfoque economicista responde a un esquema en el cuál parecieran ser tan solo fichas en un tablero que deben cumplir con tareas o funciones para lograr objetivos direccionados por corporaciones transnacionales (Al esquema se le olvidó (o no tuvo en cuenta) que las personas son mucho más que eso, son sujetos pensantes, con necesidades y posibilidades para romper oponerse o construir nuevas formas de relacionarse con la economía y el desarrollo, y que por lo tanto los ciudadanos son sujetos protagonistas y gestores de su propio desarrollo. (p.310)

4.2.2 El desarrollo centrado en lo humano

La disruptiva del enfoque económico del desarrollo propiciado por la insatisfacción de las intervenciones a los países subdesarrollados frente a la riqueza de las naciones, que ha llevado a enfrentar altos índices inflacionarios, desempleo, inequidad, violencia y en común la pobreza. Permitted, dar origen a otras ideas y planteamientos como el que los objetos o cosas no se desarrollan, sino la población de un país, es la que se desarrolla. En este sentido, (Sen, 1981) expone no solo de la medición de la pobreza desde lo económico, sino que preciso en la amplitud a las “titularidades”, poniendo de manifiesto que los individuos accedan a bienes y servicios

Universidad Antonio Nariño – Participación en la Plusvalía

básicos de acuerdo a sus propias posibilidades, para que estos tengan mayor libertad y capacidad humana. Sostiene, que el desarrollo de las naciones parte de la libertad para que la persona que se ubica en un territorio sea el artífice de su propio destino que conduce de manera directa a la procreación de nuevas oportunidades y condiciones para hacer estos ejercicios de libertad. También, se acerca y profundiza en la libre posibilidad de intercambiar y/o negociar en un mercado, además detallar la importancia del rol que desempeña el estado con funciones de verificación y garantía en esas libertades.

Es decir, el desarrollo "Como un proceso de expansión de las libertades reales de las que disfrutaban los individuos, donde la libertad real está representada por la capacidad de la persona para conseguir varias combinaciones alternativas de funcionamientos" (Sen, 1992, p. 81). Con un pensamiento distinto orientado a medirlo desde el ser y el hacer (bienestar y capacidad) donde las instituciones tienen un papel superior para el adelanto; y además, que condescendiera a las personas en los entornos en los que se encuentre, como el social, económico, cultural, político y ambiental realizar formas o cosas valiosas para él y su familia.

De este modo, la teoría expuesta enfatiza en lograr la equidad basada en un procedimiento acentuado y directo de las independencias reales de los individuos para optar por un estilo de vida que investiga constantemente así sus valores sean diferentes. Por ello, en la sociedad moderna, los individuos pueden tener objetivos opuestos del resto de las personas que integran esta sociedad, los cuales se valoran en contextos de paralelismo sin escalafones.

Universidad Antonio Nariño – Participación en la Plusvalía

Por otro lado, trabaja como fin del desarrollo "Se relaciona con la vinculación de las libertades reales que disfruta la gente de una población determinada" (Sen, 2000, p.53). Apuntando, a que "Las personas deben ser vistas como agentes activamente involucrados, (...) en la construcción de su propio destino y no solamente como receptores" (Sen, 2000, p.53). Inicia tomando la libertad como el referente para lograr las metas que valoramos y que involucramos en los procesos, acciones consecuentes que me conceden la toma decisiones para hacerlos efectivos de acuerdo a su existencia. También, la libertad provee una mirada amplia por que evalúa la ventaja humana que mide el éxito social de acuerdo las combinaciones de funcionamientos para los diversos estilos de vida.

Otro aspecto significativo, de la postura de Sen es el condicionamiento de la capacidad influenciada por los entornos en los que se desarrolla porque de allí se engendran las capacidades del ser humano y por ende la calidad de vida, la política que incuba las necesidades individuales y la posibilidad de estas como colectivas en pro de la libertad, lo que dio continuidad a tipificar las libertades en constitutivas y herramientas. Las primeras las considero como las libertades básicas propias que atienden el desarrollo humano porque reseñan la vida humana, ósea, las potencialidades del ser, consintiendo alcanzar la vida plena con calidad, evitando las privaciones: hambre, muertes prematuras, entre otros.

En lo que tiene que ver, con la segunda parte incluye las capacidades sociales y formativas básicas como: la lectura, escritura, cálculo elemental, expresión libre de ideas y valores, lo mismo que la participación en el gobierno de la comunidad, garantizadas en cualquier presentación de progreso humano fundamentado en el interés y ampliación de las libertades.

Posteriormente, toma auge (Neef, 1993) exponiendo acerca de las necesidades que tiene todo ser humano y que describe de carácter universal; la propuesta desarrollo se enfocan en mecanismos para la satisfacción de esas necesidades que se sintetiza en una matriz de necesidades y satisfactores que a su vez están categorizadas en las necesidades axiológicas y existenciales: religiosa, artísticas, sociales, políticas y morales. Esta perspectiva se edifica en la experiencia humana e idea desafíos generales para alcanzar la felicidad de la humanidad.

Estos avances recobran significación para la hegemonía del desarrollo humano, reconociendo dos parámetros: primero la aplicación del modelo y los mecanismos no han sido determinantes por cuanto continúa presentes la pobreza, la violencia y exclusión. Poniendo de plano que ni el enfoque con eje economicista ni humano ha logrado resolver la situación de generar los recursos necesarios frente y acaben con la crisis ambiental del desarrollo humano a partir de la satisfacción de las condiciones necesarias, instando a nuevas construcciones sobre el desarrollo.

4.3 Marco Conceptual

Se precisa conocer algunos términos de alta relevancia para el conocimiento del tema de ingresos municipales y que permite entender y relacionar cada uno de los aspectos, tal como se muestra a continuación:

Base gravable de la participación en la plusvalía.

La base gravable para calcular el efecto plusvalía tiene en cuenta dos factores, uno el mayor valor por metro cuadrado establecido por el organismo de planeación y la cantidad total de metros² que reciben el beneficio tanto de terreno como los metros cuadrados adicionales que se autoriza a construir. (Alcaldía municipal de Neiva, 2021, p.120)

Contribución:

Obligación tiene como hecho generador beneficios derivados de la realización de obras públicas o de actividades estatales y cuyo producto no debe tener un destino ajeno a la financiación de las obras o actividades que constituyen el presupuesto de la obligación. (Alcaldía de Neiva, Resolución 008, 2021, p.200)

Contribuyente:

El sujeto respecto de quien se realiza el hecho generador de la obligación sustancial. Es la persona obligada por la ley a cumplir obligaciones formales o sustanciales. (Alcaldía de Neiva, Resolución 008, 2021, p.200)

Efecto plusvalía.

Así se denomina al mayor valor por cada metro cuadrado de los predios, generado por una decisión urbanística. De acuerdo con el artículo 5 del Decreto 118 de 2003 este se define como el aumento en el costo de la tierra derivado de las labores urbanísticas que dan origen a los hechos generadores se calcula en la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la ley 388 de 1997 y en las normas que los modifiquen. El efecto plusvalía lo calcula el organismo de planeación,

Universidad Antonio Nariño – Participación en la Plusvalía

cumpliendo la metodología descrita en los artículos 76 a 78 de la ley 388 de 1997. (Alcaldía de Bogotá, 2004)

Exenciones:

Se comprende por exención, la dispensa legal, total o parcial, de la obligación establecida de manera expresa y pro-tempore por el concejo municipal. Corresponde al concejo municipal decretar las exenciones de conformidad con los planes de desarrollo municipal, las cuales en ningún caso podrán exceder de 10 años. Como resultado, los pagos efectuados antes de declararse la exención no serán reintegrables. (Cortes, 2014)

Exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En los términos del artículo 83 de la ley 388 de 1997 modificada por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 y demás normas que la adicionen modifiquen o deroguen, el pago de la participación en plusvalía solo será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, en el momento en que se presenten las siguientes situaciones:

- Solicitud de licencia de urbanización o construcción
- Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
- Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía, de que tratan los numerales 1 al 3 del artículo 5 y 6 del acuerdo 014 de 2017.

Hecho generador: Según los artículos 74 de la ley 388 de 1997 y el acuerdo 118 de 2003, indican que el hecho generador de la participación en la plusvalía es la autorización específica que se expide, ya sea a consignar el inmueble a un uso más rentable, o aumentar el beneficio de la superficie permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establece en respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Entre los hechos generadores se citan los siguientes:

Incorporación del suelo (rural o expansión urbana) o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Los siguientes elementos forman parte de hecho generador:

Decisión administrativa que permite que al predio se le pueda dar un uso más rentable o se pueda generar mayor aprovechamiento del mismo.

Acción urbanística. Debe configurar necesariamente una acción urbanística en términos del artículo 8° de la ley 388 de 1997, acorde con el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

Autorización específica. Autorización específica cuando se obtiene un certificado de derecho de construcción; por lo tanto, en el artículo 8° del Decreto 84 de 2004, se establece que la declaración y pago de la participación en plusvalía debe exigirse para todo tipo de evento. (p.80)

Participación a la Plusvalía. Es la herramienta que establece la ley para que los dueños participen al estado en este caso representado por el Municipio de Neiva, del mayor valor o plusvalía que obtienen los inmuebles resultados de la acción urbanística o hechos generadores. (Alcaldía de Neiva, Acuerdo 014 de 2017)

Plusvalía. Se define genéricamente, como el incremento al valor comercial de un bien inmueble, por alguna acción del Estado, es decir, por razones distintas al trabajo o a la actividad productiva de un propietario o poseedor. (Alcaldía de Neiva, Acuerdo 014 de 2017)

Sujeto Activo: Es el ente oficial que se faculta de inspeccionar y recibir el recaudo mediante una ley. Es aquel a quien la ley facultad para disponer y percibir los recaudos, en su beneficio o en beneficios de otros entes. En el Acuerdo 028 de 2018, específicamente el capítulo XVIII participación en plusvalía el sujeto activo es el municipio de Neiva, a quien le incumbe a través de la dirección municipal el recaudo, la discusión, devolución y cobro del mismo. (Alcaldía de Neiva, Resolución 008, 2021).

Sujeto Pasivo: es la persona natural o jurídica, la sociedad de hecho, la continuación ilíquida o la entidad comprometida con el cumplimiento de la obligación de cancelar el impuesto, la tasa o la contribución, bien sea en calidad de contribuyente, responsable o perceptor. Son contribuyentes las personas respecto de las cuales se realiza el hecho generador de la obligación. Son responsables o perceptoras, las personas que, sin tener el carácter de contribuyente, por disposición expresa de este Estatuto, deben cumplir las obligaciones atribuidas a estos.

El sujeto pasivo es la persona o ente obligado jurídicamente a pagar al Municipio el valor establecido para el recaudo porque realizó el hecho generador. En el Acuerdo 028 de 2018, específicamente el capítulo XVIII Participación en plusvalía” estarán obligados a la declaración y pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística y construcción de obras de infraestructura en el municipio de Neiva, los propietarios o poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador.

Tarifa de la participación. El porcentaje de participación en plusvalía de que trata el acuerdo 028 de 2018, es el 30% desde el primero de enero de 2018 al treinta y uno de diciembre de 2022; el 35% a partir del 1 de enero de 2023 y hasta el 31 de diciembre del año 2025 y el 40% a partir del 1 de enero del 2026 en adelante, acorde a la reglamento establecida en la normatividad vigente aplicable (Alcaldía de Neiva, Resolución 008, 2021).

4.4 Marco Normativo

Tabla 1

Constituye el marco legal del presente estudio, las siguientes normas, leyes, decretos que se relacionan a continuación:

Nombre	Fecha	Artículo	Detalle
Constitución Política Colombiana	1991	9	Es deber de la persona y ciudadano, contribuir con el financiamiento de los gastos e inversiones del estado dentro

			de los conceptos de justicia y de equidad.
Constitución Política Colombiana	1991	85	Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.
Ley 388 De Desarrollo Territorial	1997	73 En Adelante	De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.
Decreto Nacional 1788	2004	1 AL 07	Efectos de la estimación y liquidación de la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997 (Definiciones).

Decreto Ley 019	2012		Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública (Exigibilidad y cobro de la participación en la plusvalía).
Orden Municipal Acuerdo Número 014	2017		Por medio del cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en el municipio de Neiva y se dictan otras disposiciones.
Orden Municipal Acuerdo Numero 028	2018		Por medio del cual se expide el estatuto tributario del municipio de Neiva y se conceden unas facultades.
Resolución 008	2021		Por medio de la cual, se determina y liquida el efecto plusvalía en el municipio de Neiva, Huila.

Nota. Datos tomados de la Constitución Política de Colombia (1991).

4.5 Marco Contextual

El marco contextual donde se desarrolló el proyecto de investigación es el municipio de Neiva, capital del departamento del Huila.

4.5.1 Departamento del Huila

Es un departamento ubicado en las escalas nacional y regional. Está ubicado hacia el sur del país en la región Andina. Geográficamente hace parte de la cuenca alta del río Magdalena, río que nace en el Macizo Colombiano, lugar donde tiene origen la bifurcación de las cordilleras Central y Oriental. (López, 2005)

Límites de forma dilatada, el departamento se extiende, por los ejes cordilleranos en dirección suroeste y noroeste y su posición geográfica se encuentra limitada por cuatro departamentos y el Distrito Capital:

- Norte: Depto. Del Tolima y D.C. Santafé de Bogotá
- Oriente: Depto. Del Meta y el Depto. Del Caquetá
- Sur: Depto. Del Cauca
- Occidente: Depto. Del Cauca y el Depto. Del Tolima.

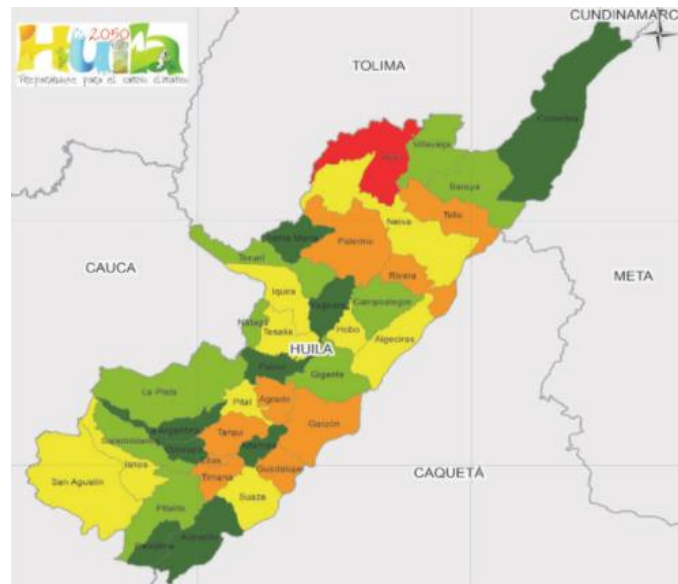
Configuración: El departamento del Huila está conformado por: 37 municipios, con sus respectivas cabeceras municipales: Neiva, Aipe, Algeciras, Baraya, Campoalegre, Colombia, Hobo, Iquira, Palermo, Rivera, Santa María, Tello, Teruel, Villavieja, Yaguará, La Argentina, La Plata, Nátaga, Paicol, Tesalia, Agrado, Altamira, Garzón, Gigante, Guadalupe, Pital, Suaza,

Universidad Antonio Nariño – Participación en la Plusvalía

Tarqui, Acevedo, Elías, Isnos, Oporapa, Palestina, Pitalito, Salado blanco, San Agustín, Timaná, tal como se observa en la figura 1 que a continuación se muestra:

Figura 1

Mapa del Departamento del Huila.



Nota. La figura muestra los municipios que conforman el departamento del Huila. Fuente: Andrade (2020).

Características Geográficas:

- Superficie: 19.890 Km²
- Población: 820.152 habitantes (1995)
- Densidad: 41 habitantes por Km²

Pisos Térmicos: cálido 28,7%, medio 39,2%, frío 26,5%, y páramo 6%.

Aspecto Económico Del Huila

La economía del departamento del Huila, se basa principalmente en la producción agrícola y ganadera, la explotación petrolera y el comercio. Las exportaciones correspondientes al año 2021 se concentraron en productos como el aguacate Hass, café, estatuillas cerámicas y Sulfato de Manganeso, adicionalmente el departamento cuenta con una riqueza arqueológica y una gran variedad de ecosistemas, que llevaron al departamento a presentar el turismo a través de la agenda turística y de la competitividad del departamento del Huila, el cual representa uno de los 5 renglones a nivel de importancia económico, como aportante del PIB. (Gobernación del Huila - Cámara de Comercio del Huila, 2019)

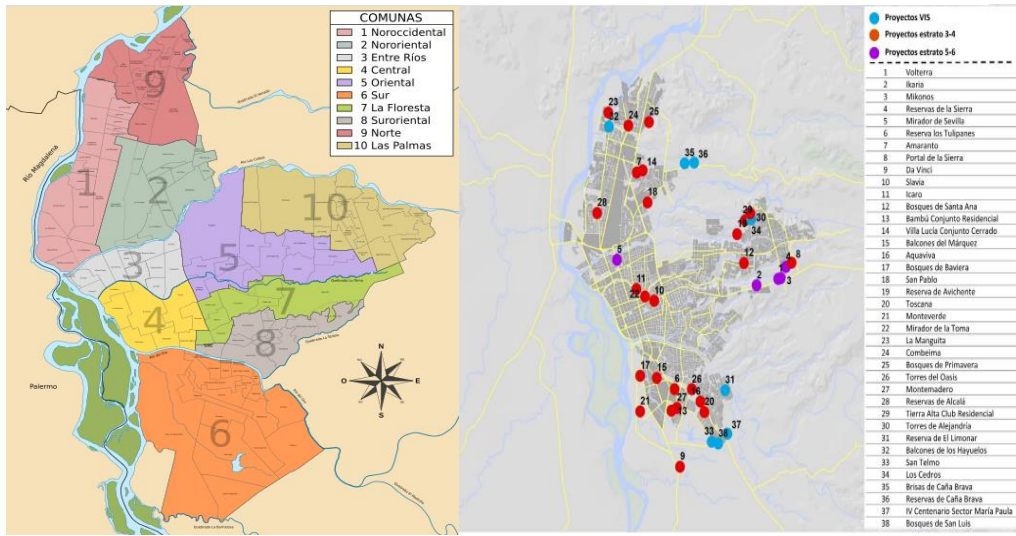
4.5.2 Municipio de Neiva

Es la capital y ciudad principal del departamento. Está ubicada en el valle del alto Magdalena y limita por el norte con Aipe y Tello, por el sur con Rivera, por el oriente con las estribaciones de la cordillera oriental y por el occidente con el río Magdalena y Palermo.

Su altura es de 442 m.s.n.m.; tiene una superficie de 1533 km cuadrados y 28 grados centígrados de temperatura promedio. Está localizada 312 km al sur de Bogotá (Plan de Desarrollo departamental, 2018). Su nombre proviene de la semejanza que encontró el conquistador Sebastián De Belalcázar entre esta región y el valle de la isla de Santo Domingo, en Centroamérica, llamado “valle de Neyba”. Por eso la primera denominación que recibió la ciudad de carácter religioso fue Limpia Concepción del valle de Neiva.

Figura 2

División política de Neiva, 2019.



Nota. Fuente: División de Planeación municipal de Neiva.

5. Diseño Metodológico

La metodología se constituye en un punto de importancia en el proceso investigativo, dado que define tipo de investigación, método, enfoque, población y muestra, técnicas de recolección de información, procesamiento de la información, ruta metodológica, cuestionario, confiabilidad y validez; por lo tanto, el propósito de este capítulo se centra en describir los aspectos más relevantes para la construcción de conocimiento, que desde la óptica de Cerda (2005), Páramo y Duque (2008), Bernal (2010) analizan los aspectos antes relacionados.

Dado el objetivo de la investigación, se recurrió a un diseño tipo no experimental que se aplicará de manera transversal, con el propósito de recolectar información de nuestros sujetos informantes en un momento específico o un único momento para triangular o comparar el recaudo de los ingresos con el presupuesto proyectado.

Considerando que el tema de estudio tiene un sustento teórico suficiente, se procedió a realizar una investigación de tipo descriptivo- correlacional. A través de un instrumento de recolección, Monje (2011) afirma que la investigación correlacional nos permite determinar el grado en el cual las variaciones en una o varios factores son asociados con la variación en otro u otros factores. La existencia y fuerza de esta covariación normalmente se determina estadísticamente por medio de coeficientes de correlación.

El tipo descriptivo, según Martínez (2013), permite que las investigaciones que reconstruyen aspectos fundamentales de un fenómeno. Se nutren de una información sistemática, que puede ser cronológica, y que muchas veces es la tarea previa (organización de un relevamiento) a un trabajo propiamente teórico. La investigación descriptiva es sumamente importante en la mayoría de las disciplinas, ya que es imposible teorizar o explicar aquello que no se conoce en sus partes constitutivas. En este caso, el análisis del comportamiento de las recaudaciones de la plusvalía en los periodos 2016 al 2020 frente a los proyectado presupuestalmente.

Las variables identificadas en la investigación, son: Variable dependiente (Efectos) en este caso el presupuesto proyectado de los años 2016 al 2020, en cuanto a la variable dependiente (Causa) es el recaudo de la plusvalía durante este periodo.

5.1 Tipo De Investigación

Hernández, Fernández y Baptista (2015) establecen una clasificación de los tipos de investigación, por lo tanto, y teniendo en cuenta las características metodológicas, señalan que se presentan para el enfoque cuantitativo, cualitativo y mixto, el presente proyecto se enmarca dentro la investigación cuantitativa, ya que se realizó siguiendo el proceso formal y utilizando

Universidad Antonio Nariño – Participación en la Plusvalía

métodos propios de un enfoque cuantitativo a través de la observación, el análisis de contenido, además de analizar y estructurar los datos de manera metodológica, descriptiva y participativa.

Por esta razón, y considerando que la investigación se basa en el desarrollo comparativo de datos de un periodo a otro, se hace necesario realizar análisis de los datos de manera cuantitativa, fortaleciendo procesos y obteniendo resultados que serán favorables al proceso de investigación y permitirán identificar la trazabilidad.

5.2 Diseño De Investigación

De acuerdo con el objetivo de la investigación, se recurrió a un diseño tipo no experimental que se aplicó de manera transversal, con el propósito de recolectar información de nuestros sujetos informantes en un momento específico o un único momento para triangular o comparar el recaudo de los ingresos con la ejecución presupuestal durante el periodo comprendido del 2017 a 2020. De acuerdo a Hernández et al. (2006) se puede definir como la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir, se trata de estudios donde no se hace variar en forma intencional las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables. En la investigación no experimental lo que se hace es observar fenómenos tal como se dan en un contexto natural, para su posterior análisis, como sucede con el estudio de la participación en la plusvalía.

5.3 Definición De Las Variables

De acuerdo con Hernández, Fernández y Baptista (2015) las variables son características y propiedades cualitativas y cuantitativas de un objeto o un fenómeno, las cuales adquieren diversos valores.

Tabla 2

Las principales variables del proyecto se encuentran las siguientes:

Variable Dependiente	Variable Independiente
Presupuesto de los ingresos corrientes del municipio de Neiva durante el periodo comprendido del 2016 al 2020.	Ejecución presupuestal de ingresos. Participación en plusvalía. (Recaudo de la participación en plusvalía determinados en la ejecución presupuestal periodo 2016 al 2020.

Nota. Fuente: Elaboración Propia.

Ahora bien, según Kerlinger y Lee (2002, citado en Hernández et al., 2006), en la investigación no experimental no es posible manipular las variables, no se construye ninguna situación específica, sino que se observan situaciones ya existentes o reales. En la investigación no experimental las variables independientes ocurren y no son manipulables, no se puede influir sobre ellas porque ya sucedieron, al igual que sus efectos. Este tipo de diseños cuantitativos, son sistemáticos y empíricos, las inferencias sobre las relaciones entre variables se realizan sin

intervención o influencia directa, y dichas relaciones se observan directamente del contexto de la investigación o al natural.

Martens (2005) plantea que este tipo de diseños son oportunos para el objeto de este estudio ya que involucra características inherentes de personas (población de la ciudad de Neiva) o procesos que son complejas de manipular. Los diseños no experimentales se pueden clasificar en transeccionales y longitudinales (Hernández et al. 2006), para esta investigación se trabajó con el diseño no experimental de tipo transeccional o transversal, el cual centra su análisis en determinar o ubicar la relación entre un conjunto de variables en un momento específico bajo un contexto y punto de tiempo. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado, se puede establecer que este diseño permite tomar una fotografía de algo que sucede, un fenómeno que se expresa, entre otros.

5.4 Método De Investigación

Para el desarrollo de la presente investigación se toma como método el descrito, por el giro hermenéutico, puesto que se presenta la concepción de la situación en una nueva filosofía, una ciencia rigurosa, es decir, que se va a la esencia misma de las cosas para extraer fenómenos o información que puede servir para plantear conocimiento de interés que en este caso está relacionado con los ingresos del municipio de Neiva relacionados con la Plusvalía y las condiciones de sostenibilidad socioeconómica de los habitantes de la ciudad de Neiva, y que en ideas de Husserl hace referencia a la captación de lo general, por lo que se toma el lenguaje de símbolos la esencia del fenómeno; teniendo en cuenta que son situaciones difíciles, especialmente

Universidad Antonio Nariño – Participación en la Plusvalía

por la ausencia de ingresos fiscales, o la misma escasez de ingresos al presupuesto municipal precisamente por las condiciones de recesión económica que vive el país y el mundo entero a causa de la Covid-19.

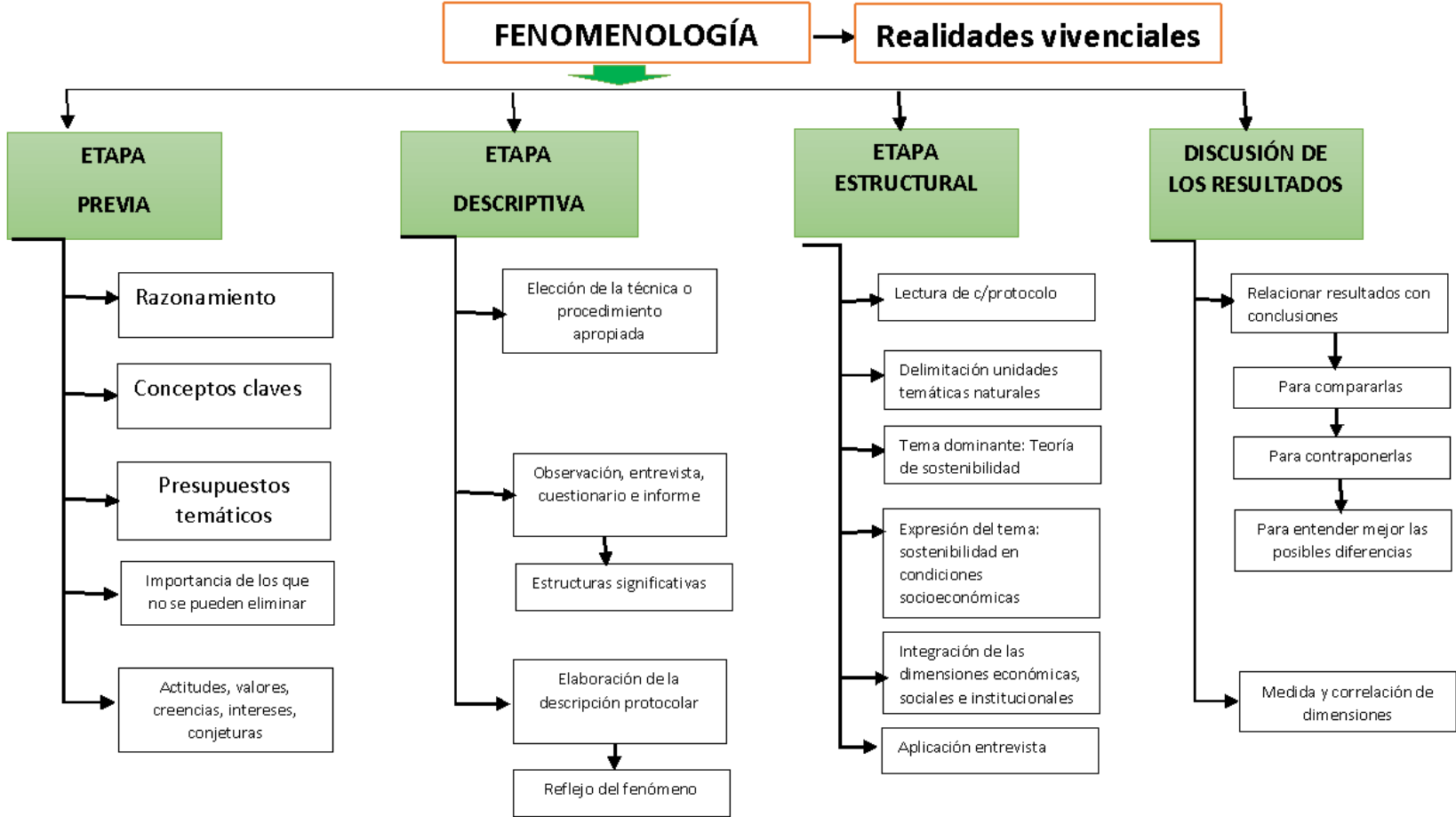
Aunque se ha identificado claramente que existe una relación estrecha entre estos aspectos, se propone un modelo de estudio dentro de la fenomenología interpretativa. Bajo esta premisa, este fenómeno necesita de un abordaje interpretativo y un proceso inductivo, ya que no se tenía evidencia de postulados teóricos que describieran el fenómeno por la misma novedad de las circunstancias, la cual se analizó y se exploró, desde el abordaje cualitativo para dar inicio a la construcción de conocimiento.

Para dar inicio al desarrollo del método fenomenológico seguido por Husserl en la fenomenología hermenéutica, se sigue en ir descubriendo las notas relacionadas entre sí por fundamentación a través de lo expuesto en el fenómeno estudiado (participación en plusvalía y el análisis de sostenibilidad socioeconómica para la población del municipio de Neiva, Huila), es decir, una comprensión intencional que da sentido a la depuración para develar la esencia, que en este caso es el análisis socioeconómico y que es construido por los ingresos municipales en denominación “participación en plusvalía”.

Figura 3

Etapas del método participativo.

Figura 1. Etapas del método metodológico



Fuente: Fuster, 2009

Nota.

Fuente: Fuster (2009)

La gráfica anterior se puede describir en sus procesos de la siguiente manera: la etapa previa o etapa inicial, es comúnmente conocida como EPOJE, el cual implica poner entre paréntesis el saber natural y el naturalista; donde el primero de ellos significa el sentido común y el segundo la actitud de la ciencia positiva. Realizar el Epojé es llegar sin prejuicios ni preconcepciones que impidan conocer la verdad o realidad del fenómeno.

En lo que respecta a la segunda etapa, que es la etapa descriptiva, se realiza la descripción de las vivencias de los participantes de la investigación. Intervienen la disposición afectiva, la comprensión, la interpretación, el lenguaje entre otras. En lo que guarda relación con la fase de redacción, se constituye en el paso de lo descriptivo a la estructura fenoménica, y que para el caso de estudio es la “Participación en plusvalía” que además describe la sostenibilidad en condiciones socioeconómicas de la región. Y, por último, en una cuarta fase se describe el uso reflexivo del verbo, y en la cual se utilizan operaciones de verbo y se pasa de lo descriptivo a lo estructural en condición de sujeto investigador.

5.6 Técnicas E Instrumentos De Investigación

Entre las técnicas utilizadas para la realización del presente estudio, se encuentran las siguientes:

5.6.1 Revisión documental

Lo planteado por Rodríguez (2005) y Finol de Navarro y Nava de Villalobos (1993), es una actividad ejecutada para solucionar un problema a partir de una revisión sistemática de documentos escritos. Para los autores referenciados anteriormente, esta técnica trata de trata de

un tipo de trabajo, que utiliza el pensar reflexivo, el pensamiento lógico, el análisis y la síntesis, lo que permite desarrollar la capacidad creadora y de cuestionamiento propia del ser humano. De esta forma, el objetivo fundamental de la revisión documental, es la producción de conocimientos, los cuales se logran con la aplicación rigurosa de un proceso sistemático, reflexivo y crítico, basado en la observación de fuentes auténticas como la ejecución presupuestal (periodos 2017 a 2020), proyectos de inversión social.

El nuevo conocimiento generado a partir de la revisión documental, dada la naturaleza especial de este proceso, ligado fuertemente a la interpretación y a la descripción, se traduce en la explicación o descripción de una característica, esencia o funcionamiento de un hecho o un fenómeno (Finol de Navarro y Nava de Villalobos, 1996), que en el caso de esta investigación se traduce en las características que tiene la participación en plusvalía y que genera condiciones socioeconómicas de sostenibilidad para una población.

Esta técnica, tiene un carácter descriptivo, cuyas características esenciales son la recolección y discusión de los datos, el análisis y la interpretación de los mismos. El método de recogida de datos es específico, dada la naturaleza documental de las fuentes. En cuanto a la interpretación de los mismos, esta constituye una actividad fundamental sobre la que reposa una alta cuota del valor de la investigación.

5.6.2 Observación participante.

Goetz y LeCompte (1998), citados por (Campo, Aranda. 2009), consideran la observación participante como una práctica que consiste en vivir entre las personas que se analiza y estudia, llega a conocerlos, a reconocer su lenguaje y sus formas de vida a través de una intrusa y continuada interacción con cada uno de ellos en la cotidianidad de su vida, por esta

razón, se realizó un recorrido por todas las comunas de la ciudad de Neiva, tal como se observa en las fotografías que a continuación se muestran:

Figura 4

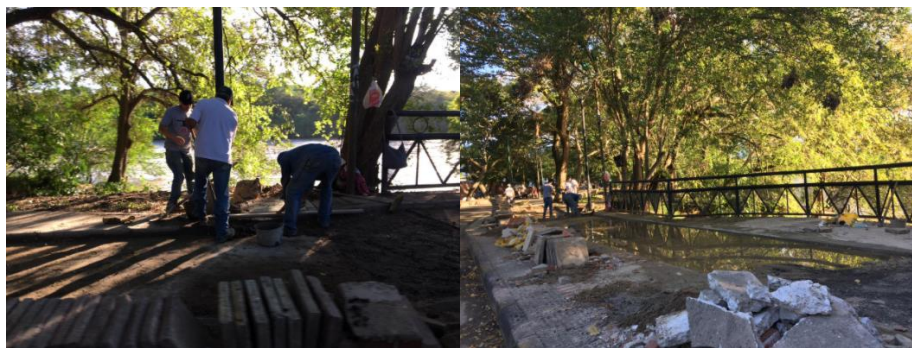
Obras de infraestructura vial – comuna 5



Nota. Fuente: Elaboración propia (2021).

Figura 5

Avenida Circunvalar.



Nota. Fuente: Elaboración propia (2021)

Figura 6

Comuna 1





Nota. Fuente: Elaboración propia (2021).

6. Análisis Y Discusión De Resultados

En lo que respecta a los aspectos normativos y de aplicación a la partida participación en plusvalía ha sido un tema de poco interés e importancia dentro de la formulación e implementación de planes de ordenamiento territorial, puesto que pese a ser un concepto expuesto desde 1997 (Ley 388), no se le dio relevancia en materia financiera, y puede jugar un papel de considerable interés cuando se asume para la financiación del ordenamiento territorial, y que según Ruiz y Cuartas (2014) “Los mayores valores de la tierra son atribuibles especialmente a las actuaciones del estado mediante la ejecución de obras públicas o a decisiones administrativas que generan las acciones normativas en la gestión del suelo” (p.81). por esta razón, se planteó a través de este documento, la importancia que tiene la participación de la plusvalía, para conocer cómo ha sido la evolución y el comportamiento de este ingreso en el municipio de Neiva, Huila y de qué manera los municipios pueden generar aprovechamiento de estos recursos para aportar crecimiento y desarrollo urbanístico y que a Neiva se deje de ver a

nivel nacional como un pueblo grande, y de esta manera pueda dársele el debido soporte fiscal para convertirlo en valores de beneficio a la comunidad, de tal forma, que puedan reinvertirse en obras de desarrollo y crecimiento, tal como se viene haciendo en el último periodo de gobierno, que se evidencia en el programa de ciudades sostenibles y competitivas, realizadas para Neiva.

La importancia de conocer e identificar la normatividad nacional y municipal en materia de la participación de plusvalía, la cual se relaciona en el cuadro siguiente:

Tabla 3

Normatividad Nacional y Municipal – Participación Plusvalía.

Norma, Ley, Acuerdo, Resolución	Orden	Descripción
Constitución Política de Colombia, 1991	Nacional	Art 95 deber del ciudadano a la contribución
Constitución Política de Colombia, 1991	Nacional	Art 82 Plusvalía
Ley 388 de 1997	Nacional	Art 73 Participación en la plusvalía
Decreto Nacional 1788 de 2004		Efectos de la estimación y liquidación de la participación en plusvalía de que trata la ley 388 de 1997
Decreto Ley 019 de 2019		Exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía
Orden Municipal		

Acuerdo 014 de 2017		
Art 237 Capitulo XVIII		Participación en plusvalía. Incorpórese el artículo 1 del acuerdo 014 de 2017
Acuerdo 028 de 2017	Municipal	“Por medio del cual se expide el estatuto tributario del municipio de Neiva y se conceden unas facultades”. capítulo XVIII “Participación en plusvalía”

Nota. Fuente: Constitución Política de Colombia (1991).

Recorrido normativo de la Participación en plusvalía para Neiva

Ahora bien, en lo que respecta al 2º objetivo, se hizo un recorrido por las oficinas de planeación territorial, secretaría de hacienda municipal, con el fin de conocer la normatividad que se ha venido extendiendo en materia de participación en plusvalía para la ciudad de Neiva, encontrándose la siguiente información:

Acuerdo 014 de 2017 (30 agosto). Por medio del cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en el municipio de Neiva y se dicten otras disposiciones.

Acuerdo 028 de 2018 (13 de diciembre). Normativamente este acuerdo establece los parámetros del Estatuto Tributario para la ciudad de Neiva y concede facultades para el municipio en uso de las facultades constitucionales y legales que le otorgan los artículos 313 y

315 de la Constitución Política Nacional (1991) en el numeral 6 del artículo 18 de la Ley 1551 de 2012.

Acuerdo 074 de 2018

Por medio del cual se reglamentó el tributo como Participación de plusvalía para el municipio de Neiva y mediante la **Resolución 008 de 2021** se implementó el cobro, siendo la primera vez que se aplicó la contribución, para este caso, es exigible el pago de participación desde el momento de expedir la licencia de urbanismo y que comúnmente se conoce como licencia de construcción, la cual se autoriza el uso del bien, a un uso que genere mayor renta para de esta forma hacer más aprovechable el suelo, y facilitando las edificaciones en un cubrimiento de área específica.

En este acuerdo, la transferencia del dominio sobre el inmueble donde se configuran los hechos generadores 1 y 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, es decir, cuando se va a vender el bien. Los hechos generadores de la participación de plusvalía se mencionan a continuación:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.
- (II) El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Acuerdo 026 2009.

Plan de Ordenamiento Territorial POT, de Neiva. En este documento se fijó qué predios eran objeto de plusvalía. La ley no contempla un proceso de socialización, ni nada, solo que

cuando se presenten los tres hechos se puede hacer el cobro. La contribución depende de cada sector donde se encuentre ubicado el bien. Así, por ejemplo, para el sector oriental de la ciudad de Neiva, el metro cuadrado está en aproximadamente Veintiocho mil pesos \$28. 000. 00, el cual es multiplicado por el área construida y sus resultados son la respuesta a lo que el contribuyente debe pagar.

De acuerdo con la reestructuración y la evolución que ha alcanzado la norma frente a procesos de participación en plusvalía, se destaca según la oficina de Hacienda del municipio que en Neiva existen 3.765 predios en condiciones de generar este ingreso para el municipio y que se constituyen en un hecho generador de plusvalía. (Planeación municipal de Neiva, 2019)

Ante la trazabilidad de la normatividad nacional y municipal, las acciones y operaciones realizadas por el municipio de Neiva para la implementación durante estos últimos cinco años, se puede evidenciar que desde la expedición de la ley 388 de 1997, el municipio sólo desde el 2009, a través del Acuerdo 026 “Plan de Ordenamiento Territorial POT” empezó a fijar los predios de nuevas áreas urbanas y rurales. Que iban hacer objeto de la participación de plusvalía. Luego, con la expedición del Acuerdo 017 de 2018, se establecieron las tarifas según el año:

Tabla 3

Tarifas por año

AÑO	PORCENTAJE
2018 al 2022	30%
2023 AL 2025	35%

2026 en adelante

40%

Nota. Fuente: Elaboración propia (2021).

La administración anterior, en cabeza del alcalde Rodrigo Lara Sánchez, realizó los avalúos de las áreas para determinar el cálculo y la liquidación de la participación en plusvalía. Para la actual administración dirigida por el alcalde Gorky Muñoz, se espera que para la vigencia fiscal del 2022, el municipio de Neiva pueda percibir en promedio entre \$12.000 Y \$14.000 millones de pesos.

La expedición del acuerdo 0074 de 2021 reglamentó el tributo y hasta la resolución 008 de 2021 se implementó el cobro. La Administración municipal afirma que son 3.765 predios que estarían obligados a cancelar el tributo, según datos de la Secretaria de Hacienda Municipal.

Tal como lo manifiesta el director de Ordenamiento Territorial de la Alcaldía, Elio Andrés Cordero, al diario La Nación, los tres hechos generadores de la participación en el tributo son:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.
- (II) El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

El pago de la participación en plusvalía se dará en el momento de expedición de la licencia de urbanismo o construcción, dado el sector donde se encuentre ubicado será mayor o menor el valor del metro cuadrado para determinar la plusvalía. Hasta el momento no se ha

socializado a los contribuyentes porque la Ley 388 de 1997 no obliga al municipio, sin embargo, esta administración ya empezó a enviar los oficios a cada uno de los responsables del pago de la plusvalía.

De acuerdo a Manchola (2021), los dineros recaudados serán invertidos en obras prioritarias para la ciudad. En el año 1960 el municipio contaba con 503 hectáreas y en el momento se ha incrementado en 4.590 hectáreas, donde demuestra el gran crecimiento urbanístico de nuestra ciudad.

Se puede evidenciar en registros de un antes y después que se observa la consolidación del crecimiento, optimizando la utilización territorial de los recursos naturales y humanos para mejorar las condiciones de vida digna para la población que actualmente habita el territorio y las próximas generaciones.

Figura 6

Consolidación entorno al área industrial de Neiva 2015 - 2020.

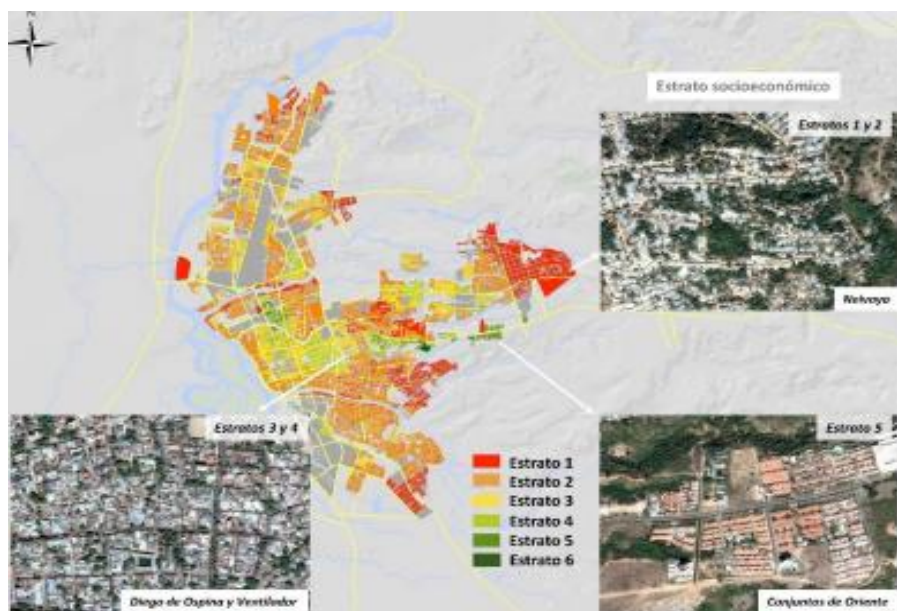


Nota. Fuente: IDOM, en vista satelital, (2020).

En lo que respecta a factores socio económico, se puede observar la distribución urbanística de la ciudad de Neiva, la cual cuenta con seis (6) estratos socioeconómicos, distribuidos geográficamente de la siguiente manera:

Figura 7

Distribución urbanística de la ciudad de Neiva.



Nota. Fuente: Datos base obtenidos para elaboración POT.

De acuerdo con el estudio de crecimiento urbano desarrollado por la Alcaldía municipal de Neiva, se puede detectar patrones de segregación socio espacial en la ciudad y determinar las tendencias mediante las cuales la ciudad se ha ido configurando por medio de las diferentes clases socioeconómicas que la conforman. Con el estudio, se permite identificar los grados de consolidación distribuidos de la siguiente manera:

Tabla 4

Grados de consolidación por construcción.

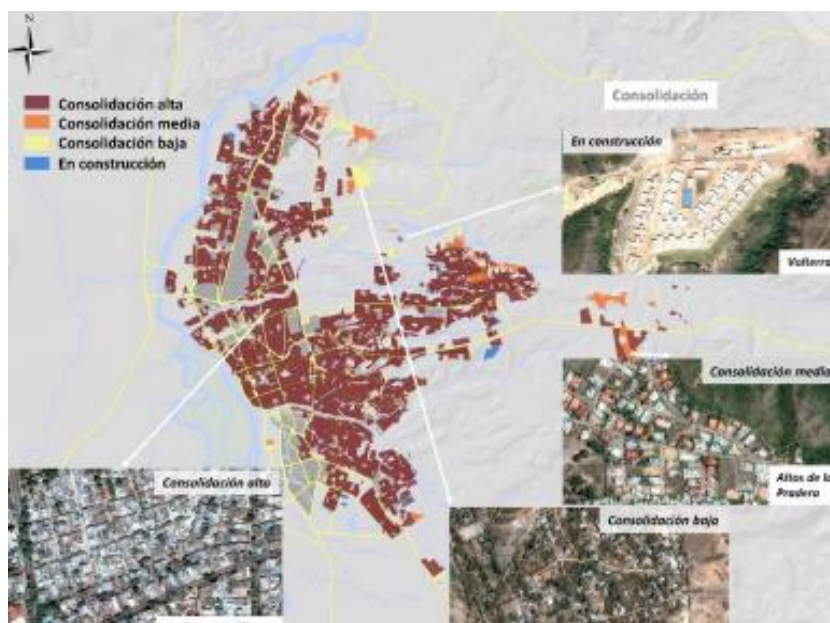
Criterios de consolidación	Construcción y extensión
Baja	Baja 40% menor parcelas construidas
Media	40% a 80% viviendas vacías
Alta	80% a 100% parcelas construidas

Nota. Fuente: Informe IDOM, (2020)

Con esta identificación se hace la extensión y se procede a la construcción de áreas para viviendas de intereses sociales, puestos que allí se detectan las zonas en construcción y planificados, para dar fuerza al crecimiento y la clasificación a nivel socioeconómico

Figura 8

Criterios de consolidación para extensión y crecimiento.



Nota. Fuente: Informe IDOM, (2020).

El recaudo de plusvalía está condicionado por acciones y decisiones públicas de distribución y de gestión del ordenamiento territorial, por lo tanto, alcanzar un óptimo recaudo de plusvalía es hacer que las condiciones se evidencien en acciones y decisiones públicas y que involucren los siguientes aspectos a saber:

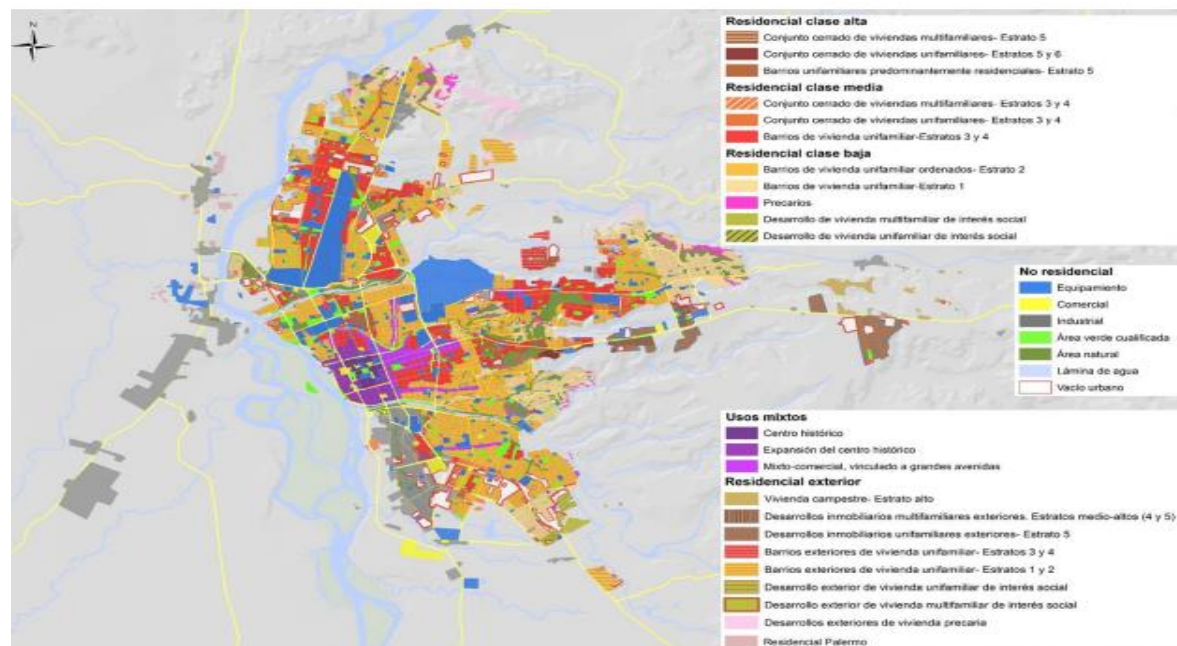
- Un óptimo recaudo, sin descuido y asignándole el código de pertenencia a “Participación” como se puede observar en la ejecución de los presupuestos de Neiva adjuntos para los años 2017 a 2020”.
- Establecer asignaciones justas a las inversiones públicas

- Existencia de un sin número de impedimentos políticos para el uso de instrumentos de captura de la plusvalía.
- Los ingresos no se distribuyen de forma equitativa
- Los derechos de desarrollo son incorporados en los derechos de propiedad, por lo tanto, no se alcanza la obtención de indicadores eficientes y no se puede cumplir con el principio de distribución.

En este orden de ideas, cuando se aplica la plusvalía, se supone que esta representa una fuente de recursos por parte de los municipios, puesto que estos son los que determinan los hechos generadores, aparte de la plusvalía generada por las obras públicas, “con el fin de realizar reinversión en la defensa y fomento del interés común, sufragando los costos del desarrollo integral de la ciudad” (Ruiz y Cuartas, 2006), es decir, usándolos en fuentes que requieren de financiación que puedan alcanzar un reparto equitativo tanto en las cargas como en los beneficios aplicable a la mayoría de los desarrollos formales de ciudad nueva y de renovación como se muestra en las siguientes imágenes de la ciudad de Neiva.

Figura 9

Análisis de clases distribuidas por áreas.



Nota. Fuente: Informe IDOM, (2020).

Figura 9

Las cargas no son asumidas de manera autónoma por una determinada operación urbanística.

Análisis de estrato en el municipio de Neiva

USO PRINC.	ESTRATO	Clase de análisis	Superficie (Ha)	Alta	Media	Baja	En construcción	%Huella	% Clase/grupo	
RESIDENCIAL	ESTRATOS 5 Y 6	Conjunto cerrado de viviendas multifamiliares- Estrato 5	2,26	2,26				0,1%	1,2%	
		Conjunto cerrado de viviendas unifamiliares- Estratos 5 y 6	7,26	7,26				0,2%		
		Barrios unifamiliares predominantemente residenciales- Estrato 5	26,31	26,31				0,9%		
	ESTRATOS 3 Y 4	Conjunto cerrado de viviendas multifamiliares- Estratos 3 y 4	48,25	40,13	2,49	2,41	3,22	1,6%		
		Conjunto cerrado de viviendas unifamiliares- Estratos 3 y 4	28,09	28,09				0,9%		
		Barrios de vivienda unifamiliar- Estratos 3 y 4	304,58	302,72	1,86			9,9%		
	ESTRATOS 1 Y 2	Barrios de vivienda unifamiliar ordenados- Estrato 2	679,84	677,86				1,98		22,1%
		Barrios de vivienda unifamiliar- Estrato 1	352,93	335,88	14,91	2,14				11,5%
		Precarios	39,96	10,07	22,84	7,05				1,3%
	VIS	Desarrollo de vivienda multifamiliar de interés social	14,77	11,75	3,02					0,5%
Desarrollo de vivienda unifamiliar de interés social		7,37	5,43			1,94		0,2%		
			1511,61					49%		
USOS MIXTOS	MIXTO	Centro histórico	16,17	16,17				0,5%	4,4%	
		Expansión del centro histórico	49,61	49,61				1,6%		
		Mixto-comercial, vinculado a grandes avenidas	68,57	68,57				2,2%		
			134,34					4%		
NO RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTOS	Equipamientos	378,21					12,3%	12,3%	
		OTROS NO RESIDENC.	22,92					0,7%	5,8%	
	VERDES	Industrial	155,54					5,0%	9,0%	
		Áreas verdes cualificadas	97,21					3,2%		
	AGUA	Áreas verdes naturales	180,50					5,9%		
		Lámina de agua	16,38					0,5%	0,5%	
	VIALES	Grandes viales	93,75					3,0%	3,0%	
		Vacios urbanos	141,30					4,6%	4,6%	
			1085,81					35%		
Urbano			2731,77					88,7%		
DESARROLLOS EXTERIORES	EXTERIOR RESIDENCIAL	Vivienda campestre	25,05	9,09	15,95				0,8%	
		Desarrollos inmobiliarios multifamiliares exteriores- Estratos medio-altos (4 y 5)	4,71	3,92			0,78		0,2%	
		Desarrollos inmobiliarios unifamiliares exteriores- Estrato 5	74,85	56,74	12,41		5,71		2,4%	
		Barrios exteriores de vivienda unifamiliar- Estratos 3 y 4	17,25	14,06		3,19			0,6%	
		Barrios exteriores de vivienda unifamiliar- Estratos 1 y 2	53,90	26,10	6,88	20,92			1,8%	
		Desarrollo exterior de vivienda multifamiliar de interés social	1,86	1,86					0,06%	
		Desarrollo exterior de vivienda unifamiliar de interés social	2,34	1,29			1,05		0,08%	
		Desarrollos exteriores de vivienda precaria	37,76	1,37	15,51	20,89			1,2%	
	EXTERIOR NO RESIDENCIAL	Equipamiento	21,29						0,7%	
		Comercial	16,53						0,5%	
		Industrial	43,01						1,4%	
		Área verde cualificada	4,52						0,1%	
		Vacios exteriores	48,32						1,6%	
Exterior			349,75					11,3%		

Nota. Fuente: Informe IDOM, (2020)

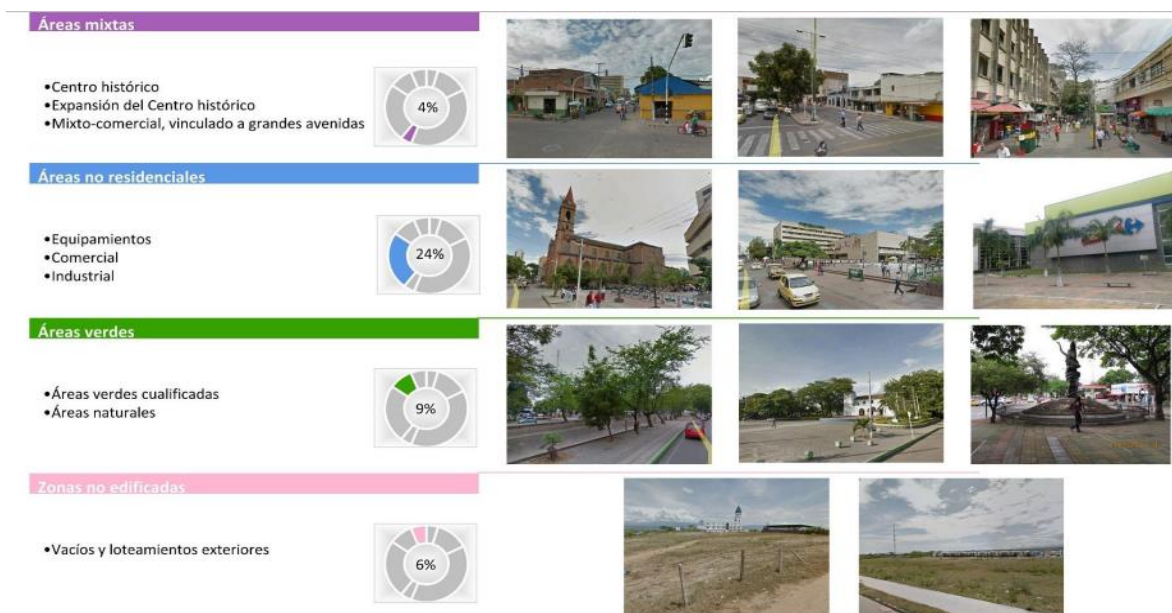
Figura 10

USO PRINCIPAL	ESTRATO	Clase de Análisis	Conjunto	Edificio	Consolidación
RESIDENCIAL	ESTRATOS 5 Y 6	Conjunto cerrado de viviendas multifamiliares- Estrato 5	Cerrado	Multifamiliar	Alta
		Conjunto cerrado de viviendas unifamiliares- Estratos 5 y 6	Cerrado	Unifamiliar	Alta
		Barrios unifamiliares predominantemente residenciales- Estrato 5	Abierto	Unifamiliar	Alta
	ESTRATOS 3 Y 4	Conjunto cerrado de viviendas multifamiliares- Estratos 3 y 4	Cerrado	Multifamiliar	Alta, media, baja y en construcción
		Conjunto cerrado de viviendas unifamiliares- Estratos 3 y 4	Cerrado	Unifamiliar	Alta
		Barrios de vivienda unifamiliar- Estratos 3 y 4	Abierto	Unifamiliar	Alta y media
	ESTRATOS 1 Y 2	Barrios de vivienda unifamiliar ordenados- Estrato 2	Abierto	Unifamiliar	Alta y en construcción
		Barrios de vivienda unifamiliar- Estrato 1	Abierto	Unifamiliar	Alta, media y baja
	VIS	Precarios	Abierto	Unifamiliar	Alta, media y baja
		Desarrollo de vivienda multifamiliar de interés social	Cerrado	Multifamiliar	Alta y media
USOS MIXTOS	MIXTO	Desarrollo de vivienda unifamiliar de interés social	Abierto	Unifamiliar	Alta y en construcción
		Centro histórico		Mezcla uni-multi	Alta
DESARROLLOS EXTERIORES	EXTERIOR RESIDENCIAL	Expansión del centro histórico		Mezcla uni-multi	Alta
		Mixto-comercial, vinculado a grandes avenidas		Mezcla uni-multi	Alta
		Vivienda campestre	Cerrado	Unifamiliar	Alta y media
		Desarrollos inmobiliarios multifamiliares exteriores. Estratos medio-altos (4 y 5)	Cerrado	Multifamiliar	Alta y en construcción
		Desarrollos inmobiliarios unifamiliares exteriores- Estrato 5	Cerrado	Unifamiliar	Alta, media y en construcción
		Barrios exteriores de vivienda unifamiliar- Estratos 3 y 4	Abierto	Unifamiliar	Alta y baja
		Barrios exteriores de vivienda unifamiliar- Estratos 1 y 2	Abierto	Unifamiliar	Alta, media y baja
		Desarrollo exterior de vivienda multifamiliar de interés social	Abierto	Multifamiliar	Alta
		Desarrollo exterior de vivienda unifamiliar de interés social	Abierto	unifamiliar	En construcción
		Desarrollos exteriores de vivienda precaria	Abierto	Unifamiliar	Alta, media y baja

Nota. Fuente: Informe IDOM, (2020)

Figura 11

Crecimiento urbano de Neiva.



Nota. Fuente: Informe IDOM, (2020)

Comparación de presupuestos de ingresos públicos y recaudo de la participación de plusvalía durante los años 2016 al 2020.

Tabla 5

Presupuesto de ingresos definitivos años 2016 – 2020 Municipio de Neiva

CONCEPTO	2016	2017	2018	2019	2020
RENTAS					
INGRESOS CORRIENTES	338.913.559.5 52,74	339.137.472.8 98,45	355.004.674.0 68,34	360.931.023.3 86,57	359.486.713.3 54,87
FONDOS ESPECIALES	141.522.877.3 40,40	149.023.073.6 62,30	165.481.252.0 27,98	187.725.131.3 36,49	205.931.732.3 27,13
RECURSOS DE	34.366.477.80 1,50	28.471.933.23 6,61	103.315.429.2	130.436.817.9 27,71	71.267.542.47 1,91

CAPITAL			96,95		
INGRESOS SISTEMA GENERAL DE REGALIA S-SGR	15.552.617.578,00	9.704.996.620,31	17.444.160.978,55	26.501.538.396,30	15.924.782.948,96
TOTAL, INGRESOS S VIGENCIA FISCAL	530.355.532.272,64	526.337.476.417,67	641.245.516.371,82	705.594.511.047,07	652.610.771.102,87

Nota. Fuente: Autor a partir de información publicada en el Consolidado de Hacienda e Información Pública (2020).

En cuanto a la estructura de los ingresos corrientes, se encuentran conformados por los ingresos tributarios, no tributarios y las transferencias y aportes (Sistema general de participaciones), a continuación, se presenta la tabla 6.

Tabla 6

Distribución de los ingresos corrientes municipio de Neiva 2016-2020

Concepto	2016	2017	2018	2019	2020
Ingresos Corrientes	338.913.559.552,74	339.137.472.898,45	355.004.674.068,34	360.931.023.386,57	359.486.7
Ingresos Tributarios	106.227.446.998,07	112.142.323.439,71	120.518.834.203,78	123.177.739.610,73	112.388.7
Ingresos No Tributarios	9.425.000.000	9.905.119.883	14.482.018.394,00	12.461.100.000,00	13.742.62
Transferencias Y Aportes	223.261.112.555	217.090.029.575,97	220.003.821.470,56	225.292.183.775,84	233.355.3

Nota. Fuente: Elaboración propia con información de la Alcaldía Municipal.

La tabla 6, permite visualizar los ingresos corrientes tributarios y no tributarios definitivos para el análisis. De acuerdo con la información, los ingresos corrientes del municipio de Neiva crecieron en promedio en 1,5% durante todo el periodo, mientras que el crecimiento de los ingresos tributarios fue del 1,62% y los ingresos no tributarios del 11,91%. La mayor variación negativa registrada en los ingresos corrientes y los ingresos tributarios se ubica en el año 2020 con 0,4% y el 8,76% respectivamente, mientras que, para los ingresos no tributarios, el año 2019 hubo una mayor variación, con el decrecimiento del 13,95%. Los ingresos tributarios aportaron en promedio un 32,75% a los ingresos corrientes del municipio y los ingresos no tributarios un 3,41%.

En seguida se analizó los ingresos tributarios, que están compuesto por los impuestos directos e indirectos los cuales detallaremos a continuación

Tabla 7

Distribución de los ingresos directos e indirectos municipio de Neiva 2016-2020

CONCEPTO	2016	2017	2018	2019	2020
INGRESOS TRIBUTARIOS	\$106.227.446. 998,07	\$112.142.323. 439,71	\$120.518.834. 203,78	\$123.177.739. 610,73	\$112.388.731. 150,37
IMPUESTOS DIRECTOS	\$35.984.541.0 28,07	\$36.908.704.0 28,77	\$37.521.390.3 83,80	\$36.854.315.1 98,64	\$35.109.014.1 55,46
IMPUESTOS INDIRECTOS	\$70.242.905.9 70,00	\$75.233.619.4 10,94	\$82.997.443.8 19,98	\$86.323.424.4 12,09	\$77.279.716.9 94,91

Nota. Fuente: Elaboración propia con información de la Alcaldía Municipal.

En cuanto a la estructura de los impuestos indirectos podemos encontrar las siguientes categorías los cuales detallaremos a continuación.

Tabla 8

Distribución de los ingresos indirectos municipio de Neiva 2016-2020

Concepto	2020	2019	2018	2017	2016
Impuestos	\$77.279.716.9	\$86.323.424.4	\$82.997.443.8	\$75.233.619.4	\$70.242.905.9
Indirectos	94,91	12,09	19,98	10,94	70,00
Impuesto					
Sobretasa A	\$14.097.240.8	\$14.822.374.4	\$12.675.702.0	\$13.269.220.7	\$11.116.905.9
La Gasolina A	65,68	12,09	46,01	35,26	70,00
Motor					
Impuesto					
Industria Y	\$18.905.518.2	\$30.200.000.0	\$26.241.600.0	\$26.670.000.0	\$25.310.000.0
Comercio	55,23	00,00	00,00	00,00	00,00
Impuesto					
Avisos Y	\$3.229.743.51	\$3.000.000.00	\$3.300.000.00	\$3.000.000.00	\$2.775.000.00
Tableros	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto					
Retencion En	\$20.000.000.0	\$13.595.000.0	\$13.000.000.0	\$12.000.000.0	\$10.000.000.0
La Fuente	00,00	00,00	00,00	00,00	00,00
(Rete Ica)					
Impuesto De	\$61.000.000,0	\$9.000.000,00	\$54.600.000,0	\$22.062.000,0	\$66.000.000,0

Espectaculos Publicos	0		0	0	0
Impuesto Alumbrado Publico Municipio De Neiva	\$15.265.849.3 60,00	\$19.133.100.0 00,00	\$14.400.000.0 00,00	\$16.000.000.0 00,00	\$15.300.000.0 00,00
Impuesto Pro Deporte Municipal	\$0,00	\$0,00	\$7.000.000.00 0,00	\$2.377.055.27 6,68	\$2.000.000.00 0,00
Impuesto De Delineacion Urbana	\$450.000.000, 00	\$200.000.000, 00	\$174.700.000, 00	\$100.000.000, 00	\$500.000.000, 00
Tarifa Licencia, Constancias Y Registros Para Educacion	\$53.000.000,0 0	\$45.000.000,0 0	\$50.948.065,9 7	\$52.200.000,0 0	\$20.000.000,0 0
Impuesto Por Ocupacion De Vias Plazas Y Lugares Publicos	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00	\$50.000.000,0 0

Plusvalía	<u>\$10.000.000,0</u>	<u>\$0,00</u>	<u>\$0,00</u>	<u>\$0,00</u>	<u>\$0,00</u>
Registro De Marcas Y Herretes	<u>0</u> \$1.000.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Impuesto A La Publicidad Exterior Visual	\$230.000.000, 00	\$200.000.000, 00	\$200.000.000, 00	\$100.000.000, 00	\$200.000.000, 00
Impuesto Sobretasa Bomberil	\$973.365.000, 00	\$1.016.950.00 0,00	\$1.000.000.00 0,00	\$1.029.812.32 1,00	\$895.000.000, 00
Inscripciones, Registros, Certificados Y Constancias	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00	\$1.000.000,00	\$10.000.000,0 0
Estampillas Para El Desarrollo Territorial	\$4.001.000.00 0,00	\$4.100.000.00 0,00	\$4.897.893.70 8,00	\$611.269.078, 00	\$2.000.000.00 0,00

Nota. Fuente: Elaboración propia con información de la Alcaldía Municipal.

7. Conclusiones

La plusvalía es un tema de gran importancia puesto que pertenece al sector público y gran parte de las investigaciones para el programa de Contaduría pública se establecen hacia el sector privado, pero resultó un ejercicio importante e interesante en la medida que como investigadores nos involucramos en el proceso de análisis y en el recorrido que se hizo por las diferentes comunas en verificación de las obras y registro fotográfico como evidencia del trabajo de campo, lo que nos lleva a recapacitar sobre el sin número de instrumentos que dispone el legislador para hacer de las administraciones locales un buen ejercicio de equilibrio y equidad, por lo tanto, y para dar respuesta a los objetivos específicos formulados para el desarrollo de este trabajo se concluye:

En cuanto al primer objetivo específico en el que se pretende identificar la normatividad nacional y municipal que se ha expedido sobre la implementación en el municipio de Neiva, es claro que la participación de las entidades públicas en el ordenamiento territorial en Neiva, a través de una acción urbanística trae consigo una generación de la plusvalía, lo que permite mediante mandato constitucional la expedición de la Ley 388 de 1997, en el capítulo IX donde se regula la participación de entidades estatales en el efecto plusvalía; de esta forma, el artículo establece "Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal" (Ley 388 de 1997, Art 73); de esta manera, y para dar cumplimiento al segundo objetivo específico, se inicia un proceso que se va gestionando al interior de las administración municipal de Neiva, hasta llegar al Acuerdo 008 de 2021 con la que se establece el cobro, situación que permite analizar la ausencia de interés de las mismas donde se establecen planteamientos que deberían asumirse en herramientas de recaudo desde

muchos años atrás, y no esperar a reconocer mediante aspectos de la academia, la importancia de estos en cuanto a la distribución de las cargas y los beneficios por acciones urbanísticas y de decisiones administrativas.

Ahora bien, en cuanto al tercer objetivo que hace referencia a identificar las acciones y operaciones del municipio de Neiva en la participación en plusvalía, se puede analizar a través de los registros fotográficos que se está haciendo aplicación al acuerdo 008 de 2021 en cuestiones de cobranza de la plusvalía, lo que ha permitido que la tierra alcance un mayor uso y se lleven a cabo obras que la ciudad necesitaba, para satisfacer inversiones públicas adoptadas en nombre del interés general y tratar de involucrarse en temas de reacción para el progreso de Neiva, para que este sea el argumento en a la hora de definir y calificar las acciones de los dirigentes públicos en cualquier cargo.

8. Recomendaciones

Como recomendación para el desarrollo de este trabajo, es importante que el municipio de Neiva haga una revisión constante de la normatividad respecto a participaciones como la plusvalía y unirse a liderar campañas que muestren a nivel nacional el ajuste dentro de los progresos y desarrollo de los planes con el fin de hacer más sencilla la aplicación. Por lo anterior, se deben examinar la forma cómo se computan los hechos generadores, existiendo dos opciones o se remite en todos los casos a la elaboración de avalúos previos y a avalúos posteriores para establecer el monto o se asume un porcentaje fijo, pues las actuales metodologías parten de un precio de referencia pero para calcular el mayor valor, asumen métodos de comparación, con otros sitios ya desarrollados con las mismas características de uso o desarrollo, lo cual es completamente impreciso.

Igualmente, se debe mantener activo el método de calcular el monto por mayor aprovechamiento multiplicando precio de referencia por los metros cuadrados adicionales que permita la norma, es completamente incorrecto desde el punto de vista matemático, “inflando” innecesariamente el estimativo de la plusvalía.

Referencias

Barrios, J. (25 de junio de 2015). Impuestos municipales. *Trabajos de grado*. Bogotá.

Barco. (2020). Desafíos para implementar la participación en Plusvalía en Colombia. *El suelo de América Latina*, 5.

CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA, Ley 819 (Senado de la República 2003).

Delgadillo G, L. (2002). Principios de derecho tributario. *Tributos*, 26 - 32.

Delgadillo G, L. (2012). *Principis de derecho Tributario: tributos*. Colombia: Ediciones tributarias.

Einaudi, L. (1958). *Principios de la hacienda pública*. Madrid: Hacienda pública.

Faundez. (2019). Influencia romano-germánica en el derecho latinoamericano. *Vniversitas*, 25.

Hernández, Fernández y Baptista. (2015). *Metodología de la investigación*. Bogotá: McGrawHill.

Hernandez, B.A (2013) Principio de autonomía de las entidades territoriales. En U. E. Colombia, *Municipio colombiano en el proceso de modernización del Estado* (págs. 27 -32). Bogotá: Uniexternado.

Isunza; Castro & Munevar. (2021). La Plusvalía como sistema de financiación urbana: estudio comparativo en ciudad de México y Manizales, Colombia. *EURE Pontificia Universidad Católica de Chile*, 21.

Lara Dorantes, R. (2009). La recaudación tributaria en México. *Revista del Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla A.C*, 113 - 143.

López, C.A y Narváez, D.E (2018) Análisis del impuesto predial en el municipio de Rivera, Huila. *Alcaldía municipal*.

Mendoza L, D. (2016). La lucha del derecho internacional tributario contra la planeación fiscal agresiva. *Anuario Mexicano de Derecho Internacional* , 1 - 22.

Montaña & Consultores Asociados. (s/f). Ambito Legal de la CM. *Lincoln Institute of land Policy*, 5.

Peinado, e. a. (2018, p.4). Recuperación de plusvalías urbanas y sus impactos distributivos. Las compensaciones por mayor aprovechamiento urbanístico a raíz de convenios urbanísticos en la ciudad de Rosario, Argentina . *Sociedad y Economía* , 67.


Piovani & Krawczyk. (2017, p.6). Estudios comparativos: algunas notas históricas, epistemológicas y metodológicas. *Educacao & Realidades*, 19.

Restrepo, J.C. (2005). *Hacienda Pública*. Bogotá: Universidad Javeriana.

Reese, E. (2005). Políticas públicas. Normativas y mercados de suelo. En J. L. Basualdo (Ed.), *Manejo de suelo urbano. Posibilidades y desafíos en el desarrollo de la ciudad de Corrientes* (pp. 8-12). Corrientes, Argentina: Instituto de Vivienda

Rodríguez & Quijano. (2017). El mercadeo de lugares como herramienta estratégica para el municipio de Cundinamarca. *Universidad EAN*, 20.

Anexo a. Acuerdo de establecimiento para la participación en Plusvalía en el municipio de Neiva



REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA
Concejo de Neiva

ACUERDO NUMERO 014 DE 2017
(30 AGOSTO)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE NEIVA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL CONCEJO DE NEIVA En uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales y en especial las que le confieren los artículos 313 y 82 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994, artículos 73 al 90 de la Ley 388 de 1997, Ley 1551 de 2012, Ley 1753 de 2015, Decreto Nacional 1788 de 2004, Decreto Ley 019 de 2012 y Decreto Nacional 1077 de 2015,

ACUERDA:


ARTÍCULO 1º. OBJETO. Establecer las condiciones generales para la aplicación en el Municipio de Neiva, de la participación en la plusvalía generada por las acciones urbanísticas que regulan o modifican la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento y generando beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1788 de 2004 y en el Decreto Ley 019 de 2012 y demás normas atinentes.

PARÁGRAFO. Para los efectos atinentes al presente objeto se establecen los siguientes conceptos:

PLUSVALÍA. Se define genéricamente, como el aumento del valor comercial de un bien inmueble, por alguna acción del Estado, es decir, por razones distintas al trabajo o a la actividad productiva de su propietario o poseedor.

Calle 14 No. 16 - 02 Neiva - Huila
Teléfonos: 871 3845 - 871 3472 - 872 2306 - 872 2304
www.concejo-neiva-huila.gov.co
secretariaconcejoneneiva@gmail.com
secretariageneral@concejo-neiva-huila.gov.co

Página 1 de 8



REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA
Concejo de Neiva

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Es el instrumento que establece la Ley para que los propietarios participen al Estado, en este caso representado por el Municipio de Neiva, del mayor valor o plusvalía que obtienen los bienes inmuebles resultante de la acción urbanística o hechos generadores.

ARTÍCULO 2º. SUJETO ACTIVO. El sujeto activo de la participación de plusvalía es el Municipio de Neiva, a quien le corresponde, a través de la administración tributaria Municipal, la administración, recaudo, determinación, discusión, devolución y cobro de la misma.

ARTÍCULO 3º. SUJETOS PASIVOS. Estarán obligados a la declaración y pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística y construcción de obras de infraestructura en el Municipio de Neiva, los propietarios o poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador.

ARTÍCULO 4º. PERSONAS OBLIGADAS AL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Estarán obligados al pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística y construcción de obras de infraestructura en el Municipio de Neiva, los propietarios o poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador.


PARÁGRAFO. Responderán solidariamente por el pago de la participación en la plusvalía el poseedor y el propietario del predio.

ARTÍCULO 5º. HECHOS GENERADORES. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía conforme a la norma superior y la Ley 388 de 1997, las decisiones administrativas del Municipio de Neiva que configuran acciones urbanísticas conforme a la Ley, que autorizan específicamente, ya sea destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien, incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, acorde con lo que se disponga o estatuya en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente o en los instrumentos que lo complementen y desarrollen; son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a urbano o a suelo de expansión urbana, o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

Calle 14 No. 16 - 02 Neiva - Huila
Teléfonos: 871 3845 - 871 3472 - 872 2306 - 872 2304
www.concejo-neiva-huila.gov.co
secretariaconcejoneneiva@gmail.com
secretariageneral@concejo-neiva-huila.gov.co

Página 2 de 8



REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

Concejo de Neiva

catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

PARÁGRAFO.- El Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en plusvalía.

ARTÍCULO 15°. DE LA REGLAMENTACIÓN. La Administración Municipal conforme a sus atributos reglamentarios, definirá los lineamientos y las competencias para regular la estimación, revisión, operatividad del cálculo, liquidación y recaudo de la participación del efecto plusvalía, y todo lo concerniente a los mecanismos de pago y para hacer efectivo el cobro de la plusvalía, expedición de certificados de derechos de construcción, ajustados a lo previsto en la Ley 388 de 1997 y en las normas que la modifiquen, adición o sustituyan y reglamente, y demás ajustes que fueren menester.

Se autoriza al Alcalde Municipal para que haga las apropiaciones pertinentes y necesarias para sufragar los costos de avalúos, estudios complementarios y publicaciones para la aplicación de la participación en plusvalía en la actual vigencia fiscal.


ARTÍCULO 16°. DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS O SUB-ZONAS BENEFICIARIAS DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS GENERADORAS DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Facúltase al Alcalde de Neiva para que en un plazo no superior a seis (6) meses a partir de la vigencia del presente Acuerdo, determine las zonas o sub-zonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía, sin perjuicio de las facultades generales reglamentarias establecidas en la Ley.

PARÁGRAFO. Para la determinación de las zonas o sub-zonas beneficiarias se tendrá en cuenta inicialmente, las decisiones adoptadas en el Acuerdo Municipal No. 026 de 2009, así como en los instrumentos de planificación complementaria aprobados.

ARTÍCULO 17°. ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y RECAUDO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Acuerdo y en la reglamentación que se expida, la Secretaría de Hacienda Municipal será responsable

Página 7 de 8

Calle 14 No. 16 - 02 Neiva - Huila
Teléfonos: 871 3845 - 871 3472 - 872 2306 - 872 2304
www.concejo-neiva-huila.gov.co
secretariaconcejo@neiva.gov.co
secretariageneral@concejo-neiva-huila.gov.co



REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA

Concejo de Neiva

de la administración, liquidación concreta en el momento de exigibilidad, recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en plusvalía.

ARTÍCULO 18°. OTROS PROCEDIMIENTOS. Lo no previsto en el presente Acuerdo, en relación con los procedimientos de estimación, revisión, exigibilidad y cobro del efecto plusvalía, se ajustará en un todo a las prescripciones de la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

ARTÍCULO 19°. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Acuerdo entrará en vigencia a partir de su publicación y deroga el Acuerdo 008 de 2004 y demás normas que le sean contrarias.

Neiva, a los 30 días del mes de agosto del año 2017.

DEIBY MARTÍNEZ CORTES
PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

MARIA NANCY SUAREZ TRUJILLO
SECRETARÍA GENERAL.

CERTIFICO: Que el presente Acuerdo Número 014 DEL 2.017, presentado por el Doctor RODRIGO ARMANDO LARA SANCHEZ ALCALDE DE NEIVA, fue aprobado en primer debate por la Comisión Segunda de Presupuesto Hacienda y Crédito Público, en sesión ordinaria del día 21 de Julio del 2.017, según ponencia presentada por el Concejal DEBY MARTINEZ CORTES, Dándosele segundo debate en las sesiones Extraordinarias de los días 28 y 30 de agosto del 2.017 en donde fue aprobado.

MARIA NANCY SUAREZ TRUJILLO
SECRETARÍA GENERAL

ELABORO NELSON JAVIER A.

Página 8 de 8

Calle 14 No. 16 - 02 Neiva - Huila
Teléfonos: 871 3845 - 871 3472 - 872 2306 - 872 2304
www.concejo-neiva-huila.gov.co
secretariaconcejo@neiva.gov.co
secretariageneral@concejo-neiva-huila.gov.co