

**PARTICIPACION EN PLUSVALIA EN LA CIUDAD DE NEIVA  
¿EN ETAPA DE ESTUDIO O DE IMPLEMENTACIÓN?**

**INTEGRANTES**

**ISABEL CRISTINA GAITAN SANCHEZ**

**JEFFERSON MILLER LOSADA REINA**

**JOHN EDISON CAVIEDES VEGA**

**NUBIA BUITRAGO CASTELLANOS**

**UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA  
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA TRIBUTARIA  
NEIVA –HUILA**

**2013**

**PARTICIPACION EN PLUSVALIA EN LA CIUDAD DE NEIVA  
¿EN ETAPA DE ESTUDIO O DE IMPLEMENTACIÓN?**

**INTEGRANTES**

**ISABEL CRISTINA GAITAN SANCHEZ  
JEFFERSON MILLER LOSADA REINA  
JOHN EDISON CAVIEDES VEGA  
NUBIA BUITRAGO CASTELLANOS**

**PROYECTO DE GRADO  
ESPECIALIZACION EN GERENCIA TRIBUTARIA**

**UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA  
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA TRIBUTARIA  
NEIVA –HUILA**

**2013**

**Nota de aceptación**

---

---

---

---

---

---

---

---

Presidente del Jurado

---

Jurado

---

Jurado

Neiva, Julio de 2013

## TABLA DE CONTENIDO

	<b>Págs.</b>
<b>1. ANTECEDENTES</b>	6
<b>2. OBJETIVOS</b>	9
2.1. OBJETIVO GENERAL	9
2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS	9
<b>3. JUSTIFICACION</b>	10
<b>4. MARCO REFERENCIAL</b>	11
4.1. MARCO CONCEPTUAL	11
4.1.1. Plusvalia	11
4.1.2. Recuperacion	11
4.1.3. Conocimiento	12
4.1.4. Implementacion	14
4.1.5. Nivel de Conocimiento	14
4.1.6. Contexto local	15
4.2. MARCO JURIDICO Y NORMATIVO	20
4.3. TRABAJOS DESARROLLADOS	22
<b>5. DISEÑO METODOLOGICO</b>	24
5.1. CLASE DE INVESTIGACION	24
5.2 .METODOLOGÍA	24
5.2.1. Situación problema	24
5.2.2. Modelo de análisis de datos	25
5.2.3. Resultados esperados	25
5.3. MUESTREO	25

5.3.1. Clase de muestreo	25
5.3.2. Población	25
5.3.3. Muestra	25
5.4. INSTRUMENTOS	26
5.5. RECURSOS DEL PROYECTO	27
5.6. CRONOGRAMA DE EJECUCION	28
<b>6. RECOLECCION Y PRESENTACION DE DATOS</b>	<b>29</b>
6.1. RECOLECCION DE DATOS EN LA SITUACION PROBLEMA	29
6.2. RECOLECCION DE DATOS PARA ANALISIS	29
6.2.1. Actividad N° 1 identificación sectorial	30
6.2.2. Actividad N° 2 aplicación de la encuesta-sujeto pasivo	32
6.2.3. Actividad N° 3 aplicación entrevista y encuesta -sujeto activo	41
6.3. ANALISIS DE LOS DATOS	46
<b>7. RESULTADOS</b>	<b>52</b>
<b>8. BIBLIOGRAFIA</b>	<b>53</b>
<b>9. ANEXOS</b>	<b>54</b>

## 1. ANTECEDENTES

Siendo estudiantes de la Especialización en Gerencia Tributaria ofrecida por la Universidad Surcolombiana, en el módulo denominado Impuestos territoriales realizada por el Doctor Harold Ferney Parra Ortiz abogado y especialista en derecho tributario. Se abordó el tema de la participación en plusvalía.

Dentro del desarrollo del módulo, el Dr. Harold Ferney parra expuso bajo su óptica la importancia de esta contribución como herramienta de financiación de los entes territoriales; De ahí surgió nuestro interés, de estudiar a fondo, todo lo relacionado con esta herramienta.

Buscando ampliar nuestro conocimiento respecto al tema, encontramos que desde 1997 la participación en plusvalía, está concebida como un mecanismo de regulación del mercado que se articula a los instrumentos de gestión del suelo como un derecho de la colectividad a participar en los incrementos de los precios de la tierra derivados de las acciones del Estado. De la mismas manera encontramos que el municipio de Neiva pretendiendo dar cumplimiento a la ley; donde agrego y reglamento el concepto de participación en plusvalía en el CAPITULO XIV del acuerdo 050 del 2009.

Aunque desde de 1991 con la constitución política se contempló la participación en Plusvalía como herramienta de financiación y fuente adicional de ingresos de los entes Municipales y Distritales; Son muy pocos los Municipios que a la fecha han adoptado este sistema.

La poca participación de los entes Municipales en el tema, ha dado a entender que para muchos es una herramienta aún desconocida, que genera miedo, incertidumbre y resistencia desde los grandes terratenientes y dirigentes políticos, hasta las familias de bajos y medianos recursos para quienes la tierra es su mayor fuente de inversión y explotación.

Si bien, la gran mayoría de las ciudades capitales de Colombia tienen establecida dentro de su normatividad la participación en plusvalía, no todas las cobran de forma efectiva, y otras peor aún, ni siquiera tienen conocimiento que dicho mecanismo de recudo existe. Es evidente que el municipio de Neiva ha generado cierta expectativa o curiosidad en cuanto al tema, muestra de ello, es que por lo

menos se encuentra reglamentado desde el 2004 por el acuerdo 008 y el acuerdo 050 del 2009.

En los últimos años, la ciudad de Neiva ha venido sufriendo algunos cambios de organización y reubicación con base al POT (Plan de Ordenamiento Territorial) que aprobó el Municipio; la creación de nuevas infraestructuras, viviendas y obras Públicas de interés general como, (la pavimentación y arreglo de vías que conducen a los corregimientos del caguan, vega larga y fortalecillas, los avances urbanísticos que quedan sobre la Cra 2 con 70 entre otros) han generado un mayor valor en el precio de la tierra y por ende, unas ganancias sustanciales a sus propietarios; incrementando su aprovechamiento.

Con base a los hechos arriba planteados, y a algunas declaraciones pronunciadas por actual Secretario de hacienda Municipal Juan Carlos Ramón Rueda en la publicación Del 31 de Enero del 2012 del Diario de Huila; hemos concluido que el municipio de Neiva hasta la fecha solo se ha enfocado en los recursos que se obtiene de las valorizaciones e impuesto predial; subestimando y desconociendo las bondades de la participación en plusvalía, para el desarrollo de infraestructura, viviendas sociales y obras públicas de interés general.

Con base a los hechos mencionados, se originaron los siguientes interrogantes.

- Cuenta el estatuto tributario de Neiva con una adecuado reglamentación normativa?
- Se encuentra normalizada la participación en Plusvalía en el Municipio de Neiva?
- Se está implementando la participación en plusvalía en el Municipio de Neiva?

De las preguntas planteadas surgieron las siguientes hipótesis

- En la actualidad la participación en plusvalía en la ciudad de Neiva aún carece de una debida reglamentación y de una adecuada aplicación.
- la implementación de la participación en plusvalía, se debe especialmente al desconocimiento total de las bondades del tributo

- En el municipio de Neiva aún no se tiene conciencia sobre la aplicabilidad progresiva y redistributiva de la plusvalía. por la concepción que se tiene, que dicha participación grava de forma desproporcionada la tierra.
- La participación en plusvalía no se ha aplicado en la Ciudad de Neiva Por la intervención de intereses políticos.

La hipótesis escogida como objeto de estudio, fue la primera de las aquí mencionadas: “En la actualidad la participación en plusvalía en la ciudad de Neiva aún carece de una debida reglamentación y de una adecuada aplicación”

Para el ordenamiento de las Hipótesis se identificó:

- **ORIENTACION O ENFOQUE:** Nivel Conocimiento
- **TEMA:** Participación en Plusvalía
- **ESPACIO:** Municipio de Neiva
- **TIEMPO:** Actualmente (últimos seis meses)

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1. OBJETIVO GENERAL**

Determinar el nivel de conocimiento de la implementación en la participación en plusvalía en el Municipio de Neiva, actualmente.

### **2.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Conocer la normatividad vigente que regule la implementación de la participación en plusvalía a nivel Nacional y Municipal.
- Identificar los contribuyentes respecto de los cuales se configure el hecho generador de la participación en plusvalía en el Municipio de Neiva.
- Determinar el nivel de conocimiento que tiene el sujeto pasivo de la participación en plusvalía frente al tema.
- Evaluar los conocimientos teóricos que tiene el sujeto Activo de la participación en plusvalía frente al tema.
- Identificar el desempeño del sujeto activo con respecto a la participación en plusvalía en Neiva.

### 3. JUSTIFICACION

El presente trabajo está en caminado a realizar un estudio a fondo sobre la participación en plusvalía en el Municipio de Neiva, con el fin de medir el nivel de conocimiento que tiene la Administración Municipal y la población en general a cerca de dicha contribución, que sirva como base o como antecedente de nuevos proyectos e investigaciones relacionadas con el tema.

En Colombia con la ley 388 del 97 se condensa las normas del ordenamiento urbano y se creó el instrumento de la participación en Plusvalía con el fin de recuperar u obtener recursos para la comunidad con los incrementos que se generen en los precios de los terrenos por obras y actuaciones Municipales.

Por tratarse de una herramienta de suma importancia para la gestión y el desarrollo urbano de los Municipios, es importante conocer en qué etapa de (estudio, desarrollo o implementación) se encuentra esta herramienta en nuestra Ciudad.

Como profesionales en temas de Impuestos, tenemos la firme convicción que esta contribución es una de las pocas que cumple a cabalidad con el principio de equidad, ya que grava al contribuyente que realmente obtiene un beneficio y que cuenta con la liquidez de pagar al Estado lo que le corresponde por haber obtenido una utilidad sin realizar ningún tipo de esfuerzo.

El proyecto en general es viable ya que no requiere mayor inversión técnica ni económica. Es factible porque se trabajaría con los sujetos directamente involucrados en el tema como lo son: la Administración Municipal (Secretaria de Hacienda), y la comunidad Huilense.

El resultado que esperamos en este proyecto, es emitir un concepto acerca del interrogante planteado en nuestra hipótesis, dando a conocer al lector y a la sociedad en general la participación que ha tenido el sujeto activo (municipio de Neiva) respecto al tema, y la idea que anida o alimenta la población sobre la Participación.

## 4. MARCO REFERENCIAL

Para conocer el contexto en que se desarrolla el presente trabajo; hemos creado un marco de referencia con conceptos, definiciones, normas, trabajos desarrollados relacionados con el tema “*Participación en Plusvalía*” en pro de un mayor entendimiento del trabajo.

### 4.1. MARCO CONCEPTUAL

#### 4.1.1. Plusvalía

La Plusvalía ha sido definida como el Acrecentamiento del valor de una cosa por causas extrínsecas a ella.<sup>1</sup> En su definición etimológica la plusvalía es el “aumento del valor de un bien mueble o inmueble, por razones distintas al trabajo o la actividad productiva de su propietario o poseedor” esta definición, que recoge el lenguaje común, remiten al principio ético esencial que legitima la participación en la plusvalía para la colectividad, en tanto se trata de incrementos en los precios de la tierra que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario sino de decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial o de inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general. El crecimiento de los precios del suelo, resaltando que se trata exclusivamente del suelo, es un beneficio privado que surge de un proceso colectivo, como es la urbanización. Los propietarios de los terrenos de la ciudad o de sus alrededores ven crecer su patrimonio, a veces de manera muy apreciable, a costa del esfuerzo global de la sociedad, sin que ellos desempeñen un papel activo en esta elevación de precios.<sup>2</sup>

#### 4.1.2. Recuperación

“**Por recuperación En plusvalía** se entiende la movilización de parte (o, al límite de la totalidad) de aquellos incrementos del valor de la tierra atribuible a los esfuerzos de la comunidad para convertirlos en recaudación pública por la vía fiscal (a través de impuestos, tasas, contribuciones y otras formas) o más directamente en mejoramiento in loco en beneficio de los ocupantes y la comunidad en general. Esas plusvalías **resultan en general de acciones ajenas al propietario** (los incrementos de valor de la tierra debido a mejoramientos realizados por los propietarios son la excepción), y más notablemente derivan de la actuación pública, sea a través de inversión en infraestructura o de decisiones regulatorias sobre el uso del suelo urbano. A pesar de eso, estos incrementos del

---

<sup>1</sup> Diccionario de la [Real Academia Española \(RAE\)](#).

<sup>2</sup> Plusvalía en Colombia 10 años teoría y realidad por Harold Ferney parra Ortiz

valor de la tierra, sin una intervención por parte del sector público para su Recuperación, son apropiados en forma privada por los propietarios de la tierra beneficiada”<sup>3</sup>

La constitución política definió como Plusvalía: al beneficio económico derivado del incremento de aprovechamiento en la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, producido por las acciones urbanísticas de regulación que son competencia de las entidades públicas, lo cual les da derecho a éstas a participar de este beneficio.<sup>4</sup>

**“El concepto de plusvalía urbana o territorial**, entendido como el mayor valor que adquiere el suelo en virtud de acciones y decisiones públicas, tiene su origen en el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia de 1991, el cual es ampliamente desarrollado con la expedición de la Ley 388 de 1997, que constituye el marco normativo del desarrollo territorial en nuestro país.”<sup>5</sup>

El termino Participación; viene Del latín *participatio*, es la acción y efecto de participar (tomar o recibir parte de algo, compartir, noticiar). El término puede utilizarse para nombrar a la capacidad de la ciudadanía de involucrarse en las decisiones políticas de un paíso región.<sup>6</sup>

La palabra participación, refiere a la acción y efecto de participar, es decir, podrá implicar la toma o recepción de parte de algo, compartir algo, dar noticia a alguien de algo.<sup>7</sup>

Para evaluar el conocimiento debemos primero conocer su significado.

#### **4.1.3. Conocimiento**

Se define por Conocimiento al conjunto de información almacenada mediante la experiencia o el aprendizaje (a posteriori), o a través de la introspección (a priori). En el sentido más amplio del término, se trata de la posesión de múltiples datos

---

<sup>3</sup> Definición de Martín Smolka, “Recuperación de plusvalía en América Latina”, Ed. Euro libros 2001.

<sup>4</sup> Definición plusvalía artículo 82 de la Constitución Política.

<sup>5</sup> Ensayo la plusvalía como instrumento de gestión del desarrollo urbano por: Wilson Arredondo Sánchez.

<sup>6</sup> Tomado <http://definicion.de/participacion/>

<sup>7</sup> Tomado <http://www.definicionabc.com/politica/participacion.php>

interrelacionados que, al ser tomados por sí solos, poseen un menor valor cualitativo.

Para el filósofo griego Platón, el conocimiento es aquello necesariamente verdadero (*episteme*). En cambio, la creencia y la opinión ignoran la realidad de las cosas, por lo que forman parte del ámbito de lo probable y de lo aparente.

El conocimiento tiene su origen en la percepción sensorial, después llega al entendimiento y concluye finalmente en la razón. Se dice que el conocimiento es una relación entre un sujeto y un objeto. El proceso del conocimiento involucra cuatro elementos: sujeto, objeto, operación y representación interna (el proceso cognoscitivo).

La ciencia considera que, para alcanzar el conocimiento, es necesario seguir un método. El conocimiento científico no sólo debe ser válido y consistente desde el punto de vista lógico, sino que también debe ser probado mediante el método científico experimental.<sup>8</sup>

El conocimiento es la sumatoria de las representaciones abstractas que se poseen sobre un aspecto de la realidad. En este sentido, el conocimiento es una suerte de “mapa” conceptual que se distingue del “territorio” o realidad. Todos los procesos de aprendizajes a los que una persona se expone durante su vida no son sino un agregar y resignificar las representaciones previas a efecto de que reflejen de un modo más certero cualquier área del universo.<sup>9</sup>

Para poder entender el concepto de Participación en plusvalía es necesario primero comprender y diferenciar el significado de **VALORIZACIÓN**, y no caer en el error de confundirlos

**La Valorización** ha sido definida como un Gravamen especial que recae sobre la propiedad inmueble que puede ser exigido no sólo por los municipios, sino por la Nación o cualquier otro organismo público que realice una obra de beneficio social y que redunde en un incremento de la propiedad inmueble. *“La contribución de valorización no es el pago por un uso, sino por un mejoramiento*

---

<sup>8</sup> Tomado de <http://definicion.de/conocimiento/>

<sup>9</sup> Tomado <http://www.definicionabc.com/ciencia/conocimiento.php>

*inmobiliario causado por la construcción de una obra de interés público”.* (Fernández, 1981)<sup>10</sup>

La contribución de valorización; es un mecanismo que data de tiempo atrás, utilizado en muchos países para hacer obras de infraestructura vial y así impulsar el desarrollo de una comunidad o región. Este concepto se basa en que al ejecutar una obra pública los predios aledaños a ella obtienen un beneficio denominado valorización del predio.

Es por esta razón que mediante una caracterización de predios y conjugando un sinnúmero de variables (con proyecto y sin proyecto) se determina el beneficio. La contribución de valorización de cada predio se calcula en proporción al beneficio recibido.<sup>11</sup>

Cuando hablamos de **Implementar** cualquiera de estas dos herramientas de financiación, como lo es la valorización y la participación en plusvalía; debemos entender que dicho concepto tener claridad a: poner en funcionamiento cierta actividad, es aplicar métodos y medidas para llevar a cabo algo. Dentro del mundo empresarial, se refiere a la parte de un proyecto que consiste en realizarlo.<sup>12</sup>

#### **4.1.4. Implementación**

**Una implementación o implantación** es la realización de una aplicación, o la ejecución de un plan, idea, modelo científico, diseño, especificación, estándar, Algoritmo o política.<sup>13</sup>

#### **4.1.5. Nivel de conocimiento**

Para evaluar el nivel de conocimiento establecimos unos rangos donde:

Nivel Bajo es de: 0% al 33%

Nivel Medio es de: 34% al 66%

Nivel alto es de: 67% al 100%

Esto con base a lo establecido en el estatuto tributario Municipal del municipio de Neiva y todo el marco normativo legal vigente.

---

<sup>10</sup> Evaluación de la contribución de mejoras en Colombia Autor: Oscar Borrero Ochoa.

<sup>11</sup> Tomado [http://www.fonvalmed.gov.co/13-411/acerca\\_de\\_la\\_valorizacion/](http://www.fonvalmed.gov.co/13-411/acerca_de_la_valorizacion/)

<sup>12</sup> Concepto de implementación, según la Real Academia Española.

<sup>13</sup> Tomado <http://es.wikipedia.org/wiki/Implementación>

#### 4.1.6. Contexto local

Nuestro proyecto de investigación está enfocado en determinar el nivel de conocimiento de la participación en plusvalía en el Municipio de Neiva, motivo por el cual es importante conocer el contexto local del mismo.

El municipio de Neiva es la capital Bambuquera de Colombia por el compromiso cultural de su comunidad, es la capital del Departamento del Huila, el cual se encuentra ubicado al sur del país, en la región andina, hace parte de la cuenca del río Magdalena, se halla situada a los 02° 56´ de latitud norte, a 75° 18´ de longitud oeste y una altura sobre el nivel del mar de 442 m.

Cuenta con 1,553 Km<sup>2</sup> de las cuales el área urbana representa el 2.66 % y el 97.34 % es de zona rural; definiéndose así como un municipio poblacionalmente urbano y espacialmente rural.

Su crecimiento urbano inicialmente fue muy lento con un núcleo inicial de solo 6 hectáreas comprendidas alrededor de la plaza mayor. A fines del siglo XVII contaba con 33 Hectáreas desarrolladas sobre la margen derecha del Río Magdalena, a fines de siglo XVIII su área alcanzó 45 Has. y al finalizar el siglo XIX llegó a 85 Has, con tendencias de crecimiento hacia el norte y hacia el sur.

En 1912 tenía 122 Has, en 1930 187 Has, sin contar las 60 Has que ya ocupaba el Aeropuerto, en 1942 se contaban ya con 230 Has. Con tendencia de crecimiento hacia el este, en 1947 eran las 332 Has, en 1960 sumaba su casco urbano 503 Has, en 1967 tenía 790 Has, en 1985 su área desarrollada era de 1794 Has y actualmente su mancha urbana ocupa aproximadamente 2380 Has que representan el 52% del área ubicada dentro del perímetro urbano. Este análisis de crecimiento demuestra su formidable impulso desde el año de 1960, el cual se ha realizado principalmente de una manera espontánea, especialmente hacia el oriente y el norte.

El municipio ha sido sectorizado en diez (10) comunas dentro de la zona urbana así:

**La COMUNA 1** denominada "Comuna Noroccidental". Comprendida entre los siguientes límites: sur con el Río Las Ceibas desde la desembocadura hasta el puente sobre el mismo río sobre la carrera 5 , al oriente con la margen derecha del

Río Magdalena margen derecha aguas abajo hasta la proyección del eje de la calle 74, al norte y de ahí se sigue en sentido oriental hasta encontrar la calle 75, al Norte el límite va en calle 75 continuando por ésta hasta la intersección con la línea férrea, al oriente se sigue por ésta vía en sentido sur hasta la intersección de la carrera 5 con calle 61, es decir con el Aeropuerto Comprende los siguientes barrios: Rodrigo Lara Bonilla, Villa del Río Primera y Segunda etapa, La Magdalena, Los Andaquies, El Triángulo, Santa Inés, Cándido Leguizamón, Simón Bolívar, San Silvestre, Camilo Torres, California, Ciudadela Carlos Pizarro, Las Mercedes, José Martí, Chíchala, Las Ferias, Villa María, Pigoanza, La Fortaleza, La Riviera Norte, Ciudadela Comfamiliar, La Inmaculada, Minuto de Dios Norte.

**COMUNA 2** denominada "Comuna Nororiental". Compreendida entre los siguientes límites: al Sur Puente sobre el Río las Ceibas, de la Cra. 5 hasta el puente sobre la carrera 16 sobre el mismo río, al oriente vía férrea hasta la calle 64, la tabacalera con la intersección de la línea del perímetro urbano con el barrio Villa Cecilia, al occidente con el aeropuerto hasta la calle 65 el barrio El Cortijo, Al norte calle 65 comprendida entre la carrera 2 a carrera 5 Comprende los siguiente barrios: Aeropuerto, Álvaro Sánchez Silva, Santa Lucía, Los Címbalos, Santa Clara, Los Molinos, Las Granjas, Las Villas, Bosques de Tamarindo, Santa Mónica, Barrio Municipal, El Cortijo, Álamos Norte, Los Pinos, Gualanday primera y segunda etapa, Los Andes, Villa Milena, Villa Cecilia, Villa Carolina.

**COMUNA 3** denominada "Comuna entre ríos". Compreendida entre los siguientes límites: al Oriente Partiendo del puente Misael Pastrana Borrero sobre el río Las Ceibas hasta el puente de la carrera 16 a la altura del Batallón Tenerife, hasta la Quebrada la Toma, al sur de ahí se sigue por la Quebrada la Toma aguas abajo hasta la desembocadura sobre el Río Magdalena, al occidente desde el puente de la quebrada la Toma sobre la Avenida Circunvalación (desembocadura sobre el río Magdalena), margen derecha del Río Magdalena hasta la desembocadura del Río Las Ceibas), al Norte Toda la Margen Izquierda del Río las Ceibas desde el Puente cra 16 hasta la desembocadura. Comprende los siguientes barrios: San Vicente de Paúl, Caracolí, El Lago, Brisas del Magdalena, Guillermo Plazas Alcid, La Cordialidad, Reinaldo Matiz, Rojas Trujillo, Las Delicias, Villa Patricia, Sevilla, Quirinal, José Eustasio Rivera, Tenerife, Santa Librada, Campo Núñez, Chapinero.

**COMUNA 4** denominada "Comuna Central". Compreendida entre los siguiente límites: SUR Partiendo desde el puente del Río del Oro, sobre la carrera 15 hasta su desembocadura en el Río Magdalena, al oriente el Río Magdalena hasta la desembocadura de la quebrada La Toma, al Norte con la quebrada la Toma margen Izquierda desde su desembocadura en el río Magdalena hasta el Puente de la Carrera 16, al Oriente desde el puente de la Toma en la Carrera 16 hasta el puente del Río del Oro de la Carrera 16 Conformada por los siguientes barrios:

Diego de Ospina, El Estadio, Los Almendros, San Pedro, El Centro, Los Mártires, Bonilla, Altico, Modelo , los Profesionales y San José.

**COMUNA 5** denominada "Comuna Oriental". Comprendida entre los siguientes límites: partiendo de la intersección de la carrera 16 con el río las Ceibas a la altura del puente del Batallón Tenerife, se sigue aguas arriba por el Río Las Ceibas hasta el eje de proyección de la Carrera 26, se sigue por esta en sentido sur hasta encontrar la Quebrada Avichente, se sigue por esta quebrada aguas arriba hasta la carrera 45 de la Urbanización La Rioja, de ahí se continúa en sentido sur por la carrera 45 hasta encontrar el eje de la calle 19 vía a las Palmas y por ésta se sigue en sentido Oriental hasta la carrera 49 del Barrio Víctor Félix Díaz I etapa, por ésta se sigue en sentido sur hasta la calle 16, lindero posterior de este barrio, de ahí se continúa en sentido oriental hasta la carrera 52, por esta se sigue en sentido sur hasta el punto del nacedero la Toma (Lago existente), de ahí se continúa aguas abajo hasta la intersección de la carrera 24, de ahí se sigue por esta carrera en sentido sur hasta encontrar la calle 8, se sigue por ésta en sentido occidental hasta la carrera 19, se sigue por ésta en sentido sur hasta la calle 7, de ahí se sigue en sentido occidental hasta encontrar la carrera 16, luego por esta carrera en sentido norte hasta el río las Ceibas a la altura del puente Batallón Tenerife punto de partida de esta comuna. Comprende los siguientes barrios: La Libertad, Primero de Mayo, Loma de la Cruz, Kennedy, Monserrate, Veinte de Julio, La Colina, Siete de Agosto, El Faro, San Antonio, El Jardín, La Independencia, EL Carmen, EL Vergel, La Orquídea, Buganviles, Los Guadales, EL Jordán y futuros barrios y asentamientos.

**COMUNA 6** denominada "Comuna Sur" comprendida entre los siguientes límites: desde el punto de intersección del perímetro urbano desde el Río del Oro se sigue por este aguas abajo hasta la desembocadura del Río Magdalena, por este aguas arriba hasta encontrar la desembocadura de la Quebrada La Carpeta, por esta aguas arriba hasta la proyección de Surabastos en su lindero posterior, de ahí se continúa en línea recta en sentido sur hasta encontrar la quebrada la Barrialosa, por ésta aguas arriba hasta el límite del perímetro urbano de Neiva, en el punto de partida de esta comuna. Conformada por los siguientes barrios: Miramar, Minuto de Dios Sur, Emayá, Tuquilla, Andalucía, San Francisco, La Esperanza, Santa Isabel, Bogotá, Buenos Aires, Galán, Sinaí, Nazarenos, Pozo Azul, Las Lajas, Loma Linda, Arismendi Mora, Timanco en sus diferentes etapas, Bellavista, Manzanares, El Limonar, Terminal de Transporte, Zona Industrial Sur y futuros barrios y asentamientos

**COMUNA 7** denominada "Comuna Centro Oriental" comprendida entre los siguientes límites: partiendo de la intersección de la Carrera 21 con el Río del Oro se sigue por éste aguas abajo hasta el puente de la Carrera 15 y por esta vía se

sigue en sentido Norte hasta la Calle 3 y de ahí se continúa en sentido oriental por esta hasta la carrera 16, se sigue por ésta en sentido norte hasta la calle 7 y de ahí continua en sentido oriental hasta la carrera 19, continuando por esta en sentido norte hasta la calle 8 de ahí se sigue en sentido oriental hasta la carrera 24 y por esta en sentido norte hasta la quebrada La Toma, continuando por esta aguas arriba, hasta encontrar el nacimiento de la quebrada la Toma, lago existente, de ahí se continúa en sentido sur por la proyección de la carrera 52 hasta la intersección del perímetro urbano en la Hacienda Casa Blanca junto a la hondonada (conformación topográfica del terreno) hasta encontrar el cerramiento posterior del conjunto residencial Casa Blanca y Santa Paula y por este hasta la intersección de la carrera 34 con calle 8 donde comienza la hondonada de la Quebrada Santa Teresa o Zanja Honda, por esta quebrada aguas abajo hasta la intersección de la carrera 21 con calle 2J a la altura del puente sobre dicha quebrada, de ahí se sigue en sentido sur por la carrera 21 hasta encontrar la intersección del Río del oro punto de partida, Conformada por los siguientes barrios: San Martín, Ventilador, Obrero, Calixto Leiva, Jorge Eliécer Gaitán, Buena Vista, La Gaitana, Prado Alto, las Brisas, la Floresta, Ipanema, Casa Blanca, Altamira, Casa de Campo y futuros barrios y asentamientos.

**COMUNA 8** denominada "Comuna Sur Oriental", comprendida entre los siguientes límites: Partiendo de la intersección de la línea perimetral y del Río del Oro, aguas abajo hasta la intersección de la carrera 21 con el río del Oro, de ahí se sigue en sentido norte por la carrera 21 hasta la calle 2 J sobre el puente de la quebrada Santa Teresa, de ahí se continúa aguas arriba hasta la carrera 34 hasta la calle 8 vía a San Antonio, por la carrera 34 hasta encontrar el cerramiento posterior del conjunto residencial Santa Paula y Casa Blanca, continuando después el cerramiento en sentido oriental por la hondonada hasta encontrar la intersección con el límite del perímetro urbano, hacienda Casa Blanca, a la altura de la proyección de la carrera 52, y de ahí se sigue en sentido suroriental por la línea del perímetro urbano, quebrada La Tórtola, hasta encontrar el río del Oro punto de partida. Conformada por los siguientes barrios: Las Américas, Alfonso López, Las Islas, Acacias, Nueva Granada, Los Parques, Guillermo Liévano, La Florida, Rafael Azuero, Panorama, La Paz, La Unión, Simón Bolívar, La Cristalina, San Carlos, Los Alpes, Surorientales, Uribe, Dorado, Bajo Pedregal, Los Arrayanes.

**COMUNA 9** denominada "Comuna Norte" comprendida entre los siguientes límites: partiendo desde la intersección del lindero del perímetro urbano a la altura de la Tabacalera (Barrio Los Pinos), se continúa en sentido occidental por la calle 64 hasta la intersección de la vía férrea, de ahí se sigue hacia el norte por la vía férrea hasta la altura de la calle 75, de ahí se sigue en dirección occidental hasta la calle 74 y se sigue por la proyección de ésta en sentido occidental hasta encontrar el río Magdalena, se sigue por el río aguas abajo (perímetro urbano) hasta la desembocadura de la quebrada El Venado (intersección perímetro urbano)

se sigue por éste en sentido sur hasta el punto de partida. Se conforma por los siguientes barrios: Alberto Galindo, José María Carbonel, Luis Ignacio Andrade, La Riviera, Eduardo Santos, Darío Echandía, Villa Magdalena, Santa Rosa, Luis Eduardo Venegas, Luis Carlos Galán Sarmiento I y II Etapa, Vicente Araujo y futuros barrios y asentamientos.

**COMUNA 10** denominada "Comuna Oriente Alto" partiendo de la intersección del perímetro urbano a la altura de la Hacienda Casa Blanca sobre la vía a San Antonio (intersección de la calle 8 con carrera 52 en proyección), se sigue hacia el norte en línea recta pasando por el nacimiento de la quebrada La Toma (lago existente) hasta la calle 16, de ahí se sigue en sentido occidental hasta la carrera 49, urbanización Víctor Félix Díaz I y II etapa, se sigue por esta vía hasta la calle 19 vía las Palmas. Por esta vía se sigue en sentido occidental hasta la carrera 45 del barrio La Rioja, se sigue por esta vía en sentido norte hasta encontrar la hondonada de la quebrada Avichente y por esta quebrada aguas abajo hasta la proyección de la carrera 26 colindando con terrenos del Batallón Tenerife, de ahí en sentido norte y línea recta hasta encontrar el río Las Ceibas, de ahí se continúa aguas arriba hasta encontrar la línea del perímetro urbano y continuar por este hasta encontrar el punto de partida. Se integra por los siguientes barrios: Las Palmas I, II y III etapa, Miraflores, Pedregal, La Victoria, El Triunfo, Neiva Ya, San Bernardo del Viento, Camelias, Sector Barreiro, La Amistad, Enrique Olaya Herrera, Oro Negro, Nuevo Horizonte, Katakandrú, Once de Noviembre, Misael Pastrana Borrero, Víctor Félix Díaz Primera y Segunda Etapa, Comuneros, Los Colores, Santander, La Rioja I y II Etapa, Pablo VI, Villa Nidia. En la zona rural cuenta con ocho (8) corregimientos y un gran número de veredas;

## **Población**

La población de Neiva es de 372.859 habitantes con una densidad de 230 habitantes /Km<sup>2</sup>, de acuerdo al SNAIPD-SINEB en Junio de 2011 Neiva reportaba 9.588 familias desplazadas con aproximadamente 42.386 personas y 9891 desplazados entre 1 y 17 años de edad. El Municipio de Neiva cuenta con una población proyectada por el DANE a 2011 de 335.083 personas, el índice de intensidad<sup>5</sup> es de 1,73% y el índice de presión<sup>6</sup> es de 10,00% por lo que se considera básicamente su municipio receptor aunque no de manera significativa pero sí uno de los mayores receptores en el departamento del Huila. <sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Oficina de Planeación – Alcaldía de Neiva

## 4.2. MARCO JURIDICO Y NORMATIVO

A continuación presentamos todo el marco de conocimientos previos (leyes, normas, decretos, acuerdos) a nivel Nacional y territorial, que regulan el debido manejo e implementación de la participación en plusvalía como herramienta de financiación.

### ✓ **Constitución Política del 1991**

Establece Que: “Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. 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”.<sup>15</sup>

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. 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 o distrital.<sup>16</sup>

### ✓ **Ley 388 de 1997 (ley marco)**

Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Y cuyos objetivos son:

1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.
2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural

---

<sup>15</sup> Artículo 82 de la constitución política de Colombia capítulo III de los derechos colectivos y del ambiente.

<sup>16</sup> Artículo 73 de la Ley 388 del 97 capítulo IX participación en la plusvalía.

localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.
4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

✓ **Decreto 150 de 1999**

Por medio del cual se reglamenta la Ley 388 de 1997.

✓ **Decreto 1788 del 2004 Y Decreto 932 de 2002**

Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.

✓ **Ley 507 de 1999**

Por la cual se modifica la Ley 388 de 1997.

✓ **Decreto 3600 de 2007 - Decreto 4065 de 2008**

Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones.

✓ **Acuerdo 050 2009**

Por el cual se expide el nuevo estatuto tributario de Neiva <sup>17</sup>

### **4.3. TRABAJOS DESARROLLADOS**

Entre los trabajos que se han realizado sobre la Participación plusvalía en el país hallamos las siguientes investigaciones:

***“La participación en plusvalía urbana como recuperación de costos de inversión e instrumento de redistribución de beneficios.”***

Del cual podemos citar el siguiente párrafo:

*“...La plusvalía urbana y la participación de las mismas tienen como finalidad el fortalecimiento de los municipios, considerados como “piezas fundamentales” en la estructura del Estado. Así, el constituyente, anticipándose a la variedad de demandas ciudadanas que sobrevendrían a estas entidades territoriales, estableció un mecanismo de fortalecimiento financiero para cumplir una de tantas finalidades: las plusvalías y la participación en plusvalías. Con lo anterior, esbozamos nuestro propósito: realizar un desarrollo teórico conceptual de estas instituciones en el contexto del derecho tributario y del ordenamiento territorial...”* <sup>18</sup>

Tomando como base y al mismo tiempo como guía, en el enfoque de la hipótesis formulada en nuestra investigación, fortaleciendo nuestros conceptos e ideas con respecto a la implementación de la plusvalía.

***“La participación en plusvalía como mecanismo de control de la especulación de la tierra y regulación del mercado.”***

---

<sup>17</sup> Acuerdo número 050 del 2009 “por medio del cual se expide el nuevo estatuto tributario del municipio de Neiva capítulo XIV Participación en plusvalía (desde el Art 291 al 298)

<sup>18</sup> Tomado de [http://www.cafedelasciudades.com.ar/economia\\_36.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/economia_36.htm) tesis de la autora presentada al Master *La Ciudad: Políticas, Proyectos y Gestión*, Universidad de Barcelona, dirigido por Jordi Borja.

Del cual podemos citar el siguiente párrafo:

*“...El Estado Social de Derecho consagrado en la Constitución de 1991, procuro instaurar una especie de “equilibrios” en las distintas dimensiones de estructura política y social. Uno de esos aspectos tiene que ver con la consagración de los derechos individuales y concomitantemente, los derechos colectivos. En ese escenario se encuentran la plusvalía y la participación en plusvalía, en razón a que desde su regulación hay un grupo que lo consideran como una oportunidad de fortalecimiento fiscal de los municipios y como un mecanismo para frenar la especulación de la tierra, por su parte, otros piensan que es un impuesto regresivo y que además encarece la tierra.*

En esta investigación, podemos corroborar que la participación en plusvalía, en nuestro País; ha sido implementada solo en algunos municipios, debido a la imposición del interés particular sobre el general y al poco interés por parte de las dirigentes Municipales a cargo, a sabiendas de que existe una coyuntura de expansión y incorporación urbanística.

## **5. DISEÑO METODOLOGICO**

### **5.1. CLASE DE INVESTIGACION**

La presente investigación tiene un enfoque de tipo no experimental, transversal cuyo fin será, la de observar y analizar la situación ya existente en el Municipio de Neiva en cuanto al tema “participación en plusvalía”, para dar cumplimiento a los objetivos propuestos en la investigación.

El tema objeto de estudio estará delimitado bajo la ley marco ley 388 del 1997 y el acuerdo 050 del 2009 del Municipio de Neiva.

### **5.2. METODOLOGIA**

El desarrollo de la presente investigación se realizara mediante la identificación de la situación problema, que es determinar el nivel de conocimiento de la implementación en la participación en plusvalía en el Municipio de Neiva, emitiendo inferencias al respecto.

#### **5.2.1. Situación problema**

Para aplicar la metodología, escogeremos la muestra, en este caso a los 100 propietarios de los predios ubicados sobre la avenida Max Duque entre Cras. 20 y 33 sobre los cuales ha recaído el hecho generador de la contribución participación en plusvalía, y de los 6 funcionarios que representan la administración municipal de Neiva. Se identificara la población sobre la cual se configure el hecho generador de participación en plusvalía en Neiva, se aplicaran las encuestas formuladas al sujeto pasivo para determinar el nivel de conocimiento de la participación en plusvalía, se solicitara entrevista al secretario de hacienda municipal Juan Carlos Ramón R. para indagar sobre los conocimientos y el desempeño que realiza la administración con respecto a la plusvalía en el municipio de Neiva.

## **5.2.2. MODELO DE ANALISIS DE DATOS**

En el presente trabajo de investigación utilizaremos la estadística descriptiva, mediante el análisis de los datos obtenidos como respuesta por parte del sujeto activo y pasivo que intervienen en la participación en plusvalía en la ciudad de Neiva, presentando los resultados de la aplicación de las fases N° 1, 2 y 3 a través de gráficas en columnas y circular.

- Fase N° 1 Identificar la población sobre el cual se configura el hecho general de participación en plusvalía.
- Fase N° 2 Determinar el nivel de conocimiento de la participación en plusvalía en los ciudadanos.
- Fase N° 3 Identificar el desempeño del sujeto activo con respecto a la participación en plusvalía en Neiva.

## **5.2.3. RESULTADOS ESPERADOS**

Después de recoger los datos de la situación problema, los analizaremos aplicando la metodología diseñada para determinar el nivel de conocimiento de la implementación en la participación en plusvalía en el Municipio de Neiva durante el primer semestre de 2012.

## **5.3. MUESTREO**

### **5.3.1. Clase de muestreo**

El muestreo escogido será de tipo No probabilístico - aleatorio, cuya población serán Los propietarios o poseedores de los terrenos o inmuebles de la población identificada.

### **5.3.2. Población**

La población objeto, de estudio serán los habitantes del municipio de Neiva, propietarios de bienes raíces.

### **5.3.3. Muestra**

La muestra serán 100 propietarios de la comuna No 6 de los predios ubicados

sobre la avenida Max Duque entre Cras. 20 y 33 sobre los cuales ha recaído el hecho generador de la contribución participación en plusvalía (sujeto pasivo) y 6 funcionarios de la administración municipal de Neiva (sujeto activo).

## **5.4. INSTRUMENTOS**

### **Situación Problema**

El tema en estudio surgió mediante observación documental (estatuto tributario Municipal), historias de vida (docente Harold Ferney parra), observación directa (en el desarrollo de masivos proyectos urbanísticos que se han venido desarrollando en la ciudad)

### **Desarrollo de Actividades**

Los instrumentos utilizados durante el desarrollo del proyecto en cada de las fases fueron:

#### **FASE No 1. Donde se identificó la población sobre los cuales se configura el hecho generador de la participación en plusvalía**

Los instrumentos utilizados fueron:

- Observación pura/Registros fotográficos
- Registro documental (Acudiendo a la base de datos de la secretaria de planeación y hacienda municipal)

#### **FASE No 2. Donde se Determinar el nivel de conocimiento de la participación en plusvalía en los ciudadanos.**

El instrumento utilizado fue:

- La encuesta

### FASE No 3. Donde se Identifico el desempeño del sujeto activo

Los instrumentos utilizados fueron:

- Recopilación Documental
- Entrevista y
- Encuesta a funcionarios

### 5.5. RECURSOS DEL PROYECTO

**Recursos Físicos:** Fotocopias, papel, tinta, servicio Internet, grabadora, transporte.

Detalle	Cantidad	V. Total
Impresiones	500	60.000
Empaste	4 Resma	40.000
Papelería	2 Cartuchos	60.000
Internet		80.000
<b>Total</b>		<b>\$240.000</b>

**Recursos humanos:** Integrantes del proyecto, tutor, coordinador del programa

**Tiempo:** Actualmente

### Recursos Para El Desarrollo De las Actividades

Detalle	Cantidad	V. Total
Transporte		600.000
Fotocopias		100.000
Internet		220.000
Otros		50.000
<b>Total</b>		<b>\$545.000</b>

**5.6. CRONOGRAMA DE EJECUCION  
PROYECTO PARTICIPACION EN PLUSVALIA**

Actividades	Meses (Semana)																								
	Julio/Agost					Sept/Octub					Novie/Diciem					Enero/Febre					Marz/Abril				
Planeacion Del Proyecto	█	█	█	█	█																				
Recoleccion De Datos						█	█	█	█																
Consolidacion De Resultados										█	█	█	█	█											
Analisis e Interpretacion															█	█	█	█							
Entrega De Informe Inicial																			█	█	█				
Presentacion Del Proyecto Final																						█	█		

## **6. RECOLECCION Y PRESENTACION DE DATOS**

### **6.1. RECOLECCION DE DATOS EN LA SITUACION PROBLEMA**

Este trabajo se realizó por una inquietud que nos generó el Docente Harold Ferney Parra (Especialista en Tributos Territoriales) al afirmar en una clase de la especialización Gerencia Tributaria a la cual asistimos; que: “la participación en plusvalía no se está implementando en el Municipio de Neiva”.

También surgió la necesidad de trabajar sobre este tema por las declaraciones hechas por el Doctor Juan Carlos Ramón Rueda (Secretario de Hacienda de la época) publicadas el 31 de enero del 2012 en el Diario del Huila; donde afirma la intención y la importancia de implementar la participación en plusvalía en el Municipio de Neiva como una Nueva herramienta de financiación, ratificando la afirmación realizada por el Doctor Harold Ferney Parra.

Con base a esta declaración y afirmación surgió la necesidad de estudiar a fondo el tema, para establecer con datos verídicos, en qué etapa de: estudio o implementación se encuentra la Participación en Plusvalía en la Ciudad de Neiva.

### **6.2. RECOLECCION DE DATOS PARA ANALISIS**

Se da inicio al desarrollo del proyecto con una entrevista realizada al Secretario de Hacienda Municipal el Dr. Juan Carlos Ramón Rueda Y se da aplicación a las encuestas programadas a seis (6) funcionarios encargados del tema de Impuestos, que sin pensarlo estuvieron prestos a colaborar.

Como uno de nuestros objetivos es identificar los usuarios respecto de los cuales se configurara el hecho generador”. Procedimos a practicar una encuesta a la población escogida como muestra. El número de personas a la cual se aplicó dicha encuesta fue 100.

Durante el desarrollo de las Actividades, destacamos una amplia y una positiva participación por parte de la comunidad para el desarrollo de las encuestas. La muestra en general mostro bastante interés y expectativa en el tema.

Culminada las actividades programadas para la recolección de datos, pasamos a la etapa de tabulación de los resultados y análisis de los datos obtenidos.

De los datos obtenidos por las encuestas, entrevistas y visitas aplicados a cada actividad, procedimos a organizar y a tabular la información recogida. Para ello explicaremos paso a paso el desarrollo de cada actividad.

### 6.2.1. Actividad Nº 1 - identificación sectorial

Se realizó registro fotográfico para la identificación sectorial de la muestra seleccionada, a la comuna No 6 de la Av. Max duque. y se realizó un recorrido por la zona corroborando la información suministrada por la Oficina de Planeación Municipal.

#### Imágenes recolectadas el 14 de Octubre del 2012



Av. Max Duqué

En la anterior grafica se observa la fotografía aérea de la Av. Max duque entre la Cra 20. Y la Cra 33, sector tomado como muestra para la investigación - comuna No 6.



**MEGA PROYECTO CUARTO CENTENARIO** - Ubicado sobre la Av. Max duque; Proyecto insignia de la administración local en los últimos años con más de 1075 soluciones de vivienda de interés social , donde se evidencia la expansión y el crecimiento de la ciudad y el aumento de la plusvalía en dichos terrenos.



**VIA AV. MAX DUQUE** - Se evidencia la masiva incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana y un mayor aprovechamiento de los suelos en nuevas edificaciones de Nuevos conjuntos residenciales y comerciales.

### 6.2.2. Actividad N° 2 aplicación de la encuesta (sujeto pasivo)

Después de la identificación de la muestra escogida se procedió aplicar la encuesta enfocada a medir el nivel de conocimiento que tienen los residentes sobre de la implementación en la participación en plusvalía en el Municipio de Neiva en los siguientes sectores:



**Encuesta Aplicada por:** Jefferson Losada

**Barrio:** Manzanares V Etapa

**Sujeto Pasivo:** Roció Pérez

**Hecho Generador:** Autorización para inclusión de suelo de expansión urbana a suelo urbano.



**Encuesta Aplicada por:** Jefferson Losada

**Barrio:** Tejares

**Sujeto Pasivo:** Ernesto Valbuena

**Hecho Generador:** Autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en Edificación elevando el índice de ocupación y construcción



**Barrio:** Puertas del Sol

**Sujeto Pasivo:** Edna Roció

**Hecho Generador:** Ejecución de obras públicas previstas en el POT generando Mayor valor en predios.



**Encuesta Aplicada por:** Jefferson Losada

**Barrio:** San Jorge

**Sujeto Pasivo:** Jorge Norberto Yaima

**Hecho Generador:** Ejecución de obras públicas previstas en el POT Generando mayor valor en predios.

La encuesta se aplicó el 14 de Octubre del 2012 a una muestra de 100 propietarios de los Bienes inmuebles, terrenos y predios de la AV Max Duque. De los que se obtuvimos los siguientes resultados:

**Resultados de La Encuesta al Sujeto Pasivo**

<b>UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA</b>					
<b>Tema:</b> Participacion en plusvalía					
<b>Encuestados:</b> Propietarios de bienes inmuebles AV. Max Duque					
<b>Objeto de la encuesta:</b> Medir el nivel de conocimiento que tiene el sujeto pasivo del tema participacion en plusvalía					
<b>N°</b>	<b>PREGUNTAS</b>	<b>Opc (a)</b>	<b>Opc (b)</b>	<b>Opc (c)</b>	<b>Opc (d)</b>
1	Cuándo le hablan de participacion en plusvalía, piensa en:	Un impuesto nacional	Una contribucion territorial	Una tasa aeroportuaria	Ninguna de las anteriores
	Respuesta	48	27	16	9

En la primera pregunta, los interrogamos acerca de lo que para ellos significa el concepto “Participación en Plusvalía”. De las opciones de respuesta que se ofrecieron, tan solo el 27 % respondió de manera correcta, según lo establecido en el Acuerdo 050 de 2009, este margen de respuestas correctas muestra que el sujeto pasivo no tiene claro el tema evaluado ya que el 73 % de las personas encuestadas respondió de manera equivocada.

<b>UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA</b>					
<b>Tema:</b> Participacion en plusvalía					
<b>Encuestados:</b> Propietarios de bienes inmuebles AV. Max Duque					
<b>Objeto de la encuesta:</b> Medir el nivel de conocimiento que tiene el sujeto pasivo del tema participacion en plusvalía					
<b>N°</b>	<b>PREGUNTAS</b>	<b>Opc (a)</b>	<b>Opc (b)</b>	<b>Opc (c)</b>	<b>Opc (d)</b>
2	Según su opinion, el hecho generador de la participacion en plusvalía es:	La obtencion de renta por una persona	La autorizaciones especificas a destinar un inmueble a un uso mas rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo	La venta de bienes o servicios	Ninguna de las anteriores
	Respuesta	38	15	41	6

En el segundo interrogante se planteo la “razón por la cual un contribuyente se hace acreedor a que le sea liquideada una contribución como la participación en plusvalía”. En las opciones ofrecidas fuimos muy claros y específicos en dar la opción de respuesta acertada de una forma clara y concisa, pero aun así, no recibimos un alto porcentaje de respuestas positivas, por el contrario el porcentaje

fue muy reducido ya que solo el 15 % de la muestra respondió de forma acertada según lo que estipula la opción (b).

<b>UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA</b>					
<b>Tema:</b> Participacion en plusvalía					
<b>Encuestados:</b> Propietarios de bienes inmuebles AV. Max Duque					
<b>Objeto de la encuesta:</b> Medir el nivel de conocimiento que tiene el sujeto pasivo del tema participacion en plusvalía					
<b>N°</b>	<b>PREGUNTAS</b>	<b>Opc (a)</b>	<b>Opc (b)</b>	<b>Opc (c )</b>	<b>Opc (d)</b>
3	La administracion, recaudo,determinacion , devolucion y cobro de la participacion en plusvalía en la ciudad de Neiva esta a cargo de:	La direccion de Impuesto y Aduanas Nacionales	La Gobernacion del Huila a través de la Secretaria de Hacienda Dptal	La Alcaldía de Neiva a través de la Secretaria de Hacienda Mpal	Ninguna de las anteriores
	<b>Respuesta</b>	73	21	6	0

La tercera pregunta enfocada a “identificar la entidad encargada de la administración, devolución y cobro de la Plusvalía”. Solo un 6% de la muestra encuestada, acertó correctamente a la pregunta, evidenciado de esta forma un desconocimiento muy elevado sobre el tema al respecto.

<b>UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA</b>					
<b>Tema:</b> Participacion en plusvalía					
<b>Encuestados:</b> Propietarios de bienes inmuebles AV. Max Duque					
<b>Objeto de la encuesta:</b> Medir el nivel de conocimiento que tiene el sujeto pasivo del tema participacion en plusvalía					
<b>N°</b>	<b>PREGUNTAS</b>	<b>Opc (a)</b>	<b>Opc (b)</b>	<b>Opc (c )</b>	<b>Opc (d)</b>
4	Para usted la base gravable de la participacion de plusvalía es:	El avalúo catastral del año anterior del bien inmueble	La diferencia entre el precio comercial del suelo de un predio, despues del hecho generador y antes de él	Los ingresos netos que recibe una persona durante un año	Ninguna de las anteriores
	<b>Respuesta</b>	41	19	16	24

En cuanto a la pregunta que se planteo para evaluar el conocimiento que la población tiene sobre “la tarifa que se debe aplicar a dicha contribución”. Vemos como un alto porcentaje (24%) de los encuestados no identifica ninguna de las

opciones planteadas, un 40% lo relacionan con impuesto predial y solo unos pocos (19%) atinaron la opción verdadera (opción D).

<b>UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA</b>					
<b>Tema: Participacion en plusvalía</b>					
<b>Encuestados: Propietarios de bienes inmuebles AV. Max Duque</b>					
<b>de la encuesta: Medir el nivel de conocimiento que tiene el sujeto pasivo del tema participacion en</b>					
<b>N°</b>	<b>PREGUNTAS</b>	<b>Opc (a)</b>	<b>Opc (b)</b>	<b>Opc (c)</b>	<b>Opc (d)</b>
<b>5</b>	<b>El porcentaje de participacion en plusvalía a liquidar es:</b>	<b>16%</b>	<b>33%</b>	<b>50%</b>	<b>Ninguna de las anteriores</b>
	<b>Respuesta</b>	<b>57</b>	<b>24</b>	<b>14</b>	<b>5</b>

En el quinto interrogante planteado se pregunto de “la tarifa con la cual se debe liquidar la Contribución Participación en Plusvalía”, los resultados siguieron la constante de un bajo porcentaje en respuestas positivas, ya que solo el 14% de personas encuestadas respondieron acertadamente.

### **APLICACIÓN DE LA ENCUESTA (Sujeto Activo)**



## Resultados de La Encuesta al (Sujeto Activo)

<b>UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA</b>				
<b>Tema:</b> Participación en plusvalía				
<b>Encuestados:</b> Funcionarios de la administración municipal				
<b>Objeto de la encuesta:</b> Medir el nivel de conocimiento que tienes el sujeto activo del tema participación en plusvalía				
<b>Nº</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>Opc a)</b>	<b>Opc b)</b>	<b>Opc c)</b>
<b>1</b>	<b>El conocimiento que usted tiene sobre la "Participación en Plusvalía" es:</b>	<b>Escaso</b>	<b>Moderado</b>	<b>Suficiente</b>
	<b>Respuesta</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

<b>UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA</b>					
<b>Tema:</b> Participación en plusvalía					
<b>Encuestados:</b> Funcionarios de la administración municipal					
<b>Objeto de la encuesta:</b> Medir el nivel de conocimiento que tienes el sujeto activo del tema participación en plusvalía					
<b>Nº</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>Opc a)</b>	<b>Opc b)</b>	<b>Opc c)</b>	<b>Opc d)</b>
<b>2</b>	<b>En qué etapa considera usted que se encuentra la participación en plusvalía en el municipio?</b>	<b>Estudio</b>	<b>Implementación</b>	<b>En espera de implementación</b>	<b>Ninguna de las anteriores</b>
	<b>Respuesta</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

<b>UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA</b>					
<b>Tema:</b> Participación en plusvalía					
<b>Encuestados:</b> Funcionarios de la administración municipal					
<b>Objeto de la encuesta:</b> Medir el nivel de conocimiento que tienes el sujeto activo del tema participación en plusvalía					
<b>N°</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>Opc a)</b>	<b>Opc b)</b>	<b>Opc c)</b>	<b>Opc d)</b>
<b>3</b>	<b>La no implementación de la participación en plusvalía se debe especialmente a?</b>	<b>Desconocimiento de la norma</b>	<b>Oposición sectores económicos</b>	<b>Desconocimiento de las bondades del tributo</b>	<b>Intereses políticos</b>
	<b>Respuesta</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

<b>UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA</b>					
<b>Tema:</b> Participación en plusvalía					
<b>Encuestados:</b> Funcionarios de la administración municipal					
<b>Objeto de la encuesta:</b> Medir el nivel de conocimiento que tienes el sujeto activo del tema participación en plusvalía					
<b>N°</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>Opc a)</b>	<b>Opc b)</b>	<b>Opc c)</b>	<b>Opc d)</b>
<b>4</b>	<b>Cuál es la destinación que tienen los recursos obtenidos por plusvalía?</b>	<b>Libre destinación</b>	<b>Mejoramiento de infraestructura</b>	<b>Vivienda de interés social</b>	<b>Otras</b>
	<b>Respuesta</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

<b>UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA</b>			
<b>Tema: Participación en plusvalía</b>			
<b>Encuestados: Funcionarios de la administración municipal</b>			
<b>Objeto de la encuesta: Medir el nivel de conocimiento que tienes el sujeto activo del tema participación en plusvalía</b>			
<b>Nº</b>	<b>PREGUNTA</b>	<b>Opc a)</b>	<b>Opc b)</b>
<b>5</b>	<b>Ve usted la necesidad de implementar la participación en plusvalía en el municipio de Neiva?</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
	<b>Respuesta</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

La encuesta se aplicó a seis (6) de los funcionarios encargados del área de impuestos Municipales, procedimos a tabular la información obtenida de la cual determinamos lo siguiente:

El conocimiento que tiene la administración respecto al tema “participación en plusvalía” es escaso; solo uno (de los funcionarios) de los seis (6) encuestados, dijo tener una idea clara y suficiente respecto al tema, señalamientos que se refuerza con la definición que plasmaron abiertamente en la pregunta No 2 del cuestionario.

Si bien es cierto, que la administración demuestra un alto grado de interés respecto al tema, manifestaron que a la fecha, dicha herramienta se encuentra en etapa de implementación; afirmando que se ha visto retrasada por la oposición de algunos sectores económicos e intereses políticos que amenazan y ponen en riesgo su puesta en marcha.

El 55,55% de los encuestados atinaron que las destinaciones obtenidas por los recursos en plusvalía tienen una destinación específica, en pro del mejoramiento de las condiciones de vida de la población más necesitada.

### 6.2.3. Actividad N° 3 aplicación de la entrevista (sujeto activo)

Entrevista aplicada el 20 de Noviembre del 2012 al **Secretario de Hacienda Municipal Doctor Carlos Ramón.**



**De izquierda a derecha** - Isabel Cristina Gaitán – Juan Carlos Ramón Rueda (Secretario Hacienda Municipal) -Jefferson Losada Reina – John Edison Caviedes

### **Resultados de La Entrevista al (Sujeto Activo) 20 de noviembre del 2012**

En la entrevista con el Secretario de Hacienda Municipal Doctor Carlos Ramón respondió:

A la pregunta **¿Se está implementando actualmente esta herramienta?**

El secretario respondió: “El Municipio no ha implementado la plusvalía como un instrumento de gestión, tiene previsto hacerlos para unas obras ó para unas

zonas del territorio que van tener modificaciones al plan de ordenamiento territorial; La plusvalía no se ha implementado nunca en el municipio de Neiva”

**A la pregunta ¿Cómo define usted, la participación en plusvalía?**

El secretario respondió: “La plusvalía junto a la valorización son instrumentos de gestión del pueblo, la plusvalía nace de un estudio que hace la ciudad donde identifica un estado actual en temas relacionados con los límites urbanos, con el plan de ordenamiento territorial, con las zonas que se tienen contempladas en el POT, entonces hay unas zonas residenciales, comerciales etc., y se hace un estudio de eso, y con ese estudio se valorizan los predios de las zonas en las cuales se van hacer afectación de plusvalía.”

**A la pregunta ¿En que radica la diferencia entre valorización y participación en plusvalía?**

El secretario respondió: “Que la valoración usted hace una obra determinada en un sector de la ciudad y simplemente cobra un mayor valor por participación de los habitantes que se benefician de la obra, en la plusvalía no, es distinto usted mira un estado actual, hace un estudio técnico, financiero, de valoración comercial de los predios de todos los que hayan en la zona, y durante un tiempo determinado una vez estando en la plusvalía usted va y hace una afectación en la oficina de instrumentos y registros públicos y dice: todos estos predios están en estos precios, no se pueden vender si no, o sea nosotros el municipio hace la afectación de las casas y todo el mundo, y de ahí en adelante el que venda la casa, bueno si el que la venda, cualquiera que venda el lote, la casa, lo que tenga, pues va tener que, en la oficina de instrumentos le van decir ojo que usted tiene una afectación de la alcaldía, y van a venir acá y aquí se les va a calcular entonces el mayor valor de lo que hicieron en el estudio y lo que piense usted.”

**A la pregunta ¿Por qué cree usted que no ha sido positivo el recaudo de la implementación de esta herramienta?**

El secretario respondió: “Por el modelo porque muchas veces la gente vende las cosas por debajo del valor real, entonces como usted sabe que va tener que darle el 50 % a la alcaldía de lo que valga de más, mejor me pongo de acuerdo con mi comprador y hacemos los papeles por otro valor y listo, si es algo muy sencillo, yo supongo no estoy afirmando que así sea, pero hay muchas cosas que han que la herramienta que el instrumento de gestión como tal no funcione, en cambio el de valorización es mucho más fácil de aplicar, es más doloroso para el ciudadano o el contribuyente, porque yo puedo cobrarlo en dos o tres años si, entonces yo dijo la obra me costó 40 mil millones de pesos, cuantas casas se vieron afectadas, tantas lo puedo determinar por área, por frente de la casa, por varios tipos de medida, lo socializo con la gente, y ellos tienen que crear por norma un comité. Les Informo

como va hacer el procedimiento y empiezo, cuando termino yo la obra, entonces empiezo a decirles ya bueno estos 40 mil millones de pesos, entre 2000 casas a cada uno le toca de tanto vamos a pagarlo en dos años, le mando la primer factura, y si no pagan la factura les abro cobro coactivo, y si no pagan el cobro coactivo les mandan una nota preliminar, y si no después los embargan y si no pagan, pues la cosa es mucho más seria, es mucho más delicada, entonces el instrumento de valoración por obvias razones es más efectivo, el otro hay que esperar a ver si venden los predios, si hacen o no hacen negocios y esos negocios pues uno no interviene en ellos, son negocio entre particulares y entonces el municipio no tiene como el control, ese el motivo por el cual la plusvalía como tal ha sido un instrumento más ineficaz para gestionar este tipo de proyectos”.

**A la pregunta ¿Por qué razón la administración Municipal excluye esta contribución como herramienta de financiación?**

El secretario respondió: “Neiva lo tiene aprobado en un 50 % hay ciudades que lo tienen mucho menos, entiendo que Cali por ejemplo tiene la plusvalía el 30 %, nosotros tenemos ya un acuerdo municipal aprobado lo que nos faculta para implementar la plusvalía, lo que no hemos hechos es utilizar esta herramienta si correcto, porque no tenemos el estudio, y yo no puedo de acuerdo a la ley, ya tengo la autorización del concejo, pero no tengo el estudio técnico que me da los valores, de ahí en adelante si yo modifico cambio los usos del suelo, si dijo esto ya es comercial y gracias a esa modificaciones aumentan los precios de las tierras o de los terrenos, esa valorización nosotros nos ganamos un porcentaje que en el acuerdo dice que es el 50 %, de por sí me parece que es bastante alto nosotros estamos en el tope sí, pero en eso está.

Ese es el estudio que no nos ha permitido implementar la plusvalía, nos vale hacer eso cerca de 400 millones de pesos que no hemos tenido, si no ya habíamos empezado”.

**A la pregunta ¿La administración es consciente, que la participación en plusvalía, debidamente implementada podría generar al Municipio una fuente adicional de financiación?**

El secretario respondió: “Porque es que la administración no ha decidido si utiliza la plusvalía como instrumento de gestión o si utiliza la valorización, con la plusvalía tenemos un problema y es que la experiencia que hay en el país, por recaudo de plusvalía ha sido baja, los municipios que han implementado la plusvalía no les ha dado muy buen resultado, el recaudo no ha sido muy positivo”.

**A la pregunta ¿Actualmente la administración se ha planteado la posibilidad de comenzar a implementar esta herramienta?**

El secretario respondió: “El municipio está contemplando hacer eso por ejemplo: para el sistema estratégico de transporte público o para el parque isla de aventura, que tendría una inversión de cerca de 40 mil millones de pesos que sea una obra grande, que se vea, que se sienta, que tenga impacto en la ciudad y que la financiamos vía uno de estos dos mecanismos de gestión o plusvalía o por valorización, en el caso del parque isla si tendría que ser por valorización no podría ser por plusvalía”.

**A la pregunta ¿La administración municipal cuenta con una base de datos de aquellos predios, lotes o bienes inmuebles que podrían ser afectados con esta contribución?**

El secretario respondió: “Nosotros tenemos un convenio con el IGAC, y uno los objetivos del convenio permanente que hemos trazados durante los cuatro años de gobierno, es además de obtener las valorizaciones que ellos tienen por obligación hacernos, las revisiones de los avalúos catastrales, es también tener información sobre ciertos sectores en donde hemos pensado implementar plusvalía, pero con eso no es suficiente, eso hay que hacer un estudio socioeconómico mucho más profundo, y vale como 400 millones de pesos y no lo hemos desarrollado todavía”.

**A la pregunta ¿La no implementación de la participación en plusvalía se debe especialmente? a:**

A intereses políticos

A un desconocimiento total de las bondades del tributo

A la oposición de algunos sectores económicos.

A la complejidad de su implementación.

El secretario respondió: “Intereses políticos o económicos más que políticos grupo de personas, los terratenientes influyen en la elección del mandatario, y entonces a cambio de apoyarlo le piden que nombre la empresa por ejemplo, eso no paso con este alcalde por estamos pensarlo en hacerlo, pero ha pasado con otros”.

**A la pregunta ¿Si se implementara esta contribución en plusvalía, estos recursos tendrían libre destinación o tendrían una destinación específica?**

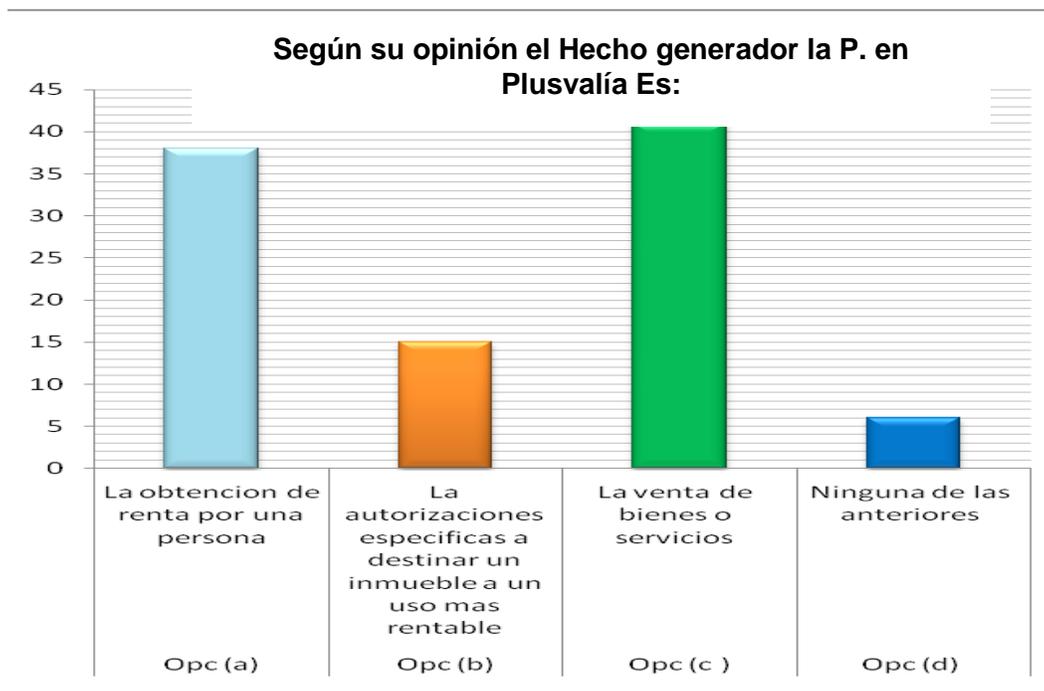
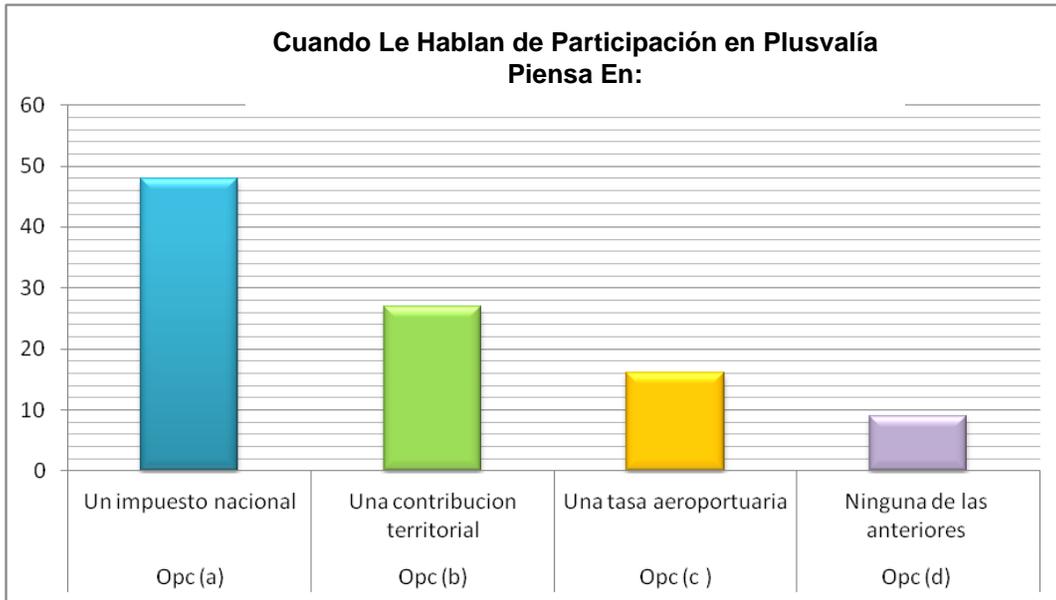
El secretario respondió: “La destinación de la obra no es totalmente de libre destinación tiene que ser invertida en obras de infraestructura de la ciudad, entonces con otros alcaldes dicen ya esta obra la financiamos o tenemos con que financiarla, hagámosla y recuperemos el valor que invertimos en ella vía valoración, hablo de valoración, él puede destinar eso a recuperar otra zona de la ciudad sí. Y por plusvalía si entiendo yo, que toda la plata tiene que ir para vivienda de interés social, servicios públicos, malla vial también, si lo que es infraestructura de la ciudad, pero yo no puedo me voy a llenar los bolsillos con esa plata por ejemplo, ni comprar computadores para la oficina, sino para obras que beneficien a la sociedad y el espacio público”.

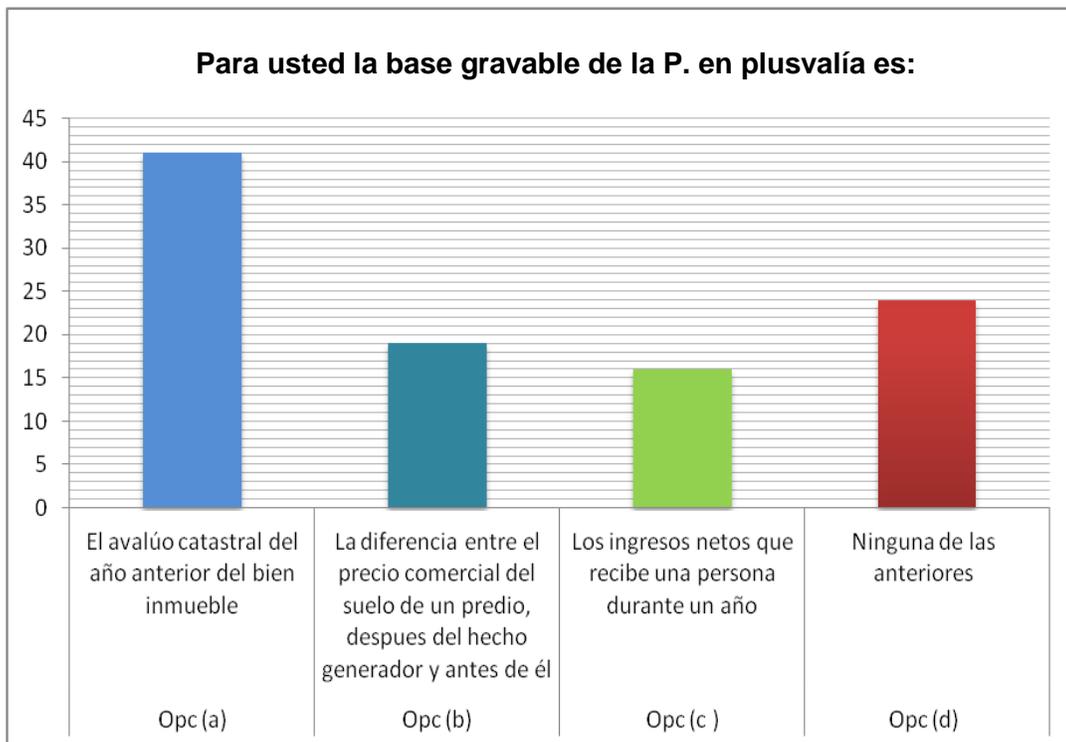
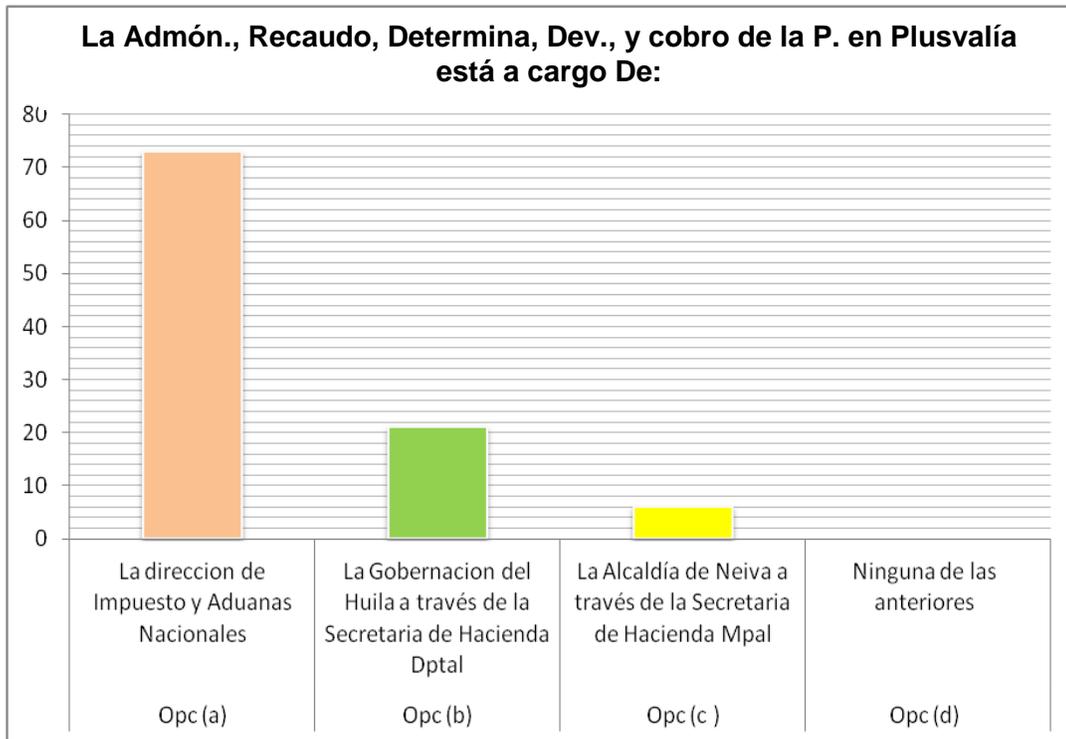
**A la pregunta ¿Usted cree que sería duro cambiar la percepción de las personas para poder implementar la herramienta?**

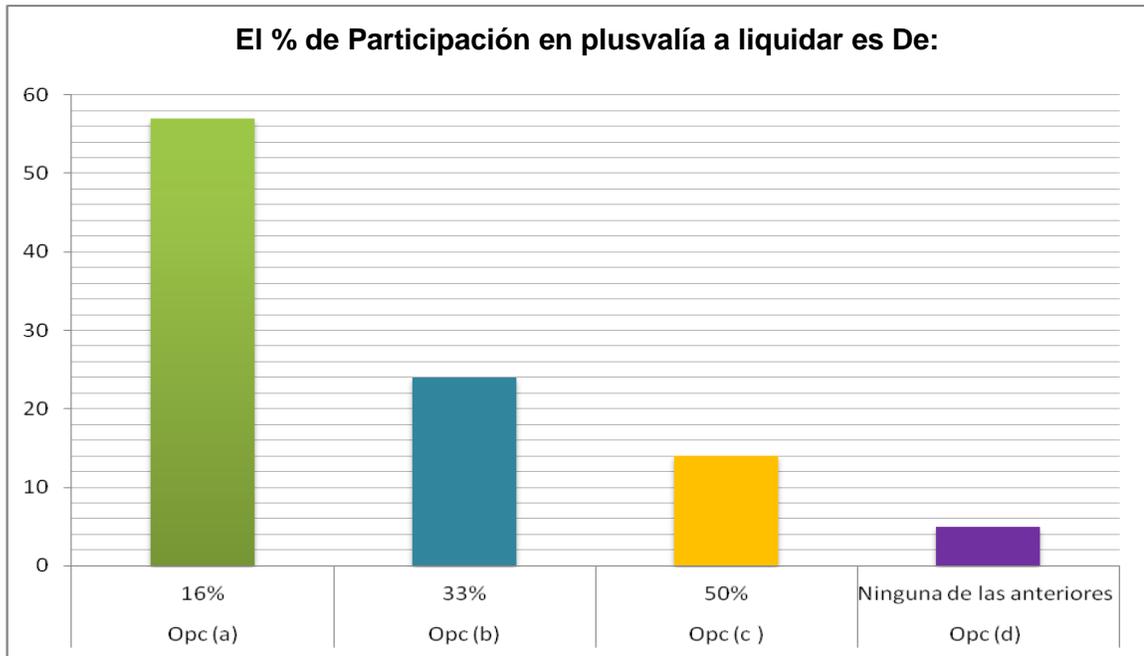
El secretario respondió: “Yo pienso que la forma como se socializan los programas sobre el producto es cierto, si usted entra en una política de buen gobierno, la gente acepta pagar más, la gente acepta contribuir cuando ve en su ciudad lo que le están cobrando, pero cuando usted no ve, usted no acepta eso, entonces eso es parte del dialogo que hay que mantener, nosotros hemos insistido en eso, la secretaria central desarrollo este año una pequeña campaña de marketing tributario y lo va seguir haciendo cada vez con mayor fuerza, nosotros queremos ver avisos en las obras que hace la alcaldía, donde digan aquí están sus impuestos, aquí está su contribución, con su plata estamos haciendo estas obras para la ciudad, si la gente ve el poder de desarrollo la gente acepta, lo que la gente no acepta es que le cobren valoración, plusvalía, predial, industria y comercio y la plata no se vea, eso no lo acepta nadie, y de eso depende la credibilidad o no del municipio como institución, no es ni siquiera de esas personas que están gobernando, porque es la institución la alcaldía de Neiva hay credibilidad o no en la institución, entonces cuando las obras no se ven eso va de una mero de la credibilidad de la institución pero cuando se ven mejor, la gente confía en su alcaldía y paga”.

### 6.3 ANALISIS DE LOS DATOS

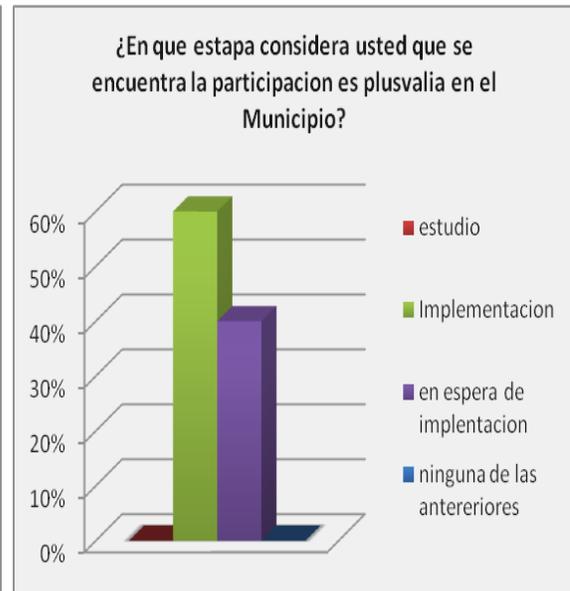
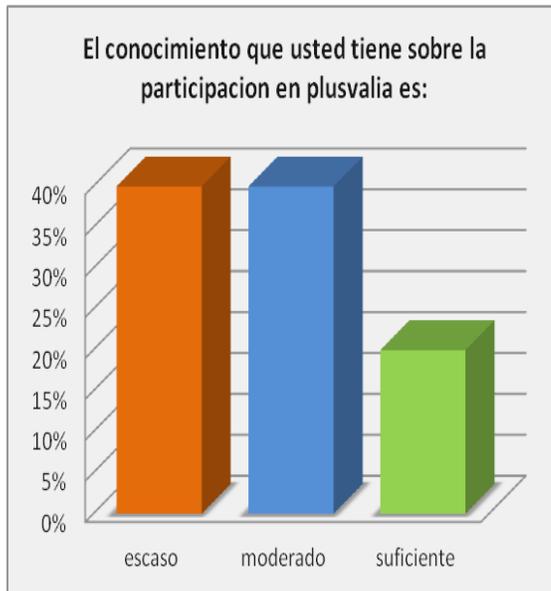
#### Sujeto Pasivo

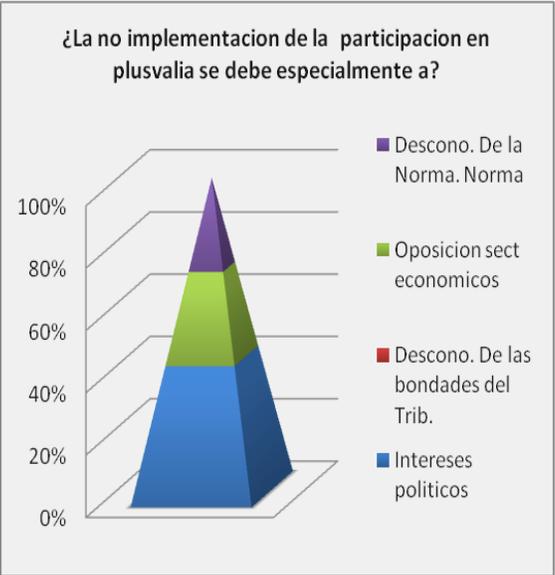






## Sujeto Activo





De los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas a los funcionarios de la administración municipal y de la muestra escogida (100 propietarios de bienes inmuebles de la avenida Max Duque), Se reflejó:

Como análisis global, los datos arrojaron que el sujeto pasivo es ajeno al tema en estudio, puesto que no conocen ni han escuchado sobre la implementación de la participación en plusvalía en Neiva. Y ni siquiera logran identificar de manera clara su concepto, confundiéndolo con la valorización.

El conocimiento que posee la administración respecto al tema “participación en plusvalía” es escaso ya que los datos arrojaron que solo el 10 % tiene una idea clara y coherente de ella. Porcentaje que según los parámetros que establecimos para evaluar el nivel de conocimiento es bajo (de 0% al 33%)

De la entrevista realizada al secretario de hacienda del municipio de Neiva, el doctor Juan Carlos Ramón Rueda, aplicada con el objetivo de medir el nivel de conocimiento que tiene el sujeto Activo con el tema participación en plusvalía. Manifestó que los conocimientos que posee la administración municipal son estrictamente teóricos y subjetivos. Afirmación que contradice los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas a sus funcionarios, los cuales evidenciaron que la mayoría de los funcionarios no tenían una idea clara de su significado y aplicación.

Actualmente el municipio no ha implementado la plusvalía como instrumento de financiación. La administración solo ha planteado a futuro la necesidad de su implementación en la ciudad de Neiva. Su no implementación se justifica por falta de un estudio técnico que valore los predios y terrenos que conforman el municipio. .

La principal falencia yace en la deliberación sí se implementa ó no, la participación en plusvalía en la ciudad, estipulada por ley nacional y acuerdo municipal como instrumento de financiación, que debe efectuarse de forma imparcial a los intereses de los sectores económicos y políticos, que se ven afectados con su implementación, al tener que calcular y pagar la contribución al municipio como lo explica la norma.

El municipio ha postergado la implementación de la plusvalía con la excusa de que los recursos financieros necesarios para la ejecución del estudio técnico son muy altos, igualmente asevera que no se tiene demasiada experiencia de la

implementación de plusvalía en el país, y que la contribución no es muy efectiva, además los gobernantes anteriores no han dedicado su interés en la aplicación de la plusvalía por el favoritismo que se genera en cada gobierno, subestimando y desconocido las bondades de la contribución.

## 7. RESULTADOS

Tomando como base la metodología de esta investigación concluimos, que se cumplió con nuestro objetivo general ya que pudimos determinar que el nivel de conocimiento que tiene el Municipio de Neiva de la Participación en Plusvalía como Herramienta de financiación es bajo, ya que según lo establecido como modelo de medición del nivel de conocimiento, este no supera el 33%.

Se logró conocer e identificar todo el marco normativo (leyes, normas, decretos, acuerdos) a nivel Nacional y territorial que regulan el debido manejo e implementación de la participación en plusvalía como herramienta de financiación. Localmente demostró que el Municipio de Neiva si tiene reglamentado dentro de su estatuto tributario esta contribución.

Cuando se analizó la muestra escogida de la (Av. Max duque), se consiguió comprobar que si se ha generado Plusvalía en la mayoría de los predios allí ubicados, por conceptos de (Mayor aprovechamiento del suelo, Ejecución de obras públicas, e inclusión de suelo de expansión urbana a suelo urbano).

Las encuestas realizadas a la población y a los funcionarios Públicos reflejan una tendencia elevada al desconocimiento de la implementación de la Participación en Plusvalía en el Municipio de Neiva. Se evidencia que el sujeto pasivo no ha escuchado del tema y no tiene una definición clara del mismo; El sujeto Activo refleja un grado de conocimiento bajo y su papel de ente regulador y de gestión ha sido poco y casi nulo, Hasta el punto de ver como una utopía, el recaudo de dicha contribución, argumentando que para la implementación de este tributo es necesario un estudio que se convierte, “según ellos” en un gasto que los gobiernos de turno no están dispuestos a asumir ya que los frutos de la ejecución de dicha contribución la estarían recibiendo las siguientes administraciones.

Gracias a esta investigación y a los resultados obtenidos; tenemos una idea clara que la Participación en Plusvalía como Herramienta de Financiación en la Ciudad de Neiva se encuentra en etapa de estudio.

## 8. BIBLIOGRAFIA

- Diccionario de la Real Academia Española (RAE)
- Plusvalía en Colombia 10 años teoría y realidad – Harold ferney parra Ortiz
- Recuperación de plusvalía en América Latina – ED. Euro Libros
- Constitución Política
- Ensayo “la plusvalía como instrumento de gestión del desarrollo urbano” – Wilson Arredondo Sánchez
- <http://definicion.de/conocimiento/>
- <http://www.definicionabc.com/ciencia/conocimiento.php/>
- <http://definicion.de/participacion/>
- [http://www.fonvalmed.gov.co/13-411/acerca\\_de\\_la\\_valorizacion/](http://www.fonvalmed.gov.co/13-411/acerca_de_la_valorizacion/)
- [www.alcaldianeiva.gov.co](http://www.alcaldianeiva.gov.co)
- <http://www.lanacion.com.co/2012/01/31/cobrarán-valorización-en-neiva/>
- Evaluación de la contribución de mejoras en Colombia – Oscar Borrero Ochoa
- Ley 388 del 97
- Acuerdo 050 del 2009

## 9. ANEXOS

### ENTREVISTA APLICADA

#### Anexo No 1

**Tema:** Participación en plusvalía

**Lugar:** Secretaria de Hacienda Municipal

**Entrevistado:** Juan Carlos Ramón Rueda- Secretario De Hacienda Municipal

**Objetivo de la entrevista:** Medir el nivel de conocimiento que tiene el sujeto Activo con el tema participación en plusvalía.

1. ¿Se está implementando actualmente esta herramienta?
2. ¿Cómo define usted, la participación en plusvalía?
3. ¿En que radica la diferencia entre valorización y participación en plusvalía?
4. ¿Porque cree usted que no ha sido positivo el recaudo de la implementación de esta herramienta?
5. ¿Por qué razón la administración Municipal excluye esta contribución como herramienta de financiación?
6. ¿La administración es consciente, que la participación en plusvalía, debidamente implementada podría generar al Municipio una fuente adicional de financiación?
7. ¿Actualmente la administración se ha planteado la posibilidad de comenzar a implementar esta herramienta?
8. ¿La administración municipal cuenta con una base de datos de aquellos predios, lotes o bienes inmuebles que podrían ser afectados con esta contribución?

9. ¿La no implementación de la participación en plusvalía se debe especialmente? a:
- a) A intereses políticos
  - b) un desconocimiento total de las bondades del tributo
  - c) la oposición de algunos sectores económicos.
  - d) A la complejidad de su implementación.
10. ¿Si se implementara esta contribución en plusvalía, estos recursos tendrían libre destinación o tendrían una destinación específica?
11. ¿Usted cree que sería duro cambiar la percepción de las personas para poder implementar la herramienta?

## ENCUESTAS APLICADAS

### Anexo No 2

**Fecha:** \_\_\_\_\_

**Tema:** Participación en plusvalía

**Lugar:** Secretaria de Hacienda Municipal/Neiva

**Encuesta:** Funcionarios - Secretaria de Hacienda Municipal

**Objetivo de la entrevista:** Medir el Nivel de conocimiento que tiene el sujeto Activo con el tema participación en plusvalía.

1. ¿El conocimiento que usted tiene sobre la “Participación en Plusvalía” es ESCASO \_\_\_\_\_ MODERADO \_\_\_\_\_ SUFICIENTE \_\_\_\_\_
  
2. ¿Cómo define usted la participación en plusvalía? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
  
3. ¿En qué etapa considera usted que se encuentra la participación en Plusvalía en el Municipio?
  - a) Etapa de Estudio
  - b) Etapa de Implementación
  - c) O en espera de Implementación
  - d) Ninguna de las anteriores. ¿Cuál? \_\_\_\_\_
  
4. ¿En qué sectores del Municipio de cree usted que se generó o se ha generado la Plusvalía?  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_

5. La no implementación de la participación en plusvalía se debe especialmente:

- a) A intereses políticos
- b) A un desconocimiento total de las bondades del tributo
- c) A la oposición de algunos sectores económicos.
- d) Al desconocimiento de la Norma.

6. A la siguiente pregunta, Marque las opciones que usted considere verdaderas. ¿Cuales son las destinaciones que se le debe dar a los recursos obtenidos por participación en plusvalía?

- a) Libre destinación
- b) Mejoramiento de Infraestructura Vial
- c) Viviendas de interés social
- d) Otras. Cuáles? \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_

7. ¿Ve usted la necesidad, de implementar la participación en plusvalía en el Municipio de Neiva?

SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_ PORQUE/CUAL? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## ENCUESTA

### Anexo No 3

**Fecha:** \_\_\_\_\_

**Tema:** Participación en plusvalía

**Encuestados:** Propietarios bienes inmuebles Av. Max Duque

**Objetivo de la encuesta:** Medir el Nivel de conocimiento que tiene el sujeto Pasivo con el tema participación en plusvalía.

1. Cuando le hablan de participación en plusvalía piensa en:
  - a) Un impuesto nacional
  - b) Una contribución territorial
  - c) Una tasa aeroportuaria
  - d) Ninguna de las anteriores
  
2. Según su opinión el hecho generador de la participación en plusvalía es:
  - a) la obtención de renta por una persona
  - b) Las autorizaciones específicas a destinar un inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo.
  - c) La venta de bienes o prestación de servicios.
  - d) ninguna de las anteriores.
  
3. La administración, recaudo, determinación, devolución y cobro de la participación en plusvalía en la Ciudad de Neiva está a cargo de:
  - a) La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN)
  - b) La Gobernación del Huila a través de Secretaria de Hacienda Departamental
  - c) La Alcaldía de Neiva a través de Secretaria de Hacienda Municipal
  - d) Ninguna de las anteriores.
  
4. Para usted la base gravable de la participación en plusvalía es:
  - a) El avalúo catastral del año anterior del bien inmueble.
  - b) La diferencia entre el precio comercial del suelo de un predio, después del hecho generador y antes de él.
  - c) los ingresos netos que recibe una persona durante un año.
  - d) Ninguna de las anteriores.

5. el porcentaje de participación en plusvalía a liquidar es de:
- a) 16 %
  - b) 33 %
  - c) 50 %
  - d) Ninguna de las anteriores