



CARTA DE AUTORIZACIÓN

CÓDIGO

AP-BIB-FO-06

VERSIÓN

1

VIGENCIA

2014

PÁGINA

1 de 2

Neiva, 8 de agosto de 2023

Señores

CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA

Ciudad

El (Los) suscrito(s):

Stefania Quintero Salguero, con C.C. No. 1.07.265.859,

\_\_\_\_\_, con C.C. No. \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, con C.C. No. \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, con C.C. No. \_\_\_\_\_,

Autor(es) de la tesis y/o trabajo de grado o artículo de invest

titulado EFICACIA Y EFICIENCIA DE LAS CAPACIDADES INSTITUCIONALES DEL

MUNICIPIO DE NEIVA EN EL COBRO DE LA PLUSVALÍA (2021-2022);

presentado y aprobado en el año 2023 como requisito para optar al título de ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

Autorizo (amos) al CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN de la Universidad Surcolombiana para que, con fines académicos, muestre al país y el exterior la producción intelectual de la Universidad Surcolombiana, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera:

- Los usuarios puedan consultar el contenido de este trabajo de grado en los sitios web que administra la Universidad, en bases de datos, repositorio digital, catálogos y en otros sitios web, redes y sistemas de información nacionales e internacionales “open access” y en las redes de información con las cuales tenga convenio la Institución.
- Permita la consulta, la reproducción y préstamo a los usuarios interesados en el contenido de este trabajo, para todos los usos que tengan finalidad académica, ya sea en formato Cd-Rom o digital desde internet, intranet, etc., y en general para cualquier formato conocido o por conocer, dentro de los términos establecidos en la Ley 23 de 1982, Ley 44 de 1993, Decisión Andina 351 de 1993, Decreto 460 de 1995 y demás normas generales sobre la materia.
- Continúo conservando los correspondientes derechos sin modificación o restricción alguna; puesto que, de acuerdo con la legislación colombiana aplicable, el presente es un acuerdo jurídico que en ningún caso conlleva la enajenación del derecho de autor y sus conexos.

Vigilada Mineducación



CARTA DE AUTORIZACIÓN

CÓDIGO

AP-BIB-FO-06

VERSIÓN

1

VIGENCIA

2014

PÁGINA

2 de 2

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, “Los derechos morales sobre el trabajo son propiedad de los autores” , los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables.

EL AUTOR/ESTUDIANTE:

Firma:



**TÍTULO COMPLETO DEL TRABAJO: EFICACIA Y EFICIENCIA DE LAS CAPACIDADES INSTITUCIONALES DEL MUNICIPIO DE NEIVA EN EL COBRO DE LA PLUSVALÍA (2021-2022)**

**AUTOR O AUTORES:**

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
QUINTERO SALGUERO	STEFANIA QUINTERO SALGUERO

**DIRECTOR Y CODIRECTOR TESIS:**

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
LOPEZ DAZA	GERMAN ALFONSO

**ASESOR (ES):**

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
LOPEZ DAZA	GERMAN ALFONSO

**PARA OPTAR AL TÍTULO DE: ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO**

**FACULTAD:** CIENCIA JURIDICA Y POLITICA

**PROGRAMA O POSGRADO:** ESPECIALIZACION EN DERECHO ADMINISTRATIVO

**CIUDAD:** NEIVA      **AÑO DE PRESENTACIÓN:** 2023      **NÚMERO DE PÁGINAS:** 19

**TIPO DE ILUSTRACIONES (Marcar con una X):**

Diagramas\_\_\_ Fotografías\_\_\_ Grabaciones en discos\_\_\_ Ilustraciones en general\_\_\_ Grabados\_\_\_  
Láminas\_\_\_ Litografías\_\_\_ Mapas\_\_\_ Música impresa\_\_\_ Planos\_\_\_ Retratos\_\_\_ Sin ilustraciones\_\_\_ Tablas  
o Cuadros\_\_\_



<b>CÓDIGO</b>	<b>AP-BIB-FO-07</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>1</b>	<b>VIGENCIA</b>	<b>2014</b>	<b>PÁGINA</b>	<b>2 de 4</b>
---------------	---------------------	----------------	----------	-----------------	-------------	---------------	---------------

**SOFTWARE** requerido y/o especializado para la lectura del documento:

**MATERIAL ANEXO:**

**PREMIO O DISTINCIÓN** (*En caso de ser LAUREADAS o Meritoria*):

**PALABRAS CLAVES EN ESPAÑOL E INGLÉS:**

**Español**

**Inglés**

- |                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| 1. Capacidades institucionales | Institutional capacities |
| 2. plusvalía                   | surplus value            |
| 3. contribución económica      | economic contribution.   |

**RESUMEN DEL CONTENIDO:** (Máximo 250 palabras)

El presente artículo de investigación tiene como objetivo analizar la eficacia y eficiencia de las capacidades institucionales del Municipio de Neiva en el cobro de la plusvalía durante el período 2021-2022. El estudio se centra en la comprensión e interpretación de datos estadísticos y valores económicos relacionados con la participación de la plusvalía en Neiva. En este sentido, se ha identificado y analizado las modificaciones que se han producido en el valor de los predios o terrenos, lo que permite explicar el aumento del hecho generador que implica la contribución económica al Municipio por parte del sujeto pasivo. Para llevar a cabo este estudio, se empleó un enfoque de investigación socio-jurídica, utilizando el método analítico-descriptivo. Se aplicaron diversas técnicas, como el rastreo documental, entrevistas y observación participante, con el fin de recopilar información de diferentes fuentes y bases de datos relevantes para abordar el tema de investigación.



DESCRIPCIÓN DE LA TESIS Y/O TRABAJOS DE GRADO

<b>CÓDIGO</b>	<b>AP-BIB-FO-07</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>1</b>	<b>VIGENCIA</b>	<b>2014</b>	<b>PÁGINA</b>	<b>3 de 4</b>
---------------	---------------------	----------------	----------	-----------------	-------------	---------------	---------------

**ABSTRACT:** (Máximo 250 palabras)

This research article analyzes the effectiveness and efficiency of institutional capacities of the Municipality of Neiva in the collection of the capital gain, in the validity 2021/2022. For this reason, the present study makes an understanding and interpretation of the statistical data and economic values on the share of capital gains in Neiva. In this order of ideas, the identification of those modifications was achieved from the changes of the greater value of the properties or land, making it possible to provide an explanation of the increase in the operative event that falls on the taxpayer who makes such an economic contribution to the Municipality. Finally, as socio-legal research was used, based on the analytical descriptive method, applying the technique of documentary tracking, interviews and participant observation in which different people were required, different databases to respond to this topic object of research.



DESCRIPCIÓN DE LA TESIS Y/O TRABAJOS DE GRADO

<b>CÓDIGO</b>	<b>AP-BIB-FO-07</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>1</b>	<b>VIGENCIA</b>	<b>2014</b>	<b>PÁGINA</b>	<b>4 de 4</b>
---------------	---------------------	----------------	----------	-----------------	-------------	---------------	---------------

**APROBACION DE LA TESIS**

Nombre Presidente Jurado:

Firma:

Nombre Jurado:

Firma:

Nombre Jurado:

Firma:

**EL DIRECTOR DE LA ESPECIALIZACIÓN EN  
DERECHO ADMINISTRATIVO**

**RINDE CONCEPTO SOBRE:**

El artículo final de grado titulado: **EFICACIA Y EFICIENCIA DE LAS CAPACIDADES INSTITUCIONALES DEL MUNICIPIO DE NEIVA EN EL COBRO DE LA PLUSVALÍA (2021-2022)**, de autoría de la estudiante **STEFANIA QUINTERO SALGUERO** identificada con cédula ciudadanía No **1.075.265.859** y código estudiantil **20222207848**.

En primer lugar, se revisaron los aspectos formales relacionados con el cumplimiento de las normas de citación (APA), encontrándose que el texto las cumple satisfactoriamente.

En segundo lugar, se revisó el contenido, desarrollo y aporte del artículo. Se verificó que la temática abordada es interesante, novedosa y actualizada, para ello enfocó el artículo desde lo teórico, jurisprudencial y normativo, haciendo unos análisis pertinentes y llegando a conclusiones válidas.

En virtud de lo anterior, me permito dar **CONCEPTO APROBADO**

La citada estudiante cumplió su requisito para grado, conforme lo establece el reglamento Acuerdo 045 de 2020, artículo 42, del Consejo de Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas.

La presente constancia se expide con destino al Programa de Derecho, para efectos de cumplir el requisito de grado.

Dado en Neiva, julio 2023.

  
**MARIO CESAR TEJADA GONZÁLEZ**  
Coordinador

## EFICACIA Y EFICIENCIA DE LAS CAPACIDADES INSTITUCIONALES DEL MUNICIPIO DE NEIVA EN EL COBRO DE LA PLUSVALÍA (2021-2022)

**STEFANÍA QUINTERO SALGUERO**

Estudiante de Especialización en Derecho Administrativo

Universidad Surcolombiana, Colombia

Abogada

[stefaniaqs15@gmail.com](mailto:stefaniaqs15@gmail.com)

### **Resumen**

El presente artículo de investigación tiene como objetivo analizar la eficacia y eficiencia de las capacidades institucionales del Municipio de Neiva en el cobro de la plusvalía durante el período 2021-2022. El estudio se centra en la comprensión e interpretación de datos estadísticos y valores económicos relacionados con la participación de la plusvalía en Neiva. En este sentido, se ha identificado y analizado las modificaciones que se han producido en el valor de los predios o terrenos, lo que permite explicar el aumento del hecho generador que implica la contribución económica al Municipio por parte del sujeto pasivo. Para llevar a cabo este estudio, se empleó un enfoque de investigación socio-jurídica, utilizando el método analítico-descriptivo. Se aplicaron diversas técnicas, como el rastreo documental, entrevistas y observación participante, con el fin de recopilar información de diferentes fuentes y bases de datos relevantes para abordar el tema de investigación.

**Palabras claves:** Capacidades institucionales, plusvalía y contribución económica.

### **Abstract**

This research article analyzes the effectiveness and efficiency of institutional capacities of the Municipality of Neiva in the collection of the capital gain, in the validity 2021/2022. For this reason, the present study makes an understanding and interpretation of the statistical data and economic values on the share of capital gains in Neiva. In this order of ideas, the identification of those modifications was achieved from the changes of the greater value of the properties or land, making it possible to provide an explanation of the increase in the operative event that falls on the taxpayer who makes such an economic contribution to the Municipality. Finally, socio-legal research was used, based on the analytical descriptive method, applying the technique of documentary tracking, interviews and participant observation in which different people were required, different databases to respond to this topic object of research.

**Key Words:** Institutional capacities surplus value, economic contribution.

## INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el artículo 82 de la Carta Política de Colombia y la Ley 388 de 1997, la plusvalía se refiere al incremento del valor de un terreno o propiedad como resultado de acciones realizadas por un municipio. Durante la última década, este concepto se ha convertido en un aspecto fundamental en la planificación y ejecución de proyectos destinados a mejorar el territorio nacional. Implementada a través de normativas y regulaciones establecidas a nivel nacional y adoptadas por las autoridades locales, la plusvalía tiene como objetivo principal capturar una parte justa del aumento del precio de las propiedades que se obtienen a un valor comercial inferior. En la actualidad, gracias a las diversas normativas implementadas a lo largo del tiempo, el valor de la plusvalía ha experimentado un incremento significativo en los municipios, con el objetivo de crear un mayor valor social.

En el marco de esta investigación, se analizó el cobro de la plusvalía en el municipio de Neiva durante la vigencia 2021-2022, a partir de la incorporación del Acuerdo Municipal No. 016 del 2000, en conformidad con la Ley 388 de 1997. Esta contribución, en el municipio de Neiva, tuvo sus primeros pasos en el año 2000, bajo la administración de Jorge Lorenzo Escandón, y de manera gradual se ha llevado a cabo su ejecución, liquidación y cobro en el período 2021-2022. Posteriormente, bajo la administración del actual alcalde Gorki Muñoz Calderón, se ha asumido la responsabilidad de recaudar el dinero de ciertos sectores en los cuales los bienes inmuebles se ven afectados por el efecto de la plusvalía. Por lo tanto, el objetivo de esta investigación fue responder a la siguiente pregunta: ¿Cuáles son los problemas que existieron para la aplicación de la plusvalía en el municipio de Neiva durante la vigencia 2021-2022?

Con el fin de abordar esta interrogante, se planteó como objetivo general identificar la eficacia y eficiencia en el desarrollo de este nuevo gravamen durante las vigencias 2021-2022. A partir de ahí, el objetivo específico se enfocó en realizar una revisión de las normativas que han permitido incorporar legalmente la plusvalía en el municipio de Neiva. Para cumplir con los objetivos específicos planteados, se desarrollaron los siguientes capítulos:

- El primer capítulo aborda la identificación de las capacidades institucionales de Neiva en relación con el recaudo de la plusvalía durante el período 2021-2022.
- El segundo capítulo describe la participación de los contribuyentes en el pago de este gravamen en Neiva, desde una perspectiva urbanística y socioeconómica.
- En el tercer capítulo se lleva a cabo un análisis de la eficacia y eficiencia

de las capacidades institucionales del municipio de Neiva en el cobro de la plusvalía durante el período 2021-2022.

La metodología utilizada en esta investigación se basó en un enfoque socio-jurídico, mediante el uso de los métodos descriptivo e interpretativo. Se aplicaron técnicas de rastreo documental, entrevistas y observación participante, y se consultaron diversas bases de datos para responder al objetivo de la investigación. Este tema de estudio representa un desafío para las finanzas públicas de Neiva y busca evitar el delito de detrimento patrimonial.

A lo largo de esta investigación, se evidenció que la plusvalía, como aspecto importante para las finanzas públicas de Neiva, no ha sido objeto de investigación ni actualización por parte de las entidades responsables. En este sentido, esta investigación representa un hito importante para la ciudad, ya que busca dar a conocer cómo ha sido el proceso de recaudo de la plusvalía en el municipio de Neiva.

## **1. CAPACIDADES INSTITUCIONALES EN EL ALCANCE Y DESARROLLO DE LA PARTICIPACIÓN PLUSVALÍA**

Según Smith (2018), las capacidades institucionales se centran en participar en el cobro de la plusvalía, y esto depende de una serie de factores clave, como la legislación y las regulaciones locales. Estos elementos son esenciales para establecer el marco jurídico que permite a las Entidades Territoriales (municipios, departamentos, distritos y resguardos indígenas) adoptar disposiciones legales y administrativas relacionadas con el hecho generador cobrado a los propietarios y poseedores de los predios, teniendo en cuenta las tarifas reglamentarias en materia de plusvalía.

Igualmente, señala que, al contar con capacidades institucionales, administrativas, jurídicas, técnicas, tecnológicas y humanas, posibilita a los municipios, adoptar e implementar la recaudación de los recursos correspondientes a la plusvalía. Al mismo tiempo, indica que se requiere de sistemas eficientes de información geográfica, cartográficas y seguimiento para garantizar que se efectúen los procedimientos y procesos conducentes a una adecuada y moderna Gestión Pública (GP) y Procesos de Rendición de Cuentas (PRC).

Entre tanto, la capacidad de diálogo y cooperación del municipio con los diferentes actores vinculados en este proceso es un elemento decisivo. Esto conlleva a establecer mecanismos de participación ciudadana y consulta pública para involucrar a los vecinos y poseedores de los predios y tierras durante la asignación de las respectivas tarifas sobre el hecho generador y su respectiva contribución económica.

Otro aspecto a resaltar, son las capacidades financieras del municipio que también desempeña un papel importante, pues la captación en plusvalía puede generar

ingresos significativos a las entidades territoriales. En consecuencia, los municipios en Colombia al contar con una sólida captura económica por la participación en plusvalía, poseen capacidades institucionales para lograr una óptima apropiación de los recursos por este tipo de contribución fiscal, asegurando los recursos financieros capturados para su adecuado uso.

Adicional a lo anterior, una de las capacidades financieras de un municipio, radica en que pueden ser partícipes de la plusvalía como contribución fiscal, cuya finalidad es la de administrar, recaudar y generar bienestar socioeconómico para la gestión y la planificación en el desarrollo urbanístico local. Igualmente, aquellas capacidades institucionales que se incluyen es la existencia de una legislación adecuada, con procesos técnicos y administrativos óptimos, en el que confluya el diálogo, la cooperación intergubernamental y eficiente solidez financiera. Sin la presencia de algunos de estos aspectos de forma integral en estas áreas, el cobro de la plusvalía puede resultar ineficiente o generar conflictos entre la comunidad y las instituciones del Estado representadas en las ET.

De acuerdo con el autor Rosas (2019), las capacidades institucionales implican la posibilidad de cumplir acciones gubernamentales y mejorar el desempeño del gobierno. Se refiere a las habilidades que fortalecen el rendimiento del gobierno y su desempeño. Según la autora mencionada, hablar de capacidad institucional implica considerar múltiples definiciones, incluyendo aquellas que implican aspectos que permiten una adecuada acción gubernamental y el alcance institucional. Estas acciones generadas por los gobiernos buscan lograr voluntades, estrategias y políticas públicas dirigidas a mejorar las capacidades estatales.

Por otro lado, en el trabajo de Flórez (2020), se establece que la capacidad institucional ha estado vinculada al papel del Estado y las agencias gubernamentales en diferentes momentos y bajo diversos enfoques. Al igual que la autora mencionada anteriormente, considera que la capacidad institucional no es un concepto estático, sino que es flexible y se resignifica de acuerdo con los contextos. Ambas definiciones encuentran similitudes en la construcción del concepto de capacidad institucional, ya que se refieren al cumplimiento de las funciones del Estado mediante el fortalecimiento de sus estructuras y procesos internos, la forma en que los gobiernos funcionan y responden a las necesidades públicas, la interacción con otros ámbitos institucionales del sector público, su posicionamiento en un entorno social, político y económico, y la capacidad de generar una gestión pública eficaz.

En este contexto, la Constitución Política de 1991 otorgó a las Entidades Territoriales (ET) la autonomía para adoptar tributos que aborden las implicaciones de la descentralización política, administrativa y fiscal, con el objetivo de lograr eficiencia

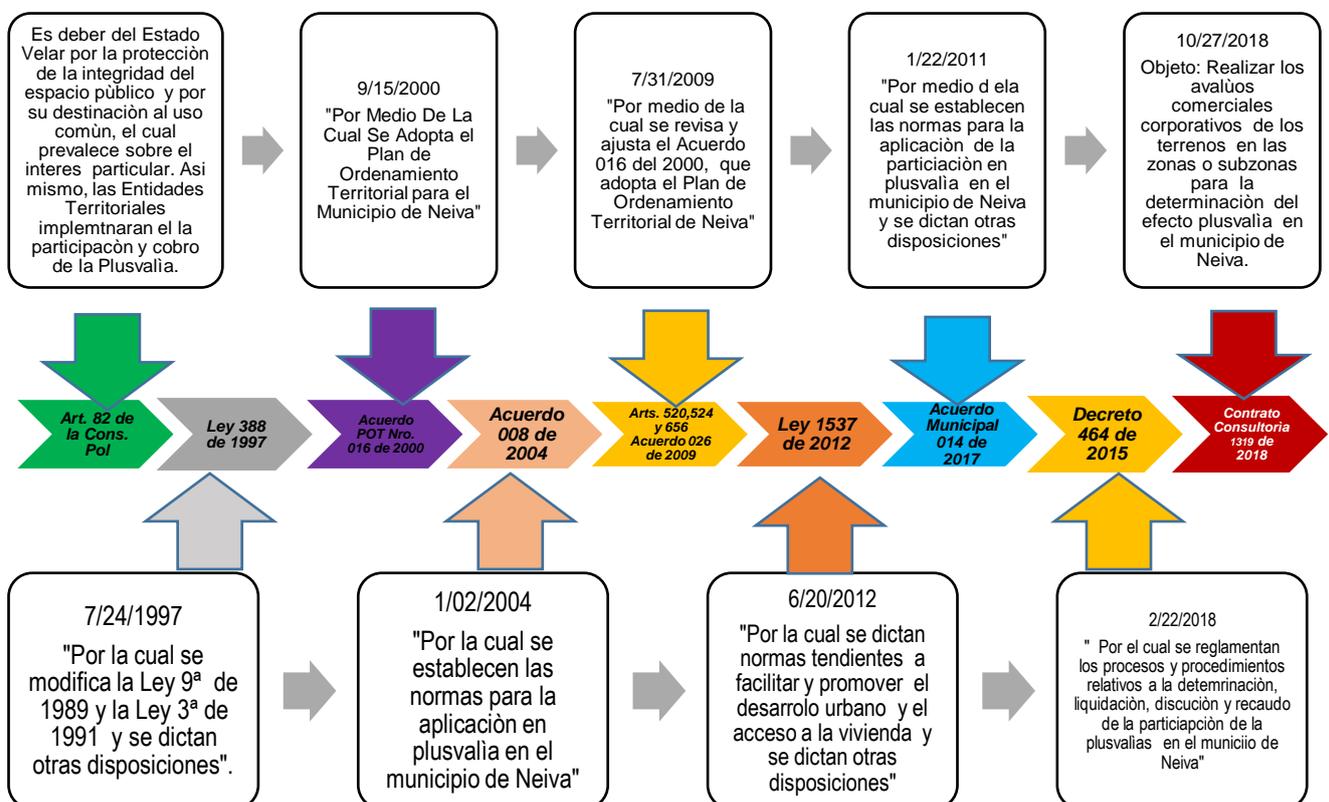
en la gestión de los recursos públicos transferidos por el gobierno central y fortalecer los ingresos propios.

En el caso del Municipio de Neiva, se basa principalmente en la Constitución Política de 1991, ya que uno de sus artículos le confiere a cada municipio del país la facultad de aplicar o no la plusvalía como una forma de financiamiento para su territorio. En consecuencia, en el año 2000, el alcalde de Neiva, Jorge Lorenzo Escandón, logró que una ciudad de tamaño mediano implementara este nuevo mecanismo de financiamiento, siguiendo el ejemplo de grandes ciudades como Bogotá, Envigado y Medellín, con el objetivo de promover un crecimiento urbano significativo. Bajo la iniciativa del alcalde de ese entonces, se presentó al Concejo Municipal el concepto de la plusvalía, el cual fue aceptado y respaldado mediante el Acuerdo Municipal No. 014 de 2017. Esta decisión representó un nuevo desafío, ya que la contribución debía cumplir con todo el proceso debido para evitar fallas o errores que pudieran obstaculizar su implementación o ejecución.

Además, este mecanismo se implementó de manera gradual y conforme a la normativa vigente, tanto constitucional como legal, lo que permitió llevar a cabo su liquidación y cobro de manera adecuada. Se estableció una línea de tiempo normativa que facilitó la participación de los actores involucrados en el proceso (Ver ilustración 1).

## Ilustración 1

### Línea del tiempo normativa



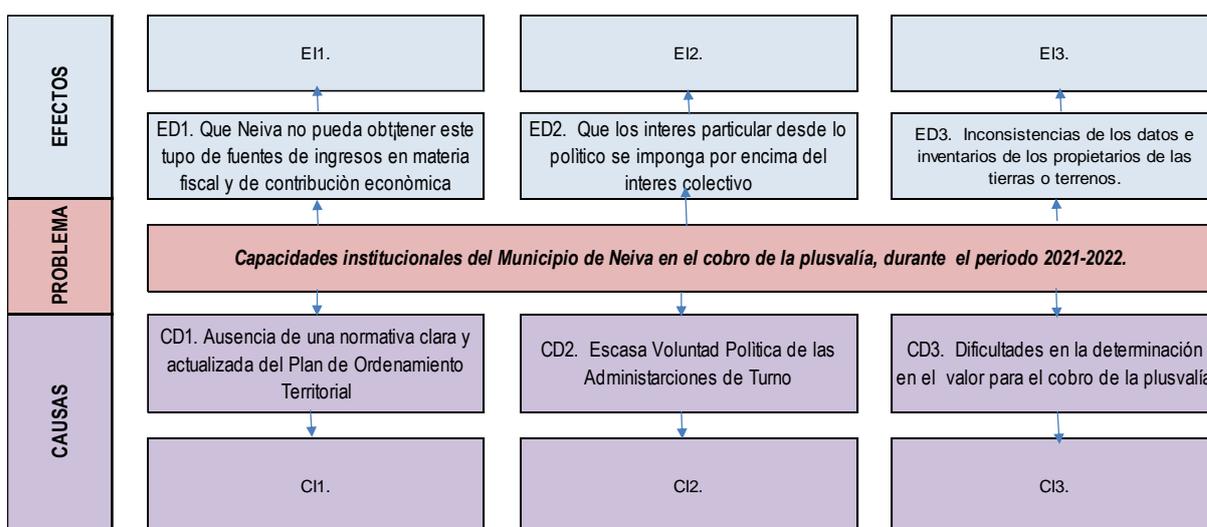
**Nota:** Elaboración propia.

Bajo los principios de la autonomía municipal establecidos en la Constitución de 1991, la capacidad institucional del Municipio de Neiva se ve respaldada. Esto incluye la participación en la plusvalía, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, así como instrumentos de gestión urbanística y financiera del suelo.

Es importante destacar que, para que el efecto de la plusvalía se materialice, el municipio debe contar con un Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Este documento desempeña un papel fundamental en la implementación de este nuevo gravamen, ya que permite consolidarse como una fuente importante de financiamiento y contribuye al desarrollo territorial y la equidad social en el Municipio de Neiva. Asimismo, es posible identificar, tal como se refleja en la ilustración 2, las deficiencias en las capacidades institucionales aplicadas en relación a esta contribución económica realizada por parte de la entidad territorial y que se han venido manifestando.

## Ilustración 2

### Árbol de problema



**Nota:** Elaboración propia.

### 1.1. El Cobro de la Plusvalía en Neiva

En Neiva, la implementación de este mecanismo se llevó a cabo a través de la Resolución 008 de 2021. Esta resolución permite la liquidación de la contribución económica de la plusvalía y se aplica a los contribuyentes propietarios de predios y terrenos que han sido gravados por los hechos generadores establecidos en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

El Departamento Administrativo de Planeación de Neiva, en el año 2021, tomó todas las medidas administrativas, legales y dispositivas necesarias para informar y educar al público sobre este tipo de contribución fiscal. Se realizaron publicaciones en

la gaceta de la alcaldía de Neiva, en las cuales se establecieron fechas para la liquidación y pago de la plusvalía. La alcaldía se enfocó en establecer canales de comunicación con la ciudadanía que no estaba al tanto de esta información, y se informó a los contribuyentes sobre el proceso, lo cual generó cierto desacuerdo debido al cobro. Sin embargo, en cumplimiento del principio de publicidad, se procedió a notificar formalmente a los poseedores de los predios para que asistieran a la respectiva dependencia del Municipio para recibir la notificación.

A continuación, se detalla el proceso por el cual se llevó a cabo la liquidación de la plusvalía en el municipio de Neiva:

Citación formal: Se realizó una citación formal a los contribuyentes para informarles sobre el proceso de liquidación de la plusvalía; notificación personal: Se realizó la notificación personal a cada contribuyente, en la cual se les informó sobre el monto de la contribución y los plazos para su pago; exposición de Motivos: Se brindó una explicación detallada de los motivos y fundamentos legales de la liquidación de la plusvalía; entrega del Hecho Generador: Se entregó a cada contribuyente la documentación correspondiente que respalda el hecho generador de la plusvalía; entrega de Documentación: Se recopiló y entregó a los contribuyentes toda la documentación necesaria para que pudieran realizar el pago de la plusvalía de manera adecuada; y por último el recurso de reposición: Se informó a los contribuyentes sobre la posibilidad de interponer un recurso de reposición en caso de discrepancia o desacuerdo con la liquidación realizada.

Estos pasos fueron seguidos en el proceso de liquidación de la plusvalía en el Municipio de Neiva, con el objetivo de garantizar la transparencia y el cumplimiento de los procedimientos establecidos.

En este orden de ideas, la ejecución de la liquidación, ha traído efectos negativos en los contribuyentes, puesto que no ha sido aceptado, ni bien recibido el estudio técnico que arrojó las zonas homogéneas afectadas, generando una inconformidad con los dueños de las propiedades dentro de las zonas de propiedad horizontal, puesto que, consideraron que este tipo de cobro se debió realizar a los dueños de las constructoras al momento de ejecutar sus proyectos de vivienda.

El vacío normativo y la falta de responsabilidad mencionados son preocupantes, ya que pueden generar desigualdades y situaciones injustas en el cobro de la plusvalía. Es importante que exista claridad en las regulaciones y que todas las partes involucradas, tanto las grandes constructoras y terratenientes como los nuevos poseedores, cumplan con sus responsabilidades.

La afirmación del administrador del Centro Comercial Zaragoza resalta la percepción de ilegalidad en el cobro de la plusvalía debido a la omisión por parte de las

constructoras. Si las constructoras eran concededoras de este tipo de cargas y no las cumplieron, es comprensible que surjan preocupaciones en relación con la equidad y la distribución de las responsabilidades entre los diferentes actores.

Este tipo de cobros es ilegal porque las constructoras sabían de este tipo de cargas, sin embargo, al omitir este asunto, pues se liberaron ellos y los nuevos poseedores que en este caso somos nosotros y quien actuó en representación del condominio de Zaragoza... (Buendía, 2023)

Para evitar estas situaciones, es necesario contar con una normativa clara y aplicable, así como con mecanismos de supervisión y cumplimiento efectivos. Esto aseguraría que todas las partes involucradas asuman sus responsabilidades y se eviten posibles abusos u omisiones en el cobro de la plusvalía. Por lo que es importante que las autoridades competentes analicen estas situaciones y tomen medidas adecuadas para garantizar un marco normativo sólido y equitativo, que promueva la transparencia y la justicia en el cobro de la plusvalía.

### **Ilustración 3**

*Imagen sobre Afectaciones del Cobro de Plusvalía*



**Nota:** Tomado del Diario la Nación. 3 de abril de 2023.  
<https://www.lanacion.com.co/cobro-de-impuesto-de-plusvalia-en-conjuntos-en-neiva-levanta-polemica/>

Es lamentable que el cobro de la plusvalía haya generado discordias y situaciones conflictivas debido a la forma en que se implementó. El hecho de que la norma no sea retroactiva y que persiga al poseedor actual del bien inmueble puede generar inconformidades, especialmente si los nuevos poseedores no fueron informados o no tuvieron la oportunidad de prever este gravamen al adquirir la propiedad.

La identificación de un error en la resolución Nro. 008 de 2021, donde la redacción y dirección debieron ser individualizadas en lugar de generalizadas, plantea dudas sobre la claridad y precisión de las disposiciones normativas relacionadas con el cobro de la plusvalía. Además, el requisito de responder hasta el último recibido al hacer

uso del recurso de reposición puede ser problemático, ya que puede resultar difícil determinar una fecha exacta para iniciar y enviar la lista de predios a ser grabados, lo que puede generar confusiones y dificultades para cumplir con los requerimientos establecidos. La falta de control en la enajenación, venta o solicitud de permisos de construcción antes de que los bienes sean grabados por el efecto de la plusvalía es una preocupación válida. Estas acciones podrían resultar en un déficit fiscal para el municipio y afectar la cantidad de ingresos que se esperaba recaudar a través de este gravamen.

Es fundamental que las autoridades municipales revisen y corrijan las fallas identificadas en el proceso de implementación del cobro de la plusvalía. Esto incluye abordar los vacíos normativos, mejorar la comunicación y notificación a los contribuyentes, y establecer mecanismos más efectivos para prevenir elusión y asegurar un cumplimiento adecuado de las obligaciones fiscales. Esto contribuirá a generar confianza y equidad en el sistema de recaudación y evitará situaciones que puedan perjudicar tanto al municipio como a los contribuyentes. Ya que hasta el momento se ha observado un vacío enorme y una gran oportunidad para que esos bienes sean enajenados, vendidos o se hayan solicitado los permisos de construcción antes de ser grabados, falla que pudo traer al municipio un déficit fiscal y la disminución del valor que se pretende recaudar que oscila los siete mil millones de pesos (\$7.000.000.000), según la secretaria de hacienda municipal (2023).

A su vez, se identificó que la creación de este Acto Administrativo fue tardía, porque, al momento de su liquidación y generación de las facturas de pago, ciertos contribuyentes no se pudieron cobijar al primer descuento estipulado por la Resolución en su artículo tercero de la misma norma. Así mismo, se aludió que fueron notificados o que la resolución había quedado en firme sobre la fecha establecida de diciembre del 2022, no obstante, al momento de ejecutarse esta resolución ya habían pasado los tiempos para obtener dichos beneficios.

Debido a que este acto administrativo no fue modificado o creado de nuevo (puesto que es función del Concejo Municipal), trajo consigo al municipio un problema económico frente al cobro de este gravamen, exponiendo a la población neivana al no pago, razón por la cual se podría hacer caer este cobro.

Precisamente, el ex director de planeación Rafael Yépez, en entrevista realizada en el mes de junio de 2023, manifiesta lo siguiente:

....Ahí es donde tengo muchas dudas sobre lo que la administración actual está haciendo, en este momento hay muchas observaciones porque, se está realizando a áreas ya licenciadas donde el que se benefició o el efecto del cambio del uso del suelo con mayor aplicabilidad de la acción del Estado por

un cambio de una norma fue el propietario y no el poseedor del bien, ahí se debe tener mucho cuidado, porque se le va a cobrar a quién realmente no fueron los beneficiarios por la acción del Estado, ahí es donde parte para efectos del cobro, en eso ay muchas dudas lo que está haciendo. (Yépez, 2023)

Teniendo en cuenta lo anterior, relacionamos la entrevista de Amín Losada, en el mes de junio de 2023, quién manifiesto lo siguiente:

... la plusvalía en Neiva está aprobada para ser cobrada y estos dineros fortalezcan ciertos programas, en este caso hay una política pública de asentamientos que lo que pretende es fortalecerla, hoy no está funcionando, lastimosamente el hábito de la inclusión en lo que tiene que ver con el cobro de la plusvalía no se está dando, la gente aún no está adaptada para este cobro, pero si está muy claro que la plusvalía es una herramienta fundamental para generar desarrollo en ciertos sectores... los recursos a hoy son irrisorios y es una situación crítica para solventar la política de asentamientos (Losada. A, 2023).

Es evidente que el cobro de la plusvalía puede ser una herramienta importante para mejorar las finanzas del Municipio de Neiva. Sin embargo, como se ha destacado en las entrevistas, la eficiencia en su cobro y recaudo ha sido deficiente, lo que ha generado disputas económicas, sociales y legales en relación al gravamen. Por lo que es necesario abordar las fallas en las normas y su interpretación en la liquidación y cobro a los propietarios o poseedores anteriores. Esto implica revisar y ajustar los procedimientos y reglamentaciones para evitar situaciones confusas o injustas que generen discordia entre los contribuyentes.

Es importante resaltar que, si se realiza de manera transparente, planificada y en cumplimiento de las normas establecidas, el cobro de la plusvalía puede contribuir a un desarrollo más específico y beneficiar a la comunidad en general. Como menciona el entrevistado Losada, estos recursos podrían ser utilizados para afrontar desafíos como la política de asentamientos en Neiva y generar calidad de vida y bienestar social.

## **2. LA PLUSVALÍA CASO NEIVA: UNA PERSPECTIVA URBANÍSTICA Y SOCIOECONÓMICA**

Según Garzón (2019), la acción urbanística, respaldada constitucionalmente, se ha convertido en un mecanismo legítimo para promover el desarrollo equitativo de las ciudades. En este contexto, el recaudo de la plusvalía se ha establecido como una herramienta orientada a la construcción de la equidad ciudadana. La autora argumenta que la plusvalía es el resultado de una responsabilidad que recae en el Estado, representado por las Administraciones Municipales y Consejos Municipales. Estas

entidades tienen la tarea de gestionar adecuadamente el crecimiento urbano y los beneficios generados por el aumento del valor de los terrenos debido a la acción del Estado y la comunidad.

En este sentido, el cobro de la plusvalía se considera una forma de capturar parte de ese valor agregado generado por la inversión pública y la dinámica urbana. De esta manera, se busca redistribuir los beneficios entre la sociedad y financiar acciones que promuevan la equidad y el bienestar colectivo. No obstante, señala que, si bien existen fundamentos constitucionales y legales para recaudar plusvalía, en Colombia no es común que las Administraciones Municipales hagan uso de este instrumento para el desarrollo de infraestructuras y equipamientos de carácter colectivos requeridos por la ciudadanía.

La eficiencia y el impacto real de la participación de la plusvalía en el progreso urbanístico de Neiva es motivo de preocupación. Algunos críticos argumentan que los recursos recaudados a través de este mecanismo no se utilizan siempre de manera eficiente y transparente en la ejecución de nuevos proyectos y servicios para la comunidad. Existe una percepción en la ciudadanía de que estos recursos pueden ser desviados y que la perspectiva urbanística y socioeconómica no se cumpla.

Según el periódico El Tiempo (2018), en varias Entidades Territoriales del país se están perdiendo grandes cantidades de dinero debido a la falta de captación legal y jurídica de esta contribución económica. Estos ingresos financieros son importantes para mejorar las finanzas de los municipios, especialmente aquellos de quinta y sexta categoría. Sin embargo, la falta de capacidades institucionales eficaces, como las técnicas, tecnológicas, jurídicas y humanas, limita la implementación de este tipo de contribuciones económicas en dichos municipios (El Tiempo, 2018).

Es importante destacar el impacto positivo que la plusvalía ha tenido en el crecimiento y evolución de la ciudad de Neiva. Mediante el estudio del suelo, se ha logrado valorizar y apreciar sectores que antes carecían de progreso y eran desatendidos por los habitantes. Esto ha permitido una nueva visión y ha convertido a terrenos considerados sin valor en inversiones atractivas para los inversionistas. Al mismo tiempo, el municipio se ha beneficiado al adquirir varios terrenos a través del pago de esta contribución, lo cual le brinda la oportunidad de ejecutar obras sociales y obtener beneficios para la comunidad.

Sin embargo, es importante reconocer que en la mayoría de Administraciones Municipales de Neiva, las planificaciones en el desarrollo de los escenarios físicos de la ciudad han quedado en meras declaraciones y no se han llevado a cabo de manera efectiva. Esto ha generado una brecha entre las expectativas de progreso y la realidad de la situación en Neiva.

En razón de lo previo, la ET ha tenido dificultades en su recaudo lo que también hace que se retrase el proceso de desarrollo urbano de la ciudad. Otro aspecto es que la perspectiva de desarrollo no ha tenido auge e impacto porque el recaudo no ha sido el esperado y la mayoría de obras que se podrían implementar no se han podido ejecutar por la falta de estos recursos, es decir, que Neiva no ha respondido una visión urbanística y socioeconómica la cual hasta el momento sólo está plasmada en un papel.

### **2.1. Perspectiva socioeconómica y Urbanístico desde la contribución de la plusvalía en Neiva.**

Tras realizar una revisión documental, se ha evidenciado que el recaudo de la plusvalía en Neiva no ha sido eficiente a lo largo de los años. A pesar de que se estimaba un recaudo de 7 mil millones de pesos para las vigencias 2021-2022, hasta la fecha solo se ha recaudado un monto insignificante de 20 millones de pesos, lo que indica que la norma presenta fallos en cuanto a las fechas establecidas para la liquidación y cobro de esta contribución económica.

Además, se ha identificado que la norma que regula la plusvalía tiene un carácter persuasivo en lugar de coactivo, lo que significa que el pago de esta contribución no es obligatorio. Esta situación genera nuevas deficiencias en términos de recaudación fiscal. Por otro lado, las contribuciones recaudadas se encuentran en un fondo con un destino específico y se continúa notificando a los contribuyentes. Sin embargo, se observa que aún se encuentra en una etapa inicial de implementación en lo que respecta a este tema.

Debido a que no se ha cumplido de forma eficiente con la meta de recaudo establecida, el municipio de Neiva, no ha obtenido por parte de ninguna administración municipal construcciones urbanísticas a partir de los recaudos de plusvalía, sumado a lo anterior, el municipio al no tener actualizado el POT se limita a obtener un desarrollo territorial urbanístico, embellecimiento y mejoramiento de los bienes de uso público.

### **3. LA EFICACIA Y EFICIENCIA DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DESDE SU RECAUDACIÓN PARA LAS FINANZAS PÚBLICAS DE NEIVA**

La eficacia y eficiencia en la gestión pública son aspectos fundamentales y representan un desafío para las administraciones públicas. Estos aspectos son indicadores de la gobernanza, la planificación del territorio y la administración adecuada de los recursos fiscales, incluyendo aquellos provenientes de la plusvalía. Cuando hablamos de eficacia en este proyecto de investigación, nos referimos a la capacidad de alcanzar los objetivos establecidos. Aibar (citado por Glynn, 1995) menciona diferentes formas de eficacia, como la eficacia substantiva, que se refiere a los resultados obtenidos en relación con los objetivos establecidos a nivel directivo y

político. También se menciona la eficacia evaluativa, que implica la capacidad de medir y mejorar la eficacia substantiva, basándose en la capacidad técnica y organizativa.

Estos conceptos son relevantes para evaluar el desempeño de la gestión pública en relación con el recaudo y uso de los recursos provenientes de la plusvalía. La eficacia se relaciona con el logro de los resultados esperados, mientras que la eficiencia se refiere a la optimización de los recursos utilizados para alcanzar dichos resultados. Ambos aspectos son clave para evaluar la efectividad de las políticas y acciones implementadas por las administraciones municipales en relación con la plusvalía.

En el caso específico de Neiva, el año 2018 fue un ejemplo destacado de eficacia en la gestión de la plusvalía. La Administración Municipal tomó la iniciativa de contratar los servicios de una consultoría externa, en este caso VALORAR S.A., con el propósito de llevar a cabo los avalúos comerciales de los terrenos afectados por el efecto de la plusvalía. Esta acción permitió a la Administración Municipal contar con la información necesaria y las herramientas para continuar con la ejecución de los recaudos correspondientes en esta materia.

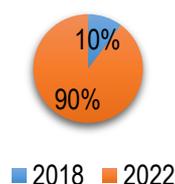
Al contratar una consultoría especializada, la Administración Municipal demostró su compromiso y dedicación para asegurar un adecuado y transparente proceso de recaudo de la plusvalía. La contratación de expertos en valuación comercial contribuyó a establecer valores justos y objetivos para los terrenos afectados, garantizando así una gestión eficaz en la determinación de los montos a cobrar. A partir de los resultados obtenidos por la consultoría, se facultó este cobro durante el 2018, mediante el Acuerdo Municipal Nro. 028 (2018), cuando se procedió a la identificación de los predios y terrenos para posteriormente generar el cobro de la contribución económica conocida como plusvalía, cuyo instrumento fiscal posibilitó en gran forma la obtención de recursos y un progreso urbanístico y territorial en la ciudad de Neiva (Barco, 2020).

En este sentido, en el siguiente análisis se precisa lo siguiente:

### Gráfico 1

#### *Predios Zona Urbana*

#### Predios Zona Urbana



**Nota:** Elaboración Propia.

Tal como se refleja en el gráfico 1, se observó, que la administración por iniciativa propia, continuo en la gestión de los avaluos y realizó un seguimiento minucioso el cual

arrojó un incremento significativo, dejando como resultado una ampliación en el número de predios del valor de recuado inicial; lo que respresentó una variación porcentual para estas vigencias de los años 2018 al 2022 en un 780% en el valor de la tierra.

**Tabla 1**

*Número de predios urbano y rural 2018-2022*

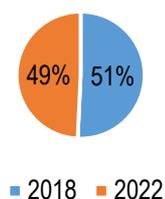
	Número de Predios Zona Urbana	Número de Predios Zona Rural
2018	1811	1954
2022	15943	1897

**Nota:** Elaboración propia.

**Gráfico 2**

*Predios Zona Rural*

Predios Zona Rural



**Nota:** Elaboración propia.

Así mismo, tal como se evidencia en el gráfico 2, se observó, que la Administración Municipal por iniciativa propia, continuó en la zona rural la gestión de los avalúos, realizando un seguimiento riguroso, arrojando como resultado, durante las vigencias 2018 a 2022, un decrecimiento de -2,92%, como consecuencia de que los predios pasaron de lo rural a lo urbano.

Por otro lado, la eficiencia en el marco de la participación en plusvalía se refiere a la asignación y utilización adecuada de los recursos financieros recolectados a través de esta contribución. La Administración Municipal de Neiva tiene la responsabilidad de garantizar que estos recursos sean utilizados de manera eficiente para cumplir con los objetivos establecidos en función de aspectos sociales, ambientales, intereses comunes y desarrollo de la ciudad.

Según Aibar Guzmán (2003), la eficiencia se puede entender como la relación entre los recursos utilizados (inputs) y los resultados logrados (outputs) durante la creación de valor público por parte de la entidad encargada, en este caso, la administración municipal de Neiva. Esto implica que la eficiencia se evalúa en función de cómo se gestionan los recursos financieros y cómo se traducen en resultados concretos en términos de beneficios para la comunidad y el desarrollo urbano.

De acuerdo con las clasificaciones de eficiencia propuestas por Aibar Guzmán (citado en Metcalfe y Richards, 1989), se pueden identificar diferentes dimensiones de eficiencia en el contexto de la participación en plusvalía, estas dimensiones incluyen: la eficiencia técnica, expresada en relación de los input y output; la eficiencia económica, entendida como la relación costo de los recursos utilizados por los input frente a el valor que representa los resultados de los output, es decir, los beneficios originados por la acción estatal; la eficiencia asignativa, entendida como aquella que implica la unificación de componentes con el fin de obtener mayores resultados posibles; la eficiencia operativa, que corresponde a los procesos, las funciones y objetivos presentes y por último, la eficiencia adaptativa, correspondiente a los valores flexibles con el fin de adaptarse a cambios necesarios capaces de generar una mayor calidad en la prestación de las demandas sociales con relación a los servicios públicos accionados por la entidad gubernamental.

En el caso de Neiva, se reconoce que el cobro de la plusvalía no ha sido eficiente por parte de la Administración Municipal y los actores involucrados en el proceso. La falta de eficiencia se ha evidenciado en la falta de abordaje y discusión del tema, así como en la complejidad para lograr la eficiencia económica y la creación de valor público necesaria para materializar el pago de esta contribución económica. Esta falta de eficiencia puede deberse a la falta de compromiso y la controversia que rodea este tema en la esfera política y social.

Es importante tener en cuenta que para la vigencia 2022, en términos económicos y según datos de la secretaria de hacienda, (2023), tuvo un acumulado de 20 millones de pesos, lo que implica una ineficiencia por cuanto a que no se han cumplido los cuatro tipos de eficiencia planteados por la autora. Finalmente, podemos inferir que, aunque la administración ha sido eficaz en la aplicación del uso de recursos en input para cumplir con el cobro de la plusvalía, esta contribución no se ha evidenciado en output, es decir, en términos fiscales y los esfuerzos pues se han perdido.

### **CONCLUSIONES**

El Municipio de Neiva ha implementado la plusvalía como una herramienta de financiación fiscal importante, a través de la Resolución No. 008 de 2021, que permitió su liquidación en términos económicos. Esta contribución ha sido fundamental para avanzar en el cumplimiento de las normas constitucionales y legales, posicionando a Neiva como una ciudad pionera en desarrollo urbano. Sin embargo, se ha encontrado resistencia por parte de los neivanos, quienes aún no han adoptado la cultura necesaria para aceptar cambios positivos que embellezcan la ciudad y permitan que los habitantes del departamento de Huila contribuyan a hacerlo una realidad.

La administración municipal ha realizado esfuerzos significativos para fortalecer las capacidades institucionales, incluyendo recursos humanos, técnicos, financieros, jurídicos y administrativos, con el fin de materializar esta acción gubernamental. No obstante, el cobro de la plusvalía ha sido de carácter persuasivo y no coactivo, lo que ha generado un vacío en la normativa que debería ser modificado. La Secretaría de Hacienda Municipal requiere de facultades y mecanismos de obligatoriedad y cumplimiento para lograr un recaudo más efectivo. Transformar este tipo de cobro en uno coactivo podría generar resultados positivos en términos de recaudación.

Asimismo, se evidencia la necesidad de modificar las normas existentes en esta materia, para que se conviertan en una herramienta que impulse el desarrollo y sea pertinente en la legalización de políticas de asentamientos. Esto permitiría crear condiciones sociales dignas en cuanto a equipamiento de vivienda social y prioritaria para la ciudad.

Por último, es importante que la alcaldía municipal promueva la cultura en torno a este tipo de contribuciones, ya que los ciudadanos aún no están adaptados a este tipo de aportes fiscales. Se requiere un trabajo de concientización y educación para que los ciudadanos comprendan la importancia y los beneficios que conlleva la participación en la plusvalía para el desarrollo sostenible de la ciudad.

### **RECOMENDACIONES**

Se recomienda encarecidamente a la Administración Municipal que considere la inclusión de la plusvalía en el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el cual está siendo ajustado en la actualidad. Es fundamental que se realicen las modificaciones necesarias y se corrijan las fallas y vacíos identificados en los actos administrativos relacionados con este tipo de cobro en el pasado.

Al incluir la plusvalía en el nuevo POT, se brindará la oportunidad de establecer una regulación clara y efectiva para su implementación. Se sugiere que se realicen estudios exhaustivos y consultas con expertos en la materia, a fin de desarrollar mecanismos adecuados que garanticen la eficacia y eficiencia en el recaudo de esta contribución económica.

## REFERENCIAS

- Acuerdo Municipal Nro. 016. (2000). "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Neiva". Neiva, Huila, Colombia: Departamento Administrativo de Planeación Municipal -DAP. Recuperado el 6 de Junio de 2023, de <https://www.alcaldianeiva.gov.co/POT/NormativaPOT/ACUERDO%20016%20DE%202000.pdf>
- Acuerdo Municipal 014 . (30 de Agosto de 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". Neiva, Huila, Colombia: Concejo de Neiva. Recuperado el 6 de Junio de 2023, de [https://concejoneiva.micolombiadigital.gov.co/sites/concejoneiva/content/files/00125/6209\\_acuerdo-014-de-2017.PDF](https://concejoneiva.micolombiadigital.gov.co/sites/concejoneiva/content/files/00125/6209_acuerdo-014-de-2017.PDF)
- Acuerdo Municipal Nro. 026 . (2009). "Por medio de la cual se revisa y ajusta el Acuerdo Nro. 016 de 2000 que adopta el Plan de desarrollo Territorial de Neiva". Neiva, Huila, Colombia. Recuperado el 6 de Junio de 2023, de <https://es.scribd.com/doc/72811457/Acuerdo-026-de-2009-POT-Neiva#>
- Acuerdo Municipal Nro. 028. (13 de Diciembre de 2018). "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE NEIVA Y SE CONCEDEN UNAS FACULTADES". Neiva.
- Buendia, L. F. (30 de Marzo de 2023). Entrevista Plusvalia. (S. Quintero, Entrevistador) CIDEU. (2022). CIDEU. Obtenido de <https://www.cideu.org/miembro/neiva/#:~:text=Neiva%20es%20la%20capital%20del,y%20el%20R%C3%ADo%20del%20Oro.>
- CIDEU. (2022). CIDEU. Obtenido de <https://www.cideu.org/miembro/neiva/#:~:text=Neiva%20es%20la%20capital%20del,y%20el%20R%C3%ADo%20del%20Oro.>
- Constitución Política . (1991). Recuperado el 01 de Junio de 2023, de <https://pdba.georgetown.edu/Constitutions/Colombia/colombia91.pdf>
- Decreto Nro. 1077 . (26 de Mayo de 2015). Recuperado el 6 de Junio de 2023, de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>
- El Tiempo. (16 de Septiembre de 2018). "Municipio, sin cobrar \$ 250.000 millones año por desarrollo del suelo. *Recaudo por plusvalía poco se gestiona. Ingresos públicos que se pagan al iniciar obras si repuntan*". Recuperado el Junio de 01 de 2023, de <https://www.eltiempo.com/economia/sectores/en-colombia-poco-se-gestiona-el-cobro-por-plusvalia-del-suelo-269188>

- Flórez, M. T. (2020). "Una breve revisión al concepto de capacidad institucional. *Universidad Nacional de Colombia*".
- Galarza, B., Lyda, B., & Restrepo Lizcano, J. J. (2020). "*La participación en la plusvalía: cobro imperativo en los municipios, distritos y áreas metropolitanas*". Editorial Los Libertadores. Obtenido de [https://repository.libertadores.edu.co/bitstream/handle/11371/3810/La%20participaci%C3%B3n%20en%20la%20plusval%C3%ADa%20cobro%20imperativo%20en%20los%20municipios%2C%20distritos%20y%20C3%A1reas%20metropolitanas\\_Cap\\_1.pdf?sequence=6&isAllowed=y](https://repository.libertadores.edu.co/bitstream/handle/11371/3810/La%20participaci%C3%B3n%20en%20la%20plusval%C3%ADa%20cobro%20imperativo%20en%20los%20municipios%2C%20distritos%20y%20C3%A1reas%20metropolitanas_Cap_1.pdf?sequence=6&isAllowed=y)
- Flórez, M. T. (2020). Una breve revisión al concepto de capacidad institucional. *Universidad Nacional de Colombia*.
- Galarza, B., Lyda, B., & Restrepo Lizcano, J. J. (2020). *La participación en la plusvalía: cobro imperativo en los municipios, distritos y áreas metropolitanas*. Editorial Los Libertadores. Obtenido de [https://repository.libertadores.edu.co/bitstream/handle/11371/3810/La%20participaci%C3%B3n%20en%20la%20plusval%C3%ADa%20cobro%20imperativo%20en%20los%20municipios%2C%20distritos%20y%20C3%A1reas%20metropolitanas\\_Cap\\_1.pdf?sequence=6&isAllowed=y](https://repository.libertadores.edu.co/bitstream/handle/11371/3810/La%20participaci%C3%B3n%20en%20la%20plusval%C3%ADa%20cobro%20imperativo%20en%20los%20municipios%2C%20distritos%20y%20C3%A1reas%20metropolitanas_Cap_1.pdf?sequence=6&isAllowed=y)
- Gina Rendón, J. V. (2018). "Naturaleza Jurídica de la Plusvalía Urbana en Colombia". *Universidad Libre*.
- Lanación. (2021). "*Dueños de 3.765 predios en Neiva, a pagar plusvalía*".
- Ley 388. (1997). "*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*". Recuperado el 1 de Junio de 2023, de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>
- Martínez, R., González, L., & Herrera, C. . (2023). "El cobro de la plusvalía y la gestión del suelo en Neiva: desafíos y oportunidades". Recuperado el 31 de Mayo de 2023
- Ministerio de Vivienda, c. y. (2023). "*Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio*". Obtenido de Ministerio de Vivienda: <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento/participacion-en-plusvalia>
- Munévar, C. (2017). "La naturaleza jurídica de la plusvalía urbana. un análisis desde los derechos colectivos y la función social de la propiedad." *Serbiluz*.
- Planeación, D. A., & dirección de ordenamiento. (2021). "*Plan de Ordenamiento Territorial*. Neiva: Alcaldía de Neiva".
- Planeación, D. N. (2014). "*Misión Sistema de ciudades. Una política Nacional para el sistema de ciudades colombiano con visión a largo plazo*". Bogotá: Punto aparte.

Resolución 008. (22 de Abril de 2021). “*POR MEDIO DE LA CUAL, SE DETERMINA Y LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE NEIVA, HUILA*”.

Neiva, Huila, Colombia. Recuperado el 01 de Junio de 2023

Resolución Nro. 620. (23 de Septiembre de 2008). 1-36. (IGAC, Ed.) Bogotá D.C.,

Colombia: IGAC. Recuperado el 6 de Junio de 2023, de

[https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion\\_620de2008.pdf](https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_620de2008.pdf)

Rodríguez, C. (2017). “La plusvalía como fuente de ingresos para el municipio de Neiva”.

*Revista de Economía Local*, 10(3), 23-38. Recuperado el 01 de Junio de 2023

Smith, J. (2018). “*The Institutional Capacities of Municipalities for Capturing Land Value Increment*”. *Journal of Urban Affairs*.

Tibaduiza, H., & Londoño, A. (2021). “Procedimiento administrativo para el cobro de la

plusvalía urbanística en los municipios colombianos”. *IUS-Praxis*.

VALORAR S.A, No. CD Nro. 1319. (2018).