

LA PLUSVALÍA UN GRAVAMEN EFICAZ PARA FINANCIAR OBRAS PÚBLICAS EN EL MUNICIPIO DE CANDELARIA (VALLE)

SURPLUS-VALUE AN EFFECTIVE TAX TO FINANCE PUBLIC WORKS IN THE MUNICIPALITY OF CANDELARIA (VALLE)

ABEL ORTEGA RICO¹⁴

HERBIN JANDRY AMÚ DIAZ¹⁵

MARINO RENGIFO GARCÍA.¹⁶

Vivian Patricia Valencia¹⁷

Resumen

La presente investigación plantea la importancia que tiene la gestión de cobro de la participación de la plusvalía en los entes territoriales de Colombia, especialmente en aquellos municipios donde las dinámicas del mercado del suelo urbano presionan cambios para usos más

14 Administrador de Empresas - Especialista Gerencia Pública; Universidad Pontificia Bolivariana; Seccional Palmira; Colombia. abel.rico@upb.edu.co

15 Doctorando en Ciencias de la Educación; Sociólogo, Magister en Gobierno. Universidad del Tolima (Rudecolombia) Correo: herbinjandry@gmail.com

16 Doctorando en Sociedad de la Información y el Conocimiento; Universitat Oberta de Catalunya España - UOC; Magíster en Sociología; Universidad el Valle; Magíster en Intervención Social en las Sociedades del Conocimiento; Universidad Internacional de la Rioja España – UNIR; Economista; Universidad del Valle; (Grupo de Investigación en Estudios sobre organizaciones); (Docente) Programa Administración de Empresas; Universidad Pontificia Bolivariana; Seccional Palmira; Colombia; Correo: marino.rengifo@upb.edu.co

17 Magister en Administración; Especialista en Cooperación Internacional y Gerencia Social; Administradora de Empresas con énfasis en Economía Solidaria; (Grupo de Investigación en Estudios sobre organizaciones); (Directora Facultad); Programa Administración de Empresas; Universidad Pontificia Bolivariana; Seccional Palmira; Colombia; Correo: vivian.valencia@upb.edu.co

rentables. El tema propuesto tiene como referente de análisis el municipio Candelaria, población vecina a la ciudad de Cali y ubicada al sur del departamento del Valle del Cauca, en la que su Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) adoptado en el 2005 se ha modificado en dos ocasiones en los últimos 15 años, incorporando aproximadamente 600 hectáreas como suelo urbano, decisiones administrativas que solo han generado beneficios extraordinarios a los propietarios de los predios, privándose la municipalidad de usufructuar los recursos provenientes de la plusvalía, un instrumento financiero eficaz para respaldar obras publicas conforme a lo establecido por la Ley 388 de 1997 y determinadas en el plan de desarrollo.

En este sentido, el trabajo desarrolla metodológica la construcción de escenarios donde se analiza el potencial del recaudo de participación en la plusvalía desestimado por el municipio de Candelaria (Valle), como consecuencia de las modificaciones del Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT) en el periodo 2014-2020, comparando la efectividad del mismo con casos exitosos en otras localidades del país. Asimismo, el análisis de este instrumento financiero, debe ser considerado por la mayoría de los municipios para que comprendan su eficacia en el marco de las finanzas territoriales, evolucionando hacia una gerencia publica responsable y con voluntad política para satisfacer las demandas de los ciudadanos en el que los beneficios sean para todos y no solo para un determinado grupo de interés, como se puede evidenciar en el presente estudio.

Palabras clave: *Participación en plusvalía, ordenamiento territorial, eficacia en el cobro, usos del suelo.*

Summary

The present research raises the importance of the collection management of the capital gain participation in the territorial entities of Colombia, especially in those municipalities where the dynamics of the urban land market pressure changes for more profitable uses. The proposed topic has as a reference for analysis the municipality of Candelaria, a neighboring town to the city of Cali and located south of the department of Valle del Cauca, in which its Basic Plan for Territorial Organization (PBOT) adopted in 2005 has been modified in twice in the last 15 years, incorporating approximately 600 hectares as urban land, administrative decisions that have only generated extraordinary benefits to the owners of the properties, depriving the municipality of using the resources from the capital gain, an effective financial instrument to support works public in accordance with the provisions of Law 388 of 1997 and determined in the development plan.

In this sense, the work develops methodological the construction of scenarios where the potential of the collection of participation in the capital gain is analyzed, rejected by the municipality of Candelaria (Valle), as a consequence of the modifications of the Territorial Ordering Plan (PBOT) in the period 2014-2020, comparing its effectiveness with successful cases in other locations in the country. Likewise, the analysis of this financial instrument should be considered by most municipalities so that they understand its effectiveness in the framework of territorial finances, evolving towards a responsible public management and with political will to satisfy the demands of citizens in the that the benefits are for everyone and not only for a certain interest group, as can be seen in the present study.

Keywords: *Participation in surplus-value, land use planning, collection efficiency, land use.*

Introducción

La llegada de la pandemia del Covid-19 y las manifestaciones ciudadanas que perturbaron el orden público a principios del mes mayo del 2021, generaron una crisis sanitaria y económica que afectaron el aparato productivo del país y por ende las finanzas del Estado, evidenciando una vez más, que los entes territoriales de Colombia están inmersos permanentemente en entornos de gran complejidad donde las demandas sociales son crecientes y la capacidad de respuesta están limitadas a la disponibilidad de recursos, muchos de los cuales, no son eficaces ni eficientes en su ejecución, sin soslayar, la pereza fiscal que rodea a una gran cantidad de municipios para generar estrategias que potencialicen y fortalezcan sus ingresos, a través del empleo de instrumentos financieros como el cobro de la valorización y la participación de la plusvalía, cuando por decisiones administrativas se afecta el ordenamiento territorio, siendo este último, el objeto de análisis de esta investigación académica.

En concordancia con lo anterior, la Constitución Política establece que unas de las funciones fundamentales del Estado es garantizar la provisión de bienes y servicios demandados por la población, los cuales se materializan en los respectivos presupuestos de ingresos y gastos que anualmente elaboran las entidades públicas. La financiación de los requerimientos de las comunidades se efectúa con recursos que provienen de diversas fuentes impositivas, que se ordenan en un plan de ingresos en el que se encuentran los denominados tributarios y no tributarios.

Teniendo en cuenta lo indicado, se tiene que una de las fuentes para respaldar las inversiones en los entes territoriales es la plusvalía, instrumento financiero que desarrolla la Ley 388 de 1997, que grava de forma directa la propiedad privada cuando por actuaciones administrativas se afectan el uso del suelo causando incrementos espontáneos al valor de la tierra, propiciando beneficios económicos a los dueños de los predios o las urbanizadoras interesadas en adelantar programas habitacionales. Importante señalar, que este gravamen no se establece en la mayoría de los casos, por falta de voluntad política, desconocimiento de las normas y/o deficiencias técnicas generando ineficacias en el recaudo de impuestos.

En este orden de ideas, este trabajo busca encontrar respuesta a la pregunta de investigación ¿En qué medida un gravamen como la plusvalía puede ser un instrumento financiero eficaz para financiar obras públicas en el municipio de Candelaria (Valle), teniendo en cuenta los hechos generadores del uso del suelo implementados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) y sus respectivas modificaciones correspondientes al periodo 2014-2020?, particularidad que experimentan un poco más del 95 % de los entes territoriales de Colombia, especialmente, aquellos que hacen parte de manera formal o de hecho de las áreas metropolitanas en el cual el proceso de conurbación no es aprovechado para fortalecer las rentas propias cuando se producen cambios de uso del suelo.

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, se tiene que el municipio de Candelaria (Valle), inicia en el año 1995 un proceso de conurbación con considerables desequilibrios urbanísticos mediante el proyecto de vivienda Urbanización Poblado Campestre, de-

sarrollado en terrenos dedicados al cultivo de la caña de azúcar y actividades agroindustriales. Los cambios de uso del territorio que entraron en vigencia en el 2005 con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) con sus respectivos ajustes (2014-2015), estimularon la industria de la construcción de vivienda fomentando un número significativos de proyectos urbanísticos en los centros poblados de Candelaria (Valle), tales como: La Urbanización la Aldea Campesina y las Victorias en el corregimiento de Villagorgona, Urbanización Renacer y Bella Suiza en El Carmelo y los megaproyectos de Ciudad del Valle y Ciudadela San Jorge, localizados en Juanchito y la Cabecera Municipal respectivamente.

Hay que mencionar, que a partir de la puesta en marcha del Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT) durante el periodo comprendido entre 2014-2020, se habilitaron cerca de seis millones de metros cuadrados (6.000.000 mts²) para desarrollos urbanísticos, logrando estimar en un ejercicio de varios escenarios que se exponen más adelante, que la municipalidad de Candelaria (Valle) se privó de percibir una suma cercana a los ciento dieciocho mil millones de pesos (\$118.000.000.000.00). Importante precisar, que en nuestro país existen casos exitosos en la aplicación y cobro de la plusvalía como los municipios de la Ceja en Antioquia, Tocancipá en Cundinamarca y Floridablanca en Santander, los cuales se constituyen como ejemplo para los entes territoriales que tienen el potencial para gestionar esta importante fuente de recursos.

Como resultado final del estudio, se establece que la mayoría de los entes territoriales del país no han sido eficaces en el aprovechamiento

to de un importante instrumento financiero como el de la participación de la plusvalía. El caso del municipio de Candelaria (Valle), sirve de modelo para recomendar que hay que realizar un mayor esfuerzo fiscal, explotando el potencial tributario que tienen las localidades. El sortear la pereza fiscal implica acceder a importantes recursos tributarios que en los actuales momentos son apremiantes para atender las necesidades básicas insatisfechas que tienen las comunidades. Será de mucha trascendencia socializar con los grupos de interés, especialmente los actores políticos, sector de la construcción de vivienda, propietarios de terrenos y veedurías ciudadanas, lo significativo para las finanzas públicas el aprovechamiento de esta renta.

Planteamiento del Problema

El cobro de la plusvalía como un impuesto municipal nos conduce a la Colonia Alemana de Kiautschou (China), considerado el primer territorio donde se implementó este tributo en el año 1898 "que obligaba la tributación de todas las ventas inmuebles al 33,3 %" (gijon.es, 2018). A partir de esta experiencia, el modelo de tributación fue acogido por la mayoría de los países europeos, entre los cuales podemos destacar a: Dinamarca (1903), Francia (1907), Inglaterra (1910), España (1917) e Italia (1931), entre otros, (Rendón, Velazco, & Villareal, 2018). En América Latina se dio bajo el influjo de los postulados españoles, teniendo como referencia el denominado Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos implementado por el país europeo en la segunda década del siglo XX, señalando que Colombia por medio de la denominada Contribución de Valorización, Chile con la Ley

de Pavimentación y Brasil con la Tasa de Pavimentación en São Paulo, fueron los primeros países de la región en legislar sobre esta materia (Smolka & Furtado, 2001).

El cumplimiento de las funciones fundamentales del Estado garantiza los derechos a la provisión de bienes y servicios demandados por la población, muchos de los cuales, se reafirman en los programas de gobierno y planes de desarrollo que impulsan los mandatarios, materializándose en un presupuesto público de rentas y gastos, herramienta fundamental para la toma de decisiones. El relacionado con las rentas, se obtienen con “impuestos internos, con endeudamiento o con mecanismos de devaluación de la moneda, o combinación de los anteriores” (Finanzas Digital, 2014) y el gasto público “se descompone en gastos de funcionamiento y gastos de inversión. Los gastos de funcionamiento son los gastos operativos recurrentes del presupuesto. El gasto de inversión incluye la formación bruta de capital que realiza el Estado” (Espitia, 2019). La financiación de estos rubros se efectúa con recursos establecidos en el presupuesto de rentas, especialmente a través de ingresos corrientes tales como: el predial, industria y comercio, sobre tasa a los combustibles, valorización y participación de la plusvalía, entre otros.

Expuesto lo anterior, se tiene que una de las fuentes para dar cumplimiento a los programas de gobierno y los planes de desarrollo de los entes territoriales, es la participación de la plusvalía. Instrumento financiero que interviene de forma directa la propiedad privada cuando por actuaciones administrativas se afectan el uso del suelo causando incrementos espontáneos al valor de la tierra y mejorando ostensible-

mente los beneficios económicos a los dueños de los predios objeto de intervención. Desafortunadamente, los gobiernos locales no han aprovechado de manera adecuada y eficaz la participación en la plusvalía, conforme a la Ley 388 de 1997 al no gestionar el porcentaje que les corresponde cuando se adoptan este tipo de decisiones administrativas, en otras palabras: “la valorización de la propiedad inmobiliaria que resulta de dichas intervenciones, debe de volver a la sociedad en su conjunto –quien en última instancia las ha financiado por medio de sus contribuciones– y no quedarse en manos de los propietarios” (Smolka & Furtado, 2001).

La Constitución de 1991 “consideró justo y equitativo que la sociedad participara de los beneficios y aumentos en las rentas de la tierra, originados en la normativa urbanística y en la disponibilidad de infraestructura” (Barreto, 2003), para lo cual, impulsó la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial. Esta norma incorpora el cobro de la plusvalía, como una fuente de ingresos que permite financiar proyectos públicos relacionados con equipamiento urbano, infraestructura vial y servicios públicos de acueductos y alcantarillados, entre otros. Hay que mencionar, que este instrumento financiero ha superado innumerables demandas de legalidad abordadas por la Corte Constitucional y que propenden evitar la exigibilidad de un tributo considerado eficaz para las finanzas públicas locales (Corte Constitucional de Colombia, 2019)

Acorde con señalado en los párrafos precedentes, el presente trabajo tiene la finalidad resolver la pregunta de investigación ¿En qué medida un gravamen como la plusvalía puede ser un instrumento financie-

ro eficaz para financiar obras públicas en el municipio de Candelaria (Valle), teniendo en cuenta los hechos generadores del uso del suelo implementados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) y sus respectivas modificaciones correspondientes al periodo 2014-2020?, logrando como resultado evidenciar la falta de gestión del municipio de Candelaria (Valle) para aprovechar parte de los beneficios que producen las modificaciones del uso del territorio por decisiones administrativas, en el cual se priva a la municipalidad de cuantiosos ingresos que se calculan en el examen de varios escenarios que se desarrolla en el este estudio.

Antecedentes

Después de 23 años de expedida la norma de ordenamiento territorial, se estima que en nuestro país el número de municipios que utilizan este mecanismo para capturar el valor de las transformaciones del uso del suelo no superan los 50, atribuibles seguramente a desconocimiento de la normatividad por parte de los entes gubernamentales, intereses políticos, ausencia de regulaciones claras para determinar la distribución de las cargas y beneficios y a la resistencias de una gran parte de los beneficiarios directos a pagar el gravamen (Ortiz, 2007).

En consonancia con lo anterior, encontramos al municipio de Candelaria (Valle del Cauca), población que en el año 1995 inicia un proceso de conurbación con considerables desequilibrios urbanísticos por intermedio del proyecto de vivienda Urbanización Poblado Campes- tre, desarrollado en medio de terrenos que se destinan al cultivo de la caña de azúcar y actividades agroindustriales, con una oferta habita-

cional que superaba las 4.000 soluciones para igual número de familias que provenían mayoritariamente de Santiago de Cali. Un proceso migratorio interno motivado por la escases de suelos para gestionar programas de interés social que “ha llevado a un ‘desplazamiento’ en la construcción y las familias han optado por municipios vecinos aprovechando además menores costos en las soluciones de vivienda y en las tarifas de servicios” (El Tiempo, 2016). Es importante mencionar, que de acuerdo a los resultados del nuevo censo poblacional realizado por el Dane (2018), Candelaria en los últimos 13 años el número de habitantes se incrementó en un 20.43%, consolidándose como un municipio dormitorio en la región del sur del departamento del Valle (La Republica, 2019).

Con la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), aprobado mediante el Acuerdo Municipal 015 de 2005, no solo se buscó cumplir con un mandato constitucional, sino que se aprovechó para corregir los desequilibrios urbanísticos que se venía presentando en el municipio. Conviene mencionar, que este documento se modificó en tres ocasiones: el 21 de marzo del 2014 donde se incorporó mediante el Acuerdo 004 el área de planificación del PIDU “Mirador del Frayle” y en 2015 por medio de los Acuerdos 002 del 29 enero (Geografía Urbana, 2015) y 021 de 28 noviembre (Concejo Municipal de Candelaria, 2015). Se debe mencionar, que el 15 de octubre del 2019 a través del Acuerdo 014 del 15 octubre, el Concejo Municipal de Candelaria (Valle) aprobó una nueva reforma, pero esta fue declarada inexequible por el Tribunal Administrativo del Valle el 20 de junio del año 2020 por presentar fallas en su formulación.

Es importante destacar, que con la promulgación y puesta en marcha del Plan de Ordenamiento de Candelaria se dinamizo la expedición de

licencias de construcción para diferentes programas de vivienda, especialmente de interés social, los cuales se empezaron a desarrollar masivamente a partir del 2015 y según la presente investigación el municipio no ha aprovechado el cobro de la plusvalía por los hechos generadores del cambio de uso del suelo, que permiten modificar su actividad económica al pasar terrenos dedicados principalmente a la agricultura e incorporarlos a suelos de expansión urbana, como también, el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, aspectos básicos a tener en cuenta para financiar obras de infraestructura y servicios urbanos (Blanco B., Moreno M., Vetter, & Vetter, 2016).

En consecuencia, con lo expuesto, se hace necesario considerar la importancia de aplicar el instrumento de la plusvalía en el municipio de Candelaria (Valle), como un rubro de ingresos tributarios alternativos que le permitirán apalancar financieramente aquellas obras que tienen que ver con el desarrollo urbano y que están señaladas puntualmente en la legislación territorial.

Justificación

Los entes territoriales locales como el municipio de Candelaria (Valle), tienen un escenario de grandes oportunidades para vigorar sus finanzas a través de un cobro eficiente de la plusvalía que les permitirá acceder al porcentaje que la Ley 388 de 1997 estipula, disminuyendo el denominado enriquecimiento sin causa que en la actualidad favorecen a los propietarios de los territorios que se benefician con

la transformación del suelo (Acosta, 2019), como también, al sector de la construcción que presenta señales favorables de reactivación económica en la región (CamacolValle, 2020).

Lo anterior constituye un referente inequívoco de la importancia que las autoridades gubernamentales gestionen los recursos provenientes de la plusvalía y aplicarlos de manera responsable bajo criterios creativos e innovadores (FCM, 2009) que les permitan cumplir con los objetivos de atender las demandas sociales más sentidas de la comunidad, especialmente en esta época de grandes repercusiones sociales, cuando los ingresos tributarios de los municipios colombianos por causa de la pandemia generada por el Covid-19 están en franca disminución, como lo estima la Federación Nacional de Departamentos, al destacar que “el recaudo de las entidades territoriales se redujo 45 % durante el cuarto mes del año, como consecuencia de la disminución en la actividad económica del país, causada a su vez por el confinamiento para reducir la velocidad de contagio...” (Forbes Staff, 2020).

Es importante precisar, que en nuestro país existen casos exitosos en la aplicación y cobro de la plusvalía como los municipios de la Ceja en Antioquia, Tocancipá en Cundinamarca y Floridablanca en Santander, los cuales se analizarán más adelante y se constituyen como un ejemplo a seguir por parte de los entes territoriales que tienen el potencial para acceder a esta importante fuente de recursos.

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas y una vez examinadas las ejecuciones de los presupuestos de rentas y gastos del municipio de Candelaria (Valle) de los últimos 6 años (ver anexo), se evidencia la

inexistencia del rubro de ingresos tributarios de la plusvalía (Municipio de Candelaria -Valle., 2019), circunstancia propicia para analizar la eficacia del recaudo de este instrumento financiero para financiar obras de infraestructura en el municipio de Candelaria (Valle), a partir de los hechos generadores del cambio de usos del suelo adoptados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en sus respectivas modificaciones adelantadas durante periodo 2014-2020.

Objetivo General

Analizar el gravamen de la participación en la plusvalía como un instrumento financiero eficaz que permita la generación de nuevas rentas para respaldar obras de infraestructura en el municipio de Candelaria (Valle), a partir del cambio de usos del suelo adoptados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en sus respectivas modificaciones correspondientes al periodo 2014-2020.

Objetivos Específicos

- 1-. Revisar la normatividad vigente sobre cobro de la plusvalía como un tributo de orden local de acuerdo a los hechos generadores del cambio del uso del suelo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Candelaria (Valle).
- 2-. Analizar el potencial del recaudo de participación en la plusvalía desestimado por el municipio de Candelaria (Valle), como consecuencia de las modificaciones del Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT) en el periodo 2014-2020.
- 3-. Comparar la efectividad del recaudo del cobro de plusvalía en el municipio de Candelaria (Valle), periodo 2014-2020, con casos exitosos en otros municipios colombianos.

Pregunta de Investigación

¿En qué medida un gravamen como la plusvalía puede ser un instrumento financiero eficaz para financiar obras públicas en el municipio de Candelaria (Valle), teniendo en cuenta los hechos generadores del uso del suelo implementados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) y sus respectivas modificaciones correspondientes al periodo (2014-2020)?

Marco Metodológico

Con el propósito de cumplir con los objetivos propuestos, el presente trabajo de investigación se desarrolla bajo un enfoque inductivo, en el cual se estudia la coyuntura particular de la gestión tributaria de un gobierno local y su resultado puede ser de utilidad general. En este contexto, se explora como a partir de decisiones de carácter administrativo el municipio de Candelaria (Valle) realiza modificaciones al Plan de Ordenamiento Territorial adoptado en el año 2005, incorporando aproximadamente 600 hectáreas de suelo rural a urbano durante el periodo 2014-2020, determinaciones que beneficiaron a los propietarios de los terrenos por el efecto plusvalía. Ante los hechos presentados, se procura esclarecer la pregunta ¿En qué medida un gravamen como la plusvalía puede ser un instrumento financiero eficaz para financiar obras públicas en el municipio de Candelaria (Valle), teniendo en cuenta los hechos generadores del uso del suelo implementados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) y sus respectivas modificaciones correspondientes al periodo 2014-2020?

Como un primer objetivo, se precisa una serie de pasos en el que se revisa la normatividad vigente sobre el cobro de la participación en la

plusvalía que se origina por los hechos generadores del cambio del uso del suelo. En un segundo objetivo, se analiza el potencial del recaudo de participación en la plusvalía desestimado por el municipio de Candelaria (Valle), ante las modificaciones del Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT) en el periodo 2014-2020. Finalmente, se compara la eficacia del recaudo de este gravamen por parte del municipio de Candelaria (Valle) con otros entes territoriales de Colombia.

Fuentes

Las fuentes que permitieron emprender esta investigación sobre la participación en la plusvalía como un instrumento de financiero en el municipio de Candelaria (Valle), se orientaron hacia la consulta de la normatividad existente sobre el ordenamientos territorial en Colombia, especialmente la consignadas en la Constitución Política, el Departamento Nacional de Planeación –DNP, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), entre otras entidades del orden nacional. De igual modo, se consultaron las normas que sobre la materia ha expedido el gobierno local, especialmente las emanadas por El Concejo Municipal, el Departamento Administrativo de Planeación y las secretarías de Hacienda y Vivienda.

Acorde con lo anterior, se examinaron, artículos, trabajos académicos de universidades y publicaciones especializadas de entidades como la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL), la Cámara de Comercio de Palmira (Valle) y la Comisión Económica para América Latina (CEPAL), entre otras. Importante señalar, el análisis de las ejecuciones presupuestales realizadas a los municipios que se referenciaron en este estudio en el que se evidenciaron su eficacia en el cobro del impuesto de la participación en la plusvalía.

Por último, se tuvo en cuenta los informes del comportamiento del mercado inmobiliarios entregados por las firmas de propiedad raíz de la región del Valle del Cauca, los que permitieron conocer el precio comercial de la tierra, factor esencial para calcular el potencial de ingresos que por concepto de la participación en la plusvalía dejó de percibir el municipio de Candelaria, por los hechos generadores del cambio de usos del suelo adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial –PBOT y sus respectivas modificaciones en el periodos 2014-2020.

Marco Teórico

El presente trabajo académico tiene como bases teóricas el aporte de estudios especializados y aportes de expertos que proporcionan los elementos argumentativos para responder al cuestionamiento propuesto y cumplir con el objetivo trazado en esta investigación, como es el análisis del gravamen de la participación en la plusvalía como un instrumento financiero eficaz para fortalecer las rentas municipales.

En este sentido, se tiene como punto de partida la evolución del termino plusvalía que según Arnaudo Florencio (2013) lo acuñó en el siglo XIX el pensador alemán Karl Marx en su célebre obra literaria El Capital, al inferir que los trabajadores reciben unos emolumentos que no se ajustan a la productividad que desarrolla su fuerza de laboral generando una plusvalía que beneficia al empresario, tesis relevante que coincide en el contexto actual cuando los propietarios de la tierra se lucran por actos administrativos que producen los entes territoriales al cambiar el uso del suelo, resolviendo que “La parte del capital

transformado en fuerza de trabajo cambia, por el contrario, de valor en el curso de la producción. Reproduce su propio equivalente y, además, un excedente, una plusvalía..." (pág. 8),

A partir de la promulgación de la Constitución Política en 1991, las entidades territoriales adquieren nuevas competencias dentro de un proceso de descentralización administrativa, otorgándole entre otros asuntos, una mayor autonomía en el manejo de los tributos y las adopciones de nuevas fuentes de financiación para atender las demandas de los ciudadanos. Al respecto, Rodríguez & Rodríguez (2019) señala que: "Las finanzas públicas de Colombia experimentan una total transformación a partir de la puesta en marcha de la Constitución política de 1991 al pasar de un manejo centralista a uno de descentralización fiscal" (p. 413).

Asimismo, con la expedición de la Ley 388 de 1997, el desarrollo urbano en Colombia se intensifica al permitirle a los entes territoriales transformar el uso del suelo de acuerdo a las dinámicas socio económicas que se presenten, a través, de la construcción de un instrumento de planificación denominado plan de ordenamiento territorial (POT), carta de navegación de obligatorio cumplimiento por parte de los gobernantes y los usufructuarios del mismo que permite encaminar y priorizar las inversiones tanto del sector público como el privado, de conformidad a lo indicado por Departamento Nacional de Planeación (2013) "un modelo de organización territorial con visión de largo plazo, que incida en la localización y movilidad de las actividades económicas y sociales" (pág. 6).

Es importante tener en cuenta en la construcción del POT, la participación y concertación de los grupos de interés públicos, privados

y comunitarios, quienes a partir de un diagnóstico técnico del territorio, determinan la parte estratégica y el programa de inversiones para atender las demandas del plan, sin dejar de lado, los debidos controles que hacen las autoridades gubernamentales para que este proceso tenga las debidas garantías de transparencia. En este sentido se destaca a Hevia (2003), quien manifiesta que: "Debe existir una participación de todos los actores para poder contar con una masa crítica que pueda repensar lo local y además lleve a un proceso que se oriente a la cooperación y negociación de los diferentes interesados" (pág. 16).

En ese mismo sentido, la normatividad expedida (Ley 388 de 1997) establece que en aquellas actuaciones urbanísticas donde se genere cambios de uso de suelo como consecuencia de hechos generadores tales como: la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano; el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez y estos experimenten incrementos en el valor de los inmuebles, producto de las decisiones administrativas y que no hayan sido por mejoras o intervenciones de los propietarios, se debe compensar a manera de tributo a las entidades públicas competentes, como lo reafirma Munevar (2018) cuando enfatiza que: "Dichas ganancias generan un derecho a través de una regulación normativa tendiente a garantizar la participación del Estado con miras al fortalecimiento de lo público y del interés general" (pág. 45)

Por lo anteriormente expuesto, encontramos que el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia al señalar que “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” (Leyes.co, 2020), da origen a una importante fuente de recursos y que Barreto (2003) la define como una “contribución especial de carácter territorial que grava a los propietarios o poseedores de predios que se beneficien por el mayor valor que generen las acciones urbanísticas municipales y distritales, dirigida a financiar el desarrollo urbano de los respectivos territorios” (pág. 9), los cuales estén identificadas en los planes de desarrollo locales.

Es necesario precisar, que sobre la exigibilidad y cobro de la participación en la plusvalía la Corte Constitucional en su sentencia C-249/19 en respuesta a una demanda de inconstitucionalidad formulada en contra del artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, señala la legalidad de este impuesto y los mecanismos que establece la ley para que sea aplicada por los entes territoriales.

Desde la implementación de la Ley de Ordenamiento Territorial solo el 4.5% de los 1.123 municipios que tiene Colombia utilizan la plusvalía como instrumento financiero. Se estima que algunas de las razones para su utilización son el desconocimiento de las autoridades locales y la falta de reglamentación en los entes territoriales. La Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá (2019), destaca que “las dificultades técnicas para evaluar la magnitud de la valorización causada por acciones públicas; definir cómo debe ser distribuida; la probabilidad de incurrir en altos costos iniciales y riesgos de implementación” (pág. 5), son argumentos adicionales para no aplicar este gravamen.

En el año 2005 el municipio de Candelaria (Valle) mediante el Acuerdo 002 del 29 enero adopto su Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), siguiendo las directrices impartidas por la Ley 388 de 1997 y las entidades regulatorias como el DNP (2013) quien sintetiza el concepto al estimar que “ordenar el territorio implica distintas actuaciones encaminadas a corregir desajustes territoriales: de tipo socioeconómico, de tipo físico-ecológico” (pág. 2), en concordancia, con el documento de planificación aprobado donde enfatiza que “El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete” (Municipio de Candelaria, 2005).

Hay que mencionar, que en año 2015 el Plan de Ordenamiento Territorial sufre una serie de modificaciones para actualizarlo a las nuevas realidades jurídicas sobre el uso del suelo y para atender el creciente mercado de la vivienda especialmente de interés social (VIS) (Geografía Urbana, 2015). A partir de la implementación de estas nuevas reglas de juego, se aprueban por parte de la municipalidad licencias de construcción que incrementan la oferta de programas y proyectos habitacionales. El Municipio de Candelaria (2020) destaca en su Plan de Desarrollo para el periodo 2020 / 2023 que “el crecimiento de la población en Candelaria ha tenido una variación del 14 % desde el 2005. Este crecimiento tiene como efecto un cambio en las políticas y proyectos del municipio” (pág. 23).

Sobre la eficacia del cobro de la plusvalía por concepto de la transformación del uso del suelo y de acuerdo al análisis de las distintas fuentes de ingresos del municipio de Candelaria en los últimos 8 años se puede inferir que es negativa, no obstante, las disposiciones legales para hacerlo. Sobre este tema el estudio de Munevar Quintero, Hernández Gómez, & Cardona Jaramillo (2018) realizado para el Municipio de Manizales, resume que “el no cobro de la plusvalía no es solo un asunto de naturaleza económica, se trata de un impacto negativo y significativo sobre los intereses de la colectividad” (pág. 58).

El examen de casos exitosos sobre la aplicación de este gravamen por parte de municipios con particularidades similares a Candelaria, permitirá que a través de un diagnóstico situacional se pueda implementar este tipo de contribuciones tal como lo tiene referenciado el PBOT de la localidad antioqueña de La Ceja (2018), donde da lineamientos sobre uso de la plusvalía como instrumento financiero (pág. 272). Habría que decir también, que la investigación realizada sobre el análisis de las dificultades que ha tenido el municipio industrial de Dos Quebradas (Risaralda) en la adopción de este sistema dará insumos para tener en cuenta en este trabajo (Osorio & Arcila Zapata, 2018).

De igual modo, la revisión de las ejecuciones presupuestales de los últimos 8 años del municipio de Candelaria, especialmente lo relacionado con el comportamiento de los ingresos, refleja que esta fuente no se gestiona (Municipio de Candelaria -Valle., 2019), conllevando a un desaprovechamiento de recursos económicos que coadyuven a proveer los bienes, servicios y obras que reclama la población.

Finalmente, para esclarecer la pregunta de investigación ¿En qué medida un gravamen como la plusvalía puede ser un instrumento finan-

ciero eficaz para financiar obras públicas en el municipio de Candelaria (Valle), teniendo en cuenta los hechos generadores del uso del suelo implementados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) y sus respectivas modificaciones correspondientes al periodo 2014-2020? Se cuentan con trabajos académicos patrocinados por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), como el de (Blanco B., Moreno M., Vete, & Vetter (2016), en el que entregan un interesante documento de consulta que anima a los entes territoriales a “la identificación e implementación de mecanismos de financiación poco explorados, que les permita contar con fuentes alternativas para atender de manera efectiva las demandas básicas de sus ciudadanos” (pág., 11).

Marco Legal

Esta investigación tiene su fundamento en la Constitución Política, especialmente la consagrada en el artículo 82 en el que manifiesta: “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”. Asimismo, son varias las normas jurídicas que hacen parte de este análisis, entre las cuales destacamos:

Tabla 1. Cuadro legislación relacionada con la participación en la plusvalía

No.	Normatividad	Contenido
1	Ley 388 de 1997 – Ley de Ordenamiento Territorial.	Noción, hechos generadores, efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano, efecto plusvalía resultado del cambio de uso, efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo, área objeto de la participación en la plusvalía, monto de la participación, procedimiento de cálculo del efecto plusvalía, liquidación del efecto de plusvalía, revisión de la estimación del efecto de plusvalía, exigibilidad y cobro de la participación, formas de pago de la participación, destinación de los recursos provenientes de la participación, independencia respecto de otros gravámenes, participación en plusvalía por ejecución de obras públicas, derechos adicionales de construcción y desarrollo, títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, exigibilidad y pago de los derechos adicionales. Arts. 73 al 90.
2	Decreto 1420 de 1998	Señala las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, entre otras.
3	Decreto 1599 de 1998	Señala los hechos generadores y actuaciones urbanísticas que dan lugar a la participación en la plusvalía, la estimación y procedimiento para ello, participación y recaudo de la plusvalía y tasa de participación. Y reglamenta la plusvalía en Planes de Ordenamiento Territorial.
4	Decreto 1788 de 2004	Reglamenta la participación en plusvalía, para ello dicta definiciones, regula el ajuste de valores comerciales, cálculo del efecto plusvalía, estimación del efecto por metro cuadrado, participación en plusvalía en proyectos por etapas y licencias de urbanismo o de construcción en inmuebles beneficiados por el efecto de plusvalía.

5	Decreto 4259 de 2007	Señala los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o de Interés Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo. Combinación de la obligación de desarrollo de VIS/VIP en el mismo proyecto, excepciones al cumplimiento de la obligación, cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto o mediante traslado a otro proyecto, cumplimiento de la obligación en las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS y/o VIP, compra de derechos fiduciarios, inscripción, determina que los municipios y distritos ajustarán sus planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen a lo señalado en este decreto.
6	Decreto 19 de 2012	Capítulo XIV “Trámites, Procedimientos y Regulaciones del Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio”; Artículo 181 “Exigibilidad y Cobro de la Participación en la Plusvalía”
7	Acuerdo 015 de 29 de diciembre de 2005	Plan Básico De Ordenamiento Territorial Municipio de Candelaria (Valle). P.B.O.T. 2.005 – 2.015.
8	Acuerdo No. 009 de junio 23 de 2006.	Estatuto Tributario Municipio de Candelaria (Valle).
9	Acuerdo Municipal 004 del 21 de marzo del 2014	Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT) 2005-2015 PIDU “Mirador del Valle”
10	Acuerdo 002 de enero 29 de 2015	Modificación del Plan de Ordenamiento territorial P.B.O.T 2005-2015.
11	Acuerdo 021 de noviembre 28 de 2015	Ajuste del Plan de Ordenamiento territorial P.B.O.T 2005-2015.
12	Acuerdo N° 005 de julio 2 de 2020.	Plan De Desarrollo Territorial “Candelaria, Con Experiencia Avanzamos. 2020-2023. Municipio de Candelaria (Valle).

13	12. Sentencia C-249/2019. Corte Constitucional.	Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía.
14	Acuerdo No. 011 noviembre 25 del 2020	Presupuesto de Rentas y Gastos del Municipio de Candelaria (Valle) vigencia 2021.

Fuente: Elaboración propia

Resultados de la Investigación

Examen de los Aspectos Normativos que Regulan la Participación en Plusvalía en el Municipio de Candelaria (Valle).

Con respecto a la normatividad en la que se ambienta el Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Candelaria (Valle), se puede inferir que este fue modificado mediante Acuerdos 004 del 21 de marzo del 2014, 002 del 29 enero del 2015 y 021 de noviembre 28 de 2015 respectivamente, los cuales, como se puede observar en la tabla 1, habilitaron para uso urbano en el proyecto PIDU “Mirador del Frayle” (Minvivienda, 2014) y en los centros poblacionales de la Cabecera Municipal, Villagorgona, El Carmelo y Poblado Campestre (Geografía Urbana, 2015), cerca de seis millones de metros cuadrados (600 hectáreas), con el propósito de atender el crecimiento natural y la demanda externa de vivienda proveniente especialmente del municipio vecino de Santiago de Cali.

Tabla 2. Descripción del Suelo Urbano Municipio de Candelaria (Valle)

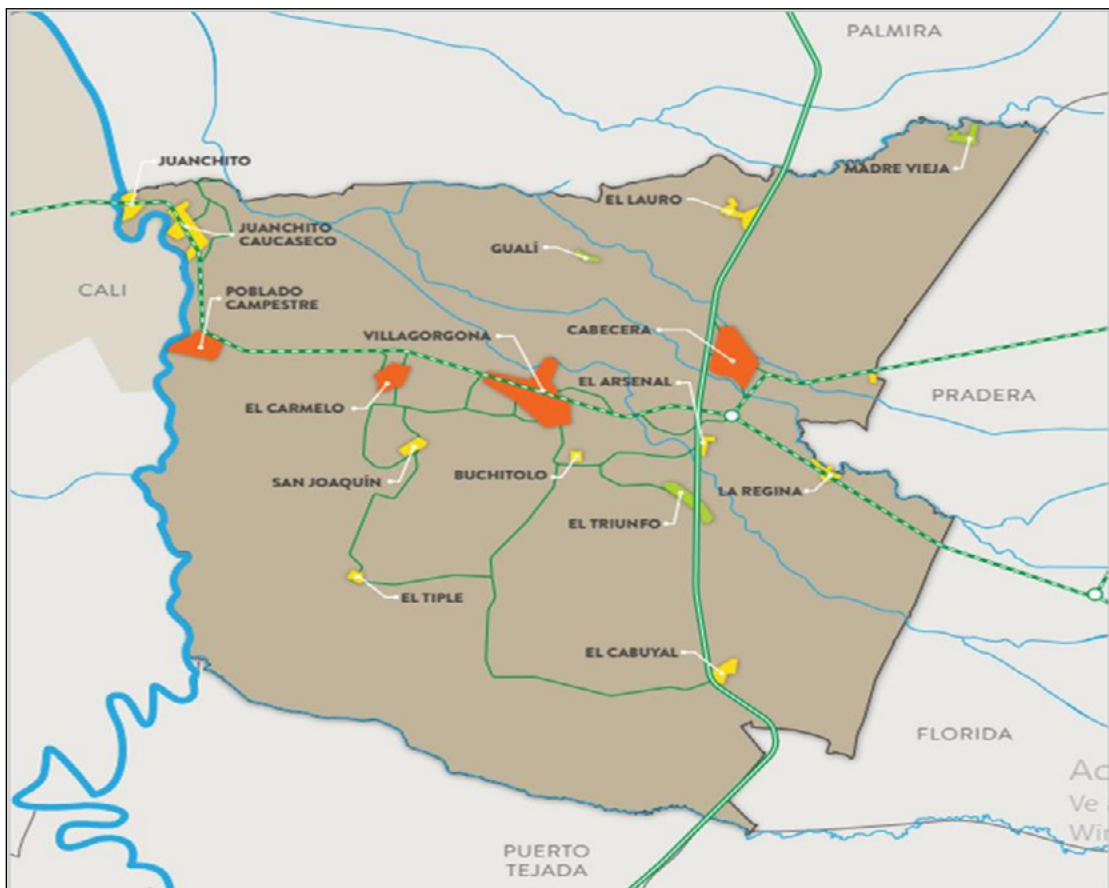
No.	Centro Urbano	Vocación	Nombre	Área (Has)
1	Cabecera Municipal	Residencial + Dotacional	La Caideal*	19.81
2	Cabecera Municipal	Dotacional	La Colombiana*	6.76
3	Cabecera Municipal	Corredor Vial Suburbano	El Pailón-Corredor Logístico*	11.56
4	Villagorgona	Residencial	Las Américas*	28.38
5	Villagorgona	Residencial	Las Américas**	3.23
6	Villagorgona	Residencial	Santa Teresita*	64.11
7	El Carmelo	Residencial Local	Corredor Águila Roja*	2.67
8	El Carmelo	Residencial Local	Carmelita*	2.37
9	El Carmelo	Residencial Local	La Suiza*	11.43
10	El Carmelo	Residencial	Lote 1**	98.29
11	Poblado Campestre	Residencial + Dotacional + Servicios + Comercio Residencial	Tortugas*	179.45
12	Poblado Campestre	Residencial	Lote 1**	70.66
13	El Arenal	Residencial	PIDU "Mirador del Valle"***	100.80
Total Áreas Incorporadas				599.52

Fuente: *P.B.O.T. 002/2015. **P.B.O.T. 021/2015. ***P.B.O.T. 004/2014

De igual manera, El Estatuto Tributario de Candelaria, aprobado por medio del Acuerdo No. 009 de junio 23 de 2006, vigente en la actualidad y atemperándose a la normativa señalada por el Artículo 82 de la Constitución Política de Colombia y la Ley 388 de 1997, establece en el Capítulo XXVIII los requisitos generales que se deben cumplir para acceder a los recursos que producen los hechos generadores del cambio de uso del suelo, es decir, como el municipio de Candelaria puede hacer efectiva la participación de la plusvalía cuando se propician

modificaciones en el ordenamiento territorial, En el mencionado documento, se abordan aspectos especiales como: el área objeto y monto de la participación; procedimiento de cálculo del efecto plusvalía, metodología para la estimación del efecto plusvalía, liquidación, exigibilidad y cobro de la participación, entre otros factores (Municipio de Candelaria-Valle., 2006).

Figura 1. Núcleos Poblados de Candelaria (Valle)



Fuente: Tomado de Geografía Urbana, (2015)

Los cambios de uso del territorio que entraron en vigencia con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) con sus respectivos ajustes, estimularon a la industria de la construcción de vivienda a presentar un número significativo de proyectos urbanísticos como: La

Urbanización la Aldea Campestre y las Victorias en el corregimiento de Villagorgona, Urbanización Renacer y Bella Suiza en El Carmelo y los megaproyectos de Ciudad del Valle y Ciudadela San Jorge, localizados en Juanchito y la Cabecera Municipal respectivamente. En la tabla 2 se pueden observar el número de licencias de construcción autorizadas por el Departamento Administrativo de Planeación de Candelaria (Valle) en el periodo comprendido entre 2015 al 2020.

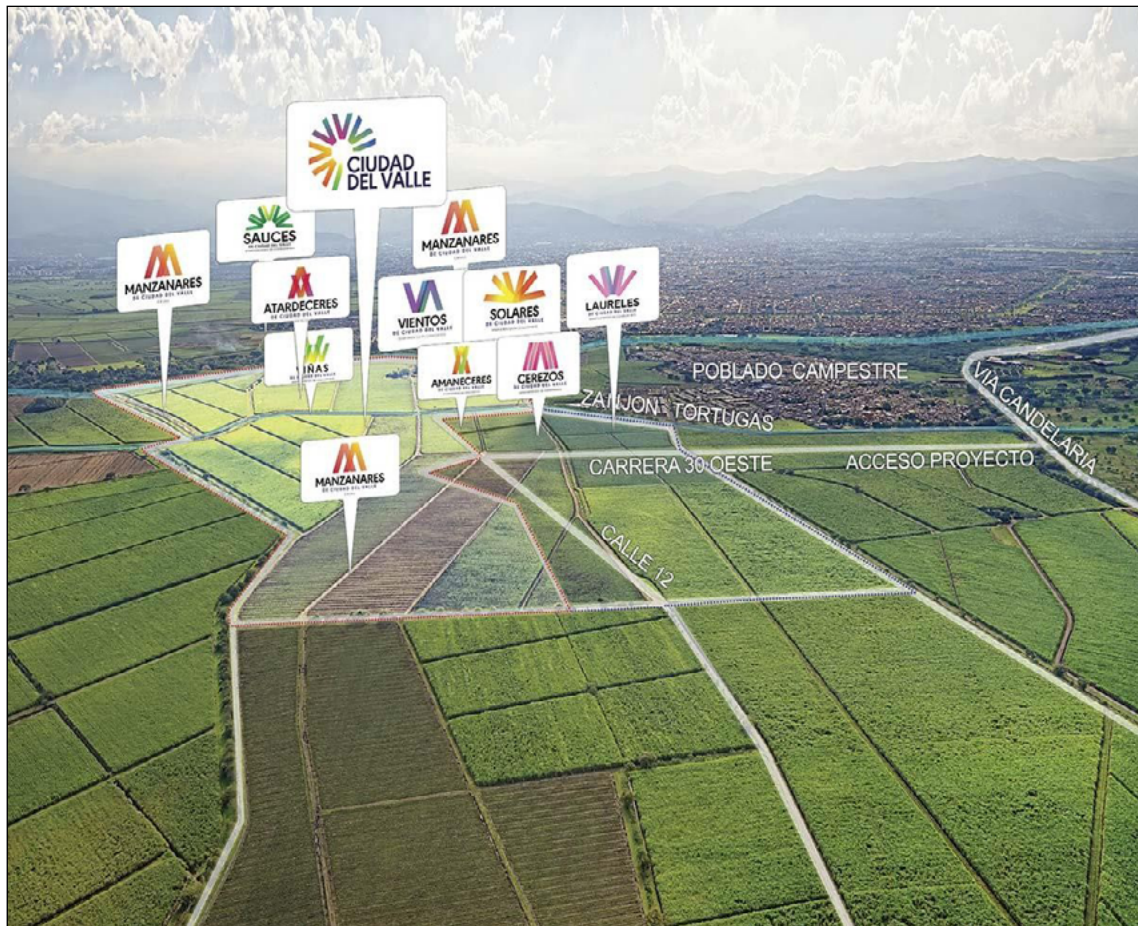
Tabla 3. *Relación Licencias Urbanísticas Aprobadas Municipal de Candelaria (Valle)*

Año	No. de licencias aprobadas	No. de soluciones
2015	2	19
2016	3	1.066
2017	6	1.855
2018	7	5.146
2019	17	2.691
2020	12	6.779
Total	47	17.556

Fuente: Elaboración propia

Ciudad del Valle un megaproyecto ubicado a sólo 10 minutos de Cali es un ejemplo a considerar del aprovechamiento del cambio de uso del territorio. Se encuentra en el KM 5 de la vía Cali – Candelaria, en el corregimiento de Juanchito. Cuenta con un área urbanizable de más de 250,000 m², el cual se desarrollará en 4 etapas. Tiene contemplado habilitar más de 45,000 m² de zonas verdes entre parques, plazoletas biosaludables y canchas deportivas, además de 13,000 m² para equipamiento comunal (Constructora Bolívar, 2021).

Figura 2. Megaproyecto Ciudad del Valle-Juanchito, Candelaria (Valle)



Fuente: Tomada de Constructora Bolívar, (2021)

Otro programa que tiene una gran oferta de vivienda es el de la Ciudadela la Victoria en el corregimiento de Villagorgona, proyecto que tiene licencia para construir más de 1.400 unidades habitacionales y se encuentra dentro de las 126 hectáreas que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) del 2015 aprobó como expansión urbana para este sector del municipio de Candelaria.

Figura 3. Urbanización La Victoria Villagorgona, Candelaria (Valle)



Fuente: Tomada de (Elpais.com.co, 2019)

Hay que mencionar, que en la Cabecera Municipal en la actualidad se está promocionando el megaproyecto denominado Ciudadela San Jorge, el cual se construye en una franja cuya actividad centenaria era la agricultura y por decisión del gobierno local cambio el uso del suelo para destinarlo a desarrollos urbanísticos ampliando de esta manera el área urbana local.

Es importante tener en cuenta que dentro de las áreas autorizadas por el Acuerdo 002 del 29 enero de 2015 que modifico el ordenamiento territorial de Candelaria (Valle), se impulsan proyectos para asentamientos industriales que se ofertan sobre el corredor vial Cava-sa-Juanchito.

Contiguo a la Central de Abastecimientos del Valle, se aprobó un predio de un poco más de 292 mil metros cuadrados para Parque Industrial y/o consolidación de una zona franca agroindustrial.

Figura 4. Ciudadela San Jorge Candelaria (Valle)



Fuente: Tomada de (PROCON, 2020)

Figura 5. Proyecto Parque Industrial El Carmelo, Candelaria (Valle)



Fuente: Tomada de (www.puntopropiedad.com, 2021)

Conviene subrayar, que en el Estatuto Tributario del municipio de Candelaria (Valle) imperante desde el 2006 en su capítulo XXVIII y en el artículo 193 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del 2015, se establecieron los elementos necesarios para hacer efectivo el cobro de la participación en la plusvalía, atemperándose a los lineamientos que sobre el particular señala el capítulo IX de la Ley 388 de 1997, específicamente en las fases operativas que se deben surtir, tales como el cálculo de la contribución, formas de pago y empleo de los recursos, entre otras.

Importante precisar, que el gravamen de la plusvalía no se aplicó en el momento de expedir las licencias de construcción, en razón a que no se definieron ni ajustaron las competencias para colocar en marcha la

gestión de esta fuente de ingresos, teniendo en cuenta que se debían causar a partir de la entrada en vigencia del PBOT y como base una tasa del 35% para definir la tarifa a pagar por parte de los propietarios o poseedores del bien inmueble.

Análisis de escenarios de estimación de recaudos de la participación en plusvalía

Dicho lo anterior, se planteará en un primer escenario de forma general y sin mucha complejidad el cálculo del potencial de la contribución de la participación en plusvalía que el municipio de Candelaria (Valle) ha dejado de percibir, en vista de que para lograr una cifra ajustada, se requiere de estudios rigurosos de ingeniería catastral y geodesta que no está al alcance del presente estudio, para lo cual, se tomara como referencia el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano (PIDU) “Mirador del Frayle” que se está desarrollando en terrenos ubicados en el área de influencia de la Cabecera Municipal.

Para comprender mejor la noción de Proyecto Integral de Desarrollo Urbano (PIDU), la Corte Constitucional de Colombia los define como: “un conjunto de decisiones administrativas y de actuaciones urbanísticas para la ejecución de operaciones urbanas integrales que procuran garantizar la gestión y provisión de suelo para la ejecución de proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos” (Corte Constitucional, 2011).

Es importante recalcar, que los hechos generadores que permiten la aplicación del instrumento tributario de la plusvalía abordados por la Ley de Ordenamiento Territorial, son los siguientes:

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

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o sub-zonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

- **Parágrafo.** - Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional (Minambiente, 1997).

Para la estimación de la participación en la plusvalía por incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana, el Estatuto Tributario del municipio de Candelaria (Valle) en el artículo 363 establece la siguiente metodología:

Cuando se incorpore suelo rural a suelo de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Se establecerá para cada una de las zonas o sub-zonas rurales incorporadas, con características físicas o económicas homogéneas el precio comercial por metro cuadrado que tenían los terrenos antes de la clasificación como suelo de expansión urbana.

Una vez se apruebe el plan parcial de las zonas o sub-zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o sub-zonas, como el equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

El Mayor valor por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística que dio lugar al hecho generador, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo.

Parágrafo. Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano entendiéndose que el nuevo precio de referencia señalado en el numeral 2 del presente artículo, se estima una vez se aprueben las normas urbanísticas generales para las zonas suburbanas (Municipio de Candelaria-Valle., 2006).

El proyecto urbanístico "Mirador del Frayle" fue aprobado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante Resolución 0389 del 27 de junio de 2014 para adelantar en un predio rural de 100.80

hectáreas un programa habitacional de 6.568 soluciones de vivienda, para lo cual, fue necesario efectuar a través del Acuerdo Municipal 004 del 21 de marzo del 2014 un ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT) del 2005. Se debe agregar, que el área de terreno efectivamente a utilizar después de descontar las afectaciones urbanas y las cesiones públicas se estima en 552.905 metros cuadrados, como se puede observar en la tabla 3 (Minvivienda, 2014).

Tabla 4. Cuadro de Áreas Proyecto PIDU "Mirador del Frayle" de Candelaria (Valle)

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PIDU MIRADOR DEL FRAYLE					
		TOTAL	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA	ÁREA ÚTIL
		(M2)	(%)	(%)	(%)
1	ÁREA BRUTA	1.008.034,06	100,00%		
2	AFECTACIONES URBANÍSTICAS	185.464,56	18,40%		
2.1	ÁREAS DE RESERVA AMBIENTAL	8.895,69	0,88%		
2.1.1	Zona de protección Río Frayle	8.895,69	0,88%		
2.2	MALLA VIAL ARTERIAL O PRINCIPAL	122.474,78	12,15%		
2.2.1	Zonas de protección vía Cali-Florida	11.695,97	1,16%		
2.2.2	Zonas de protección vía Candelaria-Puerto Tejada	91.538,63	9,08%		
2.2.3	Zonas de protección vía la Colombiana	19.240,18	1,91%		
2.3	ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	54.094,09	5,37%		
2.3.1	Zonas de Protección Línea de Alta Tensión	39.116,86	3,88%		
2.3.2	Otros Usos (PTAR)	4.368,91	0,43%		
2.3.3	Otros Usos (PTAP)	9.308,72	0,92%		
2.3.4	Servidumbre Red de Gas	1.299,60	0,13%		
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	822.569,50	81,60%	100,00%	
4	CESIONES PÚBLICAS	269.664,43		32,78%	
4.1	Cesiones Zonas Verdes	140.091,70		17,03%	
4.2	Cesiones para Equipamiento Colectivo	66.176,22		8,05%	
4.3	Cesiones Malla Vial	63.396,51		7,71%	
5	ÁREA UTIL	552.905,07		67,22%	100,00%
5.1	Residencial	350.869,07			63,46%
5.2	Comercial	33.604,49			6,08%
5.3	Múltiple	167.393,14			30,28%
5.4	Servidumbre vía acceso lotes vecinos	1.038,37			0,19%

Fuente: PIDU "Mirador del Frayle" Municipio de Candelaria (Valle).

La firma Lonja de Avaluadores de Colombia en junio 28 de 2013 determina que el valor comercial del metro cuadrado en este sector del municipio de Candelaria (Valle) es de ocho mil pesos (\$8.000.00), monto

que se constituye como el precio preliminar a tener en cuenta para establecer el efecto plusvalía, siguiendo la normatividad señalada en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, que determina los hechos generadores aplicables al predio en concordancia con el Acuerdo Municipal 004 del 21 de marzo del 2014 que modifica el Plan Básico de Ordenamiento del año 2005.

Figura 6. Proyecto PIDU “Mirador del Valle” Candelaria (Valle)



Fuente: Tomado de (elpais.com.co, 2013)

Es importante tener en cuenta, que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de Colombia (IGAC) en la Resolución número 620 de 2008 establece en el Artículo 10 los métodos y procedimientos para tasar los avalúos siguiendo los lineamientos de la Ley 388 del 1997, en el que considera que uno de los criterios a tener presente es el Método de Comparación o de Mercado, que consiste en confrontar las ofertas

y/o transacciones de inmuebles similares al que se evalúa y se encuentren dentro de la misma área de influencia, el cual se aplicara en este análisis (IGAC, 2008).

De igual forma, para establecer el precio de referencia de metro cuadrado de tierra en las zonas urbanas e industriales del municipio de Candelaria (Valle), se revisaron y estimaron muestras representativas de las ofertas que publican empresas especializadas en bienes raíces de la región (ver tabla 4).

Tabla 5. Relación Empresas que Ofertan Bienes Raíces en Candelaria (Valle) Corte Año 2020

Localidad	Empresa	Dirección
Cabecera Municipal/El Arenal	fincaraiz.com.co	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/candelaria/arenal-det-6244052.aspx#pnlMap
El Cabuyal	fincaraiz.com.co	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/candelaria/candelaria_cabuyal-det-6082570.aspx
Juanchito/El Poblado Campestre	puntopropiedad.com	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1384592
Cavasa/El Carmelo	puntopropiedad.com	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1413545
Villagorgona	puntopropiedad.com	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1286240

Fuente: Elaboración propia

Sirva de ejemplo la información de la cabecera municipal, en donde se indago que para el año 2015 el precio comercial de un metro cuadrado estaba valuado en \$82.252.00, cifra que se obtiene a partir del precio de referencia del año 2020, en este caso \$98.214.00 y un factor de incremento anual del 3%. La información de las áreas territoriales analizadas se detalla en la tabla 5 del presente trabajo.

Tabla 6. Valor Comercial Terrenos en Mts2 Municipio de Candelaria (V) Año 2020

Localidad	Área Metros ²	Precio Comercial según Inmobiliarias (Pesos)	Precio Metro ² (Pesos)
Cabecera Municipal / Arenal	10.120	1.100.000.000	98.214
Villagorgona	10.297	1.690.000.000	164.125
El Carmelo / Cavasa	292.477.59	43.871.700.000	150.000
Juanchito	65.641	4.594.870.000	70.000
El Cabuyal	48.850	3.419.500.000	70.000
Valor promedio metro cuadrado			110.468

Fuente: Elaboración propia

Una vez definidos los precios de mercado de los predios que están dentro de las nuevas áreas de expansión urbana incorporadas por el PBOT del 2015, se puede evidenciar que el municipio de Candelaria (Valle) ha dejado de percibir cerca de ciento dieciocho mil doscientos cincuenta y cinco millones de pesos (\$118.255.000.000.00) por concepto de la participación de la plusvalía, equivalente a un 34% más de los ingresos que tiene proyectado recaudar el gobierno local en el presupuesto de rentas y recursos de capital aprobado para la vigencia 2021, que asciende a ochenta y ocho mil cuatrocientos millones de pesos aproximadamente (\$88.400.000.000) (Concejo de Candelaria-Valle., 2020).

En concordancia con lo anterior, se describe en la tablas 6 el ejercicio para calcular el monto probable de la contribución que en este primer escenario la administración municipal de Candelaria (Valle) renunció a su cobro, destacando nuevamente, que el valor base del metro

cuadrado de la tierra sin modificaciones en su uso es de ocho mil pesos (\$8.000.00), cifra que se le resta al precio promedio de mercado estimado teniendo en cuenta las localidades en las que se afectó la explotación económica del suelo.

Tabla 7. Proyección Potencial Recaudo Contribución en la Plusvalía Municipio de Candelaria (V)

Conceptos	Valores
Área bruta mts2	5.995.200
Afectaciones urbanísticas y cesiones públicas mts2 (45%)	2.697.840
Área útil (55%)	3.297.360
Valor comercial mts2 según avaluó PIDU antes del cambio uso del suelo (2.014)	\$ 8.000.00
Valor comercial mts2 después del PBOT	\$110.468.00
Plusvalía	\$102.468.00
Valor mts2 contribución plusvalía/ factor 35% Estatuto Tributario	\$ 35.863.80
Valor total estimado a pagar por contribución a la plusvalía.	\$118.255.859.568

Fuente: Elaboración propia.

En un segundo escenario, se revisaron los avalúos catastrales de varios predios que su actividad fue modificada respectivamente por los Acuerdos municipales del 2014 y 2015. La información catastral permite conocer el valor que cobra el municipio de Candelaria (Valle) por concepto de impuesto predial, el cual se detalla en la factura de liquidación que expide la secretaria de Hacienda Municipal de Candelaria (ver anexos).

Es importante precisar, que las cifras que arroja el predial sirven como punto de referencia para obtener una aproximación a lo que podría ser una curva de oferta del mercado del suelo y estimar el valor comercial, en razón a que el monto del avaluó catastral corresponde por regla general al 70% del precio comercial del predio cuando este no sufre cambios significativos en su actividad tradicional (IGAC, 2018).

La regla señalada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), proporciona la información necesaria para estimar a manera de ejemplo el valor del impuesto de participación en la plusvalía que pagarían los propietarios de los terrenos seleccionados (ver anexos), a los que el Departamento Municipal de Planeación de Candelaria les otorgo licencias de construcción para adelantar proyectos urbanísticos en las localidades autorizadas por el Plan de Ordenamiento Territorial. En la tabla 7 se precisas sus respectivos cálculos.

Tabla 8. Cálculos Precios de Mercado Predios Afectados por el P.B.OT. 2014/2015 de Candelaria (V)

Localidad	No. Predial	Área Mts2	Avaluó Catastral 2020 (Pesos)	Avaluó Comercial 2020 (Pesos)	Precio Mts2	
					Catastral (Pesos)	Comercial (Pesos)
Cabecera Municipal	10050000	487.370	2.243.320.000.00	3.204.742.857.00	4.602.90	6.575.60
Villa Gorgona	10216000	21.395	128.361.000.00	183.377.142.90	5261.90	7.517.00
El Carmelo	40029000	15.796	84.520.000.00	120.742.857.10	5.350.70	7.643.90
Juanchito	50395000	11.471	60.359.000.00	86.227.142.9	5.261.90	7.517.00
El Arenal (PIDU)	10005000	22.635	229.283.000.00	327.547.142.9	10.129.60	14.470.80

Fuente: Elaboración Propia.

Llegados a este punto, se puede observar que el predio ubicado en la cabecera municipal de Candelaria (Valle) debió contribuir por concepto de participación en la plusvalía una suma cercana a los siete mil seiscientos millones de pesos (\$7.600.000.000.00) y agregando los demás terrenos analizados se tendría un potencial de recaudo de nueve mil ciento veinte millones de pesos (\$9.120.000.000.00) aproximadamente. En las tablas 8 hasta la 12 se pueden apreciar el proceso adelantado para obtener las cifras antes mencionadas.

Tabla 9. Valor Estimado de la Participación en la Plusvalía para Proyectos con Licencia de Construcción en La Cabecera Municipal Según el PBOT 2014/2015 de Candelaria (Valle)

Conceptos	Valores
Numero Predial	200010050000
Área bruta mts2	487.370
Afectaciones urbanísticas y cesiones públicas mts2 (45%)	219.316.50
Área útil (55%)	268.053.50
Avaluó catastral	\$2.047.965.000.00
Avaluó comercial/IGAC. Factor 30%	\$2.925.664.000.00
Valor comercial mts2 antes del PBOT	\$6.003.00
Valor comercial mts2 después del PBOT	\$87.262.00
Plusvalía	\$81.259.00
Valor mts2 contribución plusvalía/ factor 35% Estatuto Tributario	\$28.440.65
Valor total estimado a pagar por contribución a la plusvalía.	\$7.623.615.775

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 10. Valor Estimado de la Participación en la Plusvalía para Proyectos con Licencia de Construcción Corregimiento de Villagorgona Según el PBOT 2014/2015 de Candelaria (V)

Conceptos	Valores
Numero Predial	100010216000
Área bruta mts2	24.395.00
Afectaciones urbanísticas y cesiones públicas mts2 (45%)	10.977.75
Área útil (55%)	13.417.25
Avaluó catastral	120.995.454.50
Avaluó comercial/IGAC. Factor 30%	157.294.090.80
Valor comercial mts2 antes del PBOT	6.447.80
Valor comercial mts2 después del PBOT	150.197.60
Plusvalía	143.749.80
Valor mts2 contribución plusvalía/ factor 35% Estatuto Tributario	50.312.40
Valor total estimado a pagar por contribución a la plusvalía.	675.054.451.00

Fuente: Elaboración propia

Tabla 11. Valor Estimado de la Participación en la Plusvalía para Proyectos con Licencia de Construcción Corregimiento de el Carmelo, Según El PBOT 2014/2015 De Candelaria (Valle)

Conceptos	Valores
Numero Predial	100040029000
Área bruta mts2	15.796.00
Afectaciones urbanísticas y cesiones públicas mts2 (45%)	7.108.20
Área útil (55%)	8.687.80
Avaluó catastral	75.095.270.30
Avaluó comercial/IGAC. Factor 30%	97.623.851.40
Valor comercial mts2 antes del PBOT	6.180.30
Valor comercial mts2 después del PBOT	129.391.30
Plusvalía	123.211.00
Valor mts2 contribución plusvalía/ factor 35% Estatuto Tributario	43.123.85
Valor total estimado a pagar por contribución a la plusvalía.	374.651.384.00

Fuente: Elaboración propia

Tabla 12. Valor Estimado de la Participación en la Plusvalía para Proyectos con Licencias de Construcción en el Corregimiento de Juanchito, Según El PBOT 2014/2015 De Candelaria (V)

Conceptos	Valores
Numero Predial	100050395000
Área bruta mts2	11.471.00
Afectaciones urbanísticas y cesiones públicas mts2 (45%)	5.161.95
Área útil (55%)	6.309.05
Avaluó catastral	53.628.388.10
Avaluó comercial/IGAC. Factor 30%	69.716.904.60
Valor comercial mts2 antes del PBOT	6.077.70
Valor comercial mts2 después del PBOT	60.382.60
Plusvalía	54.304.90
Valor mts2 contribución plusvalía/ factor 35% Estatuto Tributario	19.006.70
Valor total estimado a pagar por contribución a la plusvalía.	119.914.315.00

Fuente: Elaboración propia

Tabla 13. *Avaluó Estimado de la Participación en la Plusvalía para Proyectos con Licencias de Construcción en El PIDU "Mirador Del Valle", Según El PBOT 2014/2015 de Candelaria (V)*

Conceptos	Valores
Numero Predial	100000010005000
Área bruta mts2	22.635.00
Afectaciones urbanísticas y cesiones públicas mts2 (45%)	10.185.75
Área útil (55%)	12.449.25
Avaluó catastral	209.825.989.70
Avaluó comercial/IGAC. Factor 30% Valor comercial mts2 antes del PBOT	272.773.786.60
Valor comercial mts2 después del PBOT	12.051.00
	87.261.90
Plusvalía	75.210.90
Valor mts2 contribución plusvalía/ factor 35% Estatuto Tributario	26.323.80
Valor total estimado a pagar por contribución a la plusvalía.	327.711.754

Fuente: Elaboración propia.

Con base en la información desarrollada hasta el momento y teniendo en cuenta la respuesta a un derecho de petición dirigido al Departamento Administrativo de Planeación Municipal del 28 de mayo del 2021, se evidencia que entre los años 2019 y 2020 se expedieron 29 resoluciones de licencias urbanísticas para adelantar en un área global de tres millones trescientos noventa y cinco mil quinientos ochenta y tres metros cuadrados (3.395.583 mts2) proyectos de viviendas en los diferentes centros poblados de Candelaria (Valle), a los que se les exoneró del pago de la contribución de la plusvalía, privando a la municipalidad de recaudar una suma cercana a los sesenta y seis mil quinientos millones de pesos (\$66.500.000.000.00) observar tabla número 13.

Tabla 14. Cálculo de la Participación de la Plusvalía Exonerada por el Municipio de Candelaria (Valle) Años 2019 - 2020

Conceptos	Valores
Área bruta mts ²	3.395.583
Afectaciones urbanísticas y cesiones públicas mts ² (45%)	1.528.012
Área útil (55%)	1.867.571
Valor comercial mts ² antes del PBOT	8.745.00
Valor comercial mts ² después del PBOT	110.468.00
Plusvalía	101.723.00
Valor mts ² contribución plusvalía/ factor 35% Estatuto Tributario	35.603.00
Valor total estimado a pagar por contribución a la plusvalía.	\$66.491.130.313.00

Fuente: Elaboración propia.

Experiencias Exitosas de Municipios de Colombia en el Cobro de la Contribución de la Participación en Plusvalía.

En nuestro país existen casos exitosos en la aplicación y cobro de la plusvalía como el municipio de la Ceja, perteneciente al departamento de Antioquia, ubicado a escasos 45 kilómetros de Medellín y con una población cercana a los 60 mil habitantes, recaudó en el

2019 un poco más de \$4.020 millones de pesos y en lo que va recorrido del año 2020, a corte del mes de junio, los ingresos alcanzan los \$1.500 millones de pesos, teniendo en cuenta los efectos que están causando en la economía la pandemia del Covid-19 a nivel global (Alcaldía de La Ceja, 2020).

De igual forma, se puede destacar a la municipalidad de Tocancipá, en el departamento de Cundinamarca, que con una superficie de 72 kilómetros cuadrados y casi 40 mil habitantes, en los últimos 5 años su presupuesto de rentas se ha fortalecido con el cobro de la plusvalía en una suma que asciende aproximadamente a los \$14.627 millones

de pesos (Municipio de Tocancipá, 2020), no obstante, los cuestionamientos y múltiples denuncias por la forma como han modificado los usos del suelo.

Otro ente territorial que sirve de ejemplo es Floridablanca, población que hace parte del área metropolitana de Bucaramanga, con una extensión de 97 kilómetros cuadrados y 275 mil habitantes aproximadamente. Comenzó el cobro del gravamen de la plusvalía en el año 2015 y hasta el 2018 las arcas del municipio han recibido unos recursos que superan los \$5.400 millones de pesos (Municipio de Floridablanca, 2018), proyectando en el presupuesto de rentas y gastos del 2019 gestionar 9.300 millones de pesos adicionales.

En consonancia con los argumentos y ejemplos descritos en esta investigación y en respuesta a la pregunta ¿En qué medida un gravamen como la plusvalía puede ser un instrumento financiero eficaz para financiar obras públicas en el municipio de Candelaria (Valle), teniendo en cuenta los hechos generadores del uso del suelo implementados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) y sus respectivas modificaciones correspondientes al periodo 2014-2020?, se infiere que definitivamente la participación en plusvalía, se constituye en una fuente importante que deben gestionar los responsables de la hacienda pública, cuando por decisiones administrativas se producen modificaciones en el uso del suelo en las que se benefician directamente a los propietarios de la tierra, sin que medie esfuerzo alguno para propiciarla y quienes reciben ganancias en algunos casos extraordinarias.

La eficacia en el cobro, les permite a las administraciones públicas contar con recursos que pueden ser invertidos en obras que tengan relación con el ordenamiento territorial y los especifica el Artículo 366 del Estatuto Tributario del Municipio de Candelaria (Valle) en proyectos tales como:

- ✓ Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
- ✓ Construcción o mejoramiento de infraestructura viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y de equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
- ✓ Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros de equipamientos que conforma la red del espacio público urbano.
- ✓ Financiamiento de infraestructura vial y de sistema de transporte masivo de interés general.
- ✓ Actuaciones urbanísticas en macro proyectos, programa de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación Urbanística.
- ✓ Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles para programas de renovación urbana.
- ✓ Fomento a la recreación cultural y al mantenimiento en patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural.

- ✓ Parágrafo. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías (Municipio de Candelaria-Valle., 2006).

Conclusiones

Los cambios de uso del territorio del Municipio de Candelaria (Valle) entraron en vigencia en el año 2005 con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), norma que se ajustó en los años 2014-2015, habilitando cerca de seis millones de metros cuadrados (6.000.000 mts²) como área urbana, estimulando de esta manera a la industria de la construcción de vivienda, quienes promocionan y ejecutan un número significativos de proyectos urbanísticos en los centros poblados ubicados en la Cabecera Municipal, Villagorgona, El Carmelo y Poblado Campestre.

En cumplimiento de uno de los objetivos de este estudio, se logró establecer mediante el cálculo de varios escenarios que el potencial del recaudo de participación en la plusvalía desestimado por el municipio de Candelaria (Valle), como consecuencia de las modificaciones del Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT) en el periodo 2014-2020, se aproxima a los ciento dieciocho mil millones de pesos (\$118.000.000.000.00), ingresos dejados de percibir por decisiones administrativas que exoneraron del pago de este tributo a propietarios y/o empresas constructoras, como también, a la denominada pezeza fiscal territorial en la que por desconocimiento de las normas, la

falta de tecnología o presiones de los grupos de interés no se aprovecha esta renta. Importante precisar, que en nuestro país existen cerca de 50 municipios que aplican con buenos resultados el cobro de la plusvalía, entre los que sobresalen la Ceja en Antioquia, Tocancipá en Cundinamarca y Floridablanca en Santander, quienes utilizan este gravamen como una fuente de ingresos que les permite financiar proyectos públicos relacionados con equipamiento urbano, infraestructura vial y servicios públicos de acueductos y alcantarillados, entre otros.

Uno de los grandes desafíos que deben enfrentar los gobiernos de las entidades territoriales de Colombia, es la gestión de recursos públicos para cumplir sus planes de desarrollo que atemperándose a los lineamientos de la Ley 152 de 1994, “deben contener una parte estratégica y un plan de inversiones de medio y largo plazo, de acuerdo con la reglamentación de las Asambleas Departamentales, los Concejos Distritales y los Municipales o las autoridades administrativas que hicieren las veces” (DANE, 2011). En este sentido, es menester que las autoridades responsables se enfoquen en el fortalecimiento de las finanzas locales, mediante el trámite de nuevas rentas que están definidas en la legislación tributaria, como por ejemplo, la participación en la plusvalía, que grava a los propietarios de la tierra cuando por decisiones administrativas se transforma el uso del suelo, recurso económico que no aprovecha la mayoría de los municipios, en especial, aquellos que tienen dinámicas urbanísticas por los procesos de conurbación como los que presenta en la actualidad Candelaria (Valle), población objeto de la presente investigación.

Recomendaciones

Conforme a lo desarrollado en la presente investigación, es necesario realizar las siguientes recomendaciones:

- Revisar el Artículo 83 párrafo 4 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 181 párrafo 4 del Decreto Nacional 019 del 2012 y por consiguiente establecido en el Acuerdo número 009 de 2006 por medio del cual se adoptó el Estatuto Tributario del Municipio de Candelaria (Valle), en el cual se faculta a los entes territoriales a exonerar el cobro de la participación de la plusvalía, en razón a que se constituye como un obstáculo para gestionar el cobro de este gravamen y posibilita la comisión de posibles hechos de corrupción.
- Teniendo en cuenta que la administración municipal de Candelaria (Valle), no ha implementado la gestión de cobro de la participación en la plusvalía, es primordial, socializar con los grupos de interés, especialmente: actores políticos, sector de la construcción de vivienda, propietarios de terrenos y veedurías ciudadanas, sobre la importancia para las finanzas públicas el aprovechamiento de los recursos que se pueden recaudar con la implementación de cobro de la participación de la plusvalía, instrumento facultado por la Ley 388 de 1997.
- La actualización del Estatuto Tributario del Municipio de Candelaria (Valle) adoptado mediante Acuerdo No. 009 de junio 23 de 2006 para que se incorporen los procedimientos a seguir en la determinación, liquidación, notificación y recaudo de la participación en la plusvalía.

- Valorizar las compensaciones que por Ley deben entregar los urbanizadores, como también, las inversiones adicionales que realicen dentro de los proyectos urbanísticos cedidas a la municipalidad.
- Adelantar un proceso de implementación y/o mejoramiento en la parte tecnológica para actualizar las finanzas públicas del municipio en relación con la contribución de la plusvalía, incluyendo un programa de capacitación a los funcionarios responsables del ordenamiento territorial y tributario.

Referencias Bibliográficas

- Acosta, A. (2019). Mecanismos de financiación de sistemas de transporte masivo de pasajeros: análisis de la experiencia de la empresa Metro de Medellín (Bachelor's thesis, Universidad EAFIT). <https://repository.eafit.edu.co/handle/10784/13827>
- Alcaldia de La Ceja. (30 de junio de 2020) *PRESUPUESTO 2019*. <https://www.laceja-antioquia.gov.co/Transparencia/InformacionFinanciera/Ejecuci%C3%B3n%20Presupuest%20Ingreso%202019.pdf>
- Arnaudo, F. (2013). Teoría de la plusvalía en Marx. *Cultura económica*, (86), 43-49. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5089788>
- Barreto, N. (2011). La plusvalía como contribución especial con fines urbanísticos. *Revista de Derecho Fiscal*, (1). <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/fiscal/article/view/2666/2312>
- Blanco B., A. G., Moreno M., N., Vetter, D. M., & Vetter, M. F. (2016). El potencial de la captura de las plusvalías. *Banco Interamericano de Desarrollo*. <https://publications.iadb.org/es/el-potencial-de-la-captura-de-plusvalias-para-la-financiacion-de-proyectos-urbanos-consideraciones>
- CamacolValle. (26 de 06 de 2020). *Así va la venta de vivienda en el Valle del Cauca*. <https://camacolvalle.org.co/asi-va-la-venta-de-vivienda-en-el-valle-del-cauca/>
- Cepal. (7 de mayo de 2020). *Ingresos Tributarios*.

<https://www.cepal.org/ilpes/noticias/paginas/7/26207/IT.htm>

Concejo de Candelaria-Valle. (2 de diciembre de 2020). *ACUERDO N° 011 DE NOVIEMBRE- 25-2020*. <https://concejo-de-candelaria.micolombiadigital.gov.co/noticias/acuerdo-n-011-de-noviembre252020>

Concejo Municipal de Candelaria. (28 de noviembre de 2015). *Acuerdo No. 021 (Noviembre 28 de 2015)*. Candelaria: Concejo Municipal de Candelaria. <https://studylib.es/doc/2593566/descargar-la-norma-acuerdo-no.-021--noviembre-28-de-2015->

Constructora Bolívar. (2021). *Ciudad del Valle*. https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/cali/ciudad-del-valle?gclid=Cj0KCQjwgtWDBhDZARIsADE-KwgO95iJFGBIf7InVOrxpPHOqTWLB1MjwpRQylESDO17U-5FrUdrDZ9_gaAliZEALw_wcB

Corte Constitucional. (27 de abril de 2011). *Decreto legislativo de desarrollo de estado de emergencia económica, social y ecológica que crea los proyectos integrales de desarrollo urbano pidu*. <https://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2011/C-299->

11.htm#:~:text=Los%20Proyectos%20Integrales%20de%20Desarrollo%20Urbano%20PI DUs%20son%20un%20conjunto,de%20vivienda%20y%20reubicaci%C3%B3n%20de

Corte Constitucional de Colombia. (05 de junio de 2019). *Sentencia C-249/19*.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2019/C-249-19.htm>

- DNP (2012). *Planeación para el desarrollo integral en las entidades territoriales*. https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Desarrollo%20Territorial/planesdesarrollo_DNP_w eb.pdf
- DNP. (2013). *Elementos para la Formulación de la Política nacional De ordenamiento Territorial y Alcances de las Directrices Departamentales*. <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Desarrollo%20Territorial/Documento%20PNOT- LOOT.%20DDTS%20-%20SODT.%2011%20junio%20013.pdf>
- DNP. (2015). *Seguimiento y Evaluación al PDT Unidad 4*. <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Desarrollo%20Territorial/Portal%20Territorial/KIT-OT/Unidad-4Digital.pdf>
- El Tiempo. (15 de 09 de 2016). *Cali busca vivienda en los municipios vecinos*. <https://www.eltiempo.com/colombia/cali/vivienda-cali-busca-vivienda-en-municipios-vecinos-39323>
- Espitia, J., Ferrari, C. A., González, J. I., Hernández, I., Reyes, L. C., Tassara, C., ... & Zafra, G. (2019). El gasto público en Colombia. Reflexiones y propuestas (Public Spending in Colombia. Reflections and Proposals). *Revista de Economía institucional*, 21(40). <file:///E:/Users/pc/Downloads/Dialnet- ElGastoPublicoEn-ColombiaReflexionesYPropuestas-7209219.pdf>
- Osorio, S. [comp.] 2009). *Tributación municipal para la equidad y el desarrollo*. Federación Colombiana de Municipios. <https://www.fcm.org.co/wp-content/uploads/2016/12/Tributacion-Municipal-para-la-equidad-y-el-desarrollo.pdf>

Zafra, J. (04 de noviembre de 2014). *El gasto público y su financiamiento (Medidas de Ajuste III)*. Finanzas Digital. www.finanzasdigital.com/2014/11/el-gasto-publico-y-su-financiamiento-medidas-de-ajuste-iii/#:~:text=En%20este%20sentido%2C%20el%20gasto,v%C3%ADa%20del%20cobro%20de%20impuestos.

Forbes Staff. (12 de 05 de 2020). *Pandemia bajó 45 % el recaudo territorial en abril*. <https://forbes.co/2020/05/12/economia-y-finanzas/pandemia-bajo-45-el-recaudo-territorial-en-abril/>

Geografía Urbana. (2015). *Documento Resumen Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) Municipio de Candelaria (Valle)*. <http://www.geografiaurbana.com/assets/recursos/documentos/resumen-del-plan-basico-de-ordenamiento-territorial-de-candelaria-valle.pdf>

Acta - 0448 de 2018. Proposición presentada por el grupo popular, sobre el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía). 27 de 06 de 2018). Gijón, España. <https://proposiciones.gijon.es/public/2018/Actas/Acta-0448.pdf>

Elizalde, A. (2003). *Planificación estratégica territorial y políticas públicas para el desarrollo local*. ILPES. Chile. https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/7285/1/S03266_es.pdf

IGAC. (23 de septiembre de 2008). *Resolución número 620 de 2008*.

https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_620de2008.pdf IGAC. (22 de febrero de 2018). ¿Cuál es la diferencia entre un avalúo catastral y uno *comercial*? <https://www.igac.gov.co/es/contenido/cual-es-la-diferencia-entre-un-avaluo-catastral-y-uno-comercial>

La Ceja-Antioquia. (2018). *ACUERDO 001 DE 2018*. <https://laceja-antioquia.gov.co/NuestraAlcaldia/Documentacin%20Concejo/ACUERDO%20001-2018%20POR%20MEDIO%20DEL%20CUAL%20SE%20ADOPTA%20LA%20REVISI%C3%93N%20Y%20AJUSTE%20DEL%20PLAN%20B%C3%81SICO%20DE%20ORDENAMIENTO%20TERRITORIAL%20PBOT.pdf>

Cigüeña, N. (17 de 07 de 2019). El nuevo censo poblacional del Dane consolida a las "ciudades dormitorio" del país. *La república*. <https://www.larepublica.co/economia/el-nuevo-censo-poblacional-del-dane-consolida-a-las-ciudades-dormitorio-del-pais-2885537>

Constitución Política de Colombia[const]Artículo 82. 7 de julio de 1991. (Colombia). <https://leyes.co/constitucion/82.htm>

Ley 388 de 1997[Ministerio de Ambiente. Ley de Desarrollo Territorial. (18 de julio de 1997). https://www.minambiente.gov.co/imagenes/normativa/leyes/1997/ley_0388_1997.pdf

Minvivienda. (05 de junio de 2014). *Por la cual se adopta el proyecto integral de desarrollo urbano - pidu "mirador del frayle", ubicado en el municipio de candelaria – departamento de valle del cauca*. <https://www.minvivienda.gov.co/tramites-y-servicios/>

consultas-publicas/por-la-cual-se-adopta-el-proyecto-integral-de-desarrollo-urbano-pidu-mirador-del-frayle-ubicado-en-el-municipio-de-candelaria-departamento-de-valle

Munevar, C., Gómez, N. H., & Jaramillo, A. C. (2018). La eficacia de la participación de la plusvalía urbana en el municipio de Manizales-Colombia. *Revista Republicana*, (24). <http://www.scielo.org.co/pdf/repbl/n24/1909-4450-repbl-24-41.pdf>

Municipio de Candelaria. (29 de diciembre de 2005). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipio de Candelaria Valle. P.B.O.T 2.005 – 2.015*. <http://www.candelaria-valle.gov.co/Transparencia/PlaneacionGestionControl/Documento%20Diagnostico%20P%20A1ginas%201%20-%2093.pdf>

Municipio de Candelaria. (30 de abril de 2020). *Plan de Desarrollo Territorial “candelaria, con experiencia avanzamos. 2020-2023*. <http://www.candelaria-valle.gov.co/MiMunicipio/ProgramadeGobierno/003.%20DIAGNOSTICO%20FINAL.pdf>

Municipio de Candelaria -Valle. (2019). *Presupuesto Anual Rentas y Gastos Vigencia Fiscal 2020*. Candelaria. <https://www.candelaria-valle.gov.co/Transparencia/Paginas/Presupuesto-General-Asignado.aspx>

Municipio de Candelaria-Valle. (2006). *Estatuto tributario del municipio de candelaria - valle*.

Candelaria. <https://www.candelaria-valle.gov.co/Paginas/Default.aspx>

- Municipio de Floridablanca. (08 de mayo de 2018). *Ejecución Presupuestal Histórica Anual*. <https://www.floridablanca.gov.co/Transparencia/Paginas/Ejecucion-Presupuestal-Historica-Anual.aspx>
- Municipio de Tocancipá. (22 de septiembre de 2020). *Ejecución Presupuestal Histórica Anual*. <http://www.tocancipa-cundinamarca.gov.co/Transparencia/Paginas/Informaci%C3%B3n-Financiera-y-Contable.aspx>
- Ortiz, H. (2007). *Plusvalía en Colombia 10 años, teoría y realidad...* https://xperta.legis.co/visor/temp_rimpuestos_23755bb5-74c6-4e93-b228-3f3510a3a116
- Osorio, D. y Arcila, Y. (2018). *Factores que han impedido el recaudo de la participación en plusvalía en el Municipio de Dosquebradas*. [Trabajo de grado] Especialización en economía pública y gestión territorial. Facultad de ciencias económicas y administrativas. Universidad Católica de Pereira. <https://repositorio.ucp.edu.co/bitstream/10785/5222/1/DDMEPGT18.pdf>
- PROCON. (2020). *Ciudadela San Jorge Candelaria*. <https://www.urbanizacionlosmolinos.com/ciudadela-san-jorge-1>
- Ramos, J. (2000). *Henry George y el Georgismo*. <https://eprints.ucm.es/id/eprint/6692/1/0006.pdf>
- Rendón Orozco, G. T., Velasco Rodríguez, J. L., & Villarreal Meza, S. J. (2018). *Naturaleza jurídica de la plusvalía urbana en Colombia*. [Trabajo de grado Especialización, Universidad Libre, Seccional Cucuta]. <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/>

handle/10901/11886/PAPER%20RENDON-VELASCO-VILLAR-EAL-ESP.%20DINU.pdf?sequence=1

Rodriguez, G. & Rodriguez, G. (2019). Transformaciones en las finanzas públicas a partir de la Constitución de 1991. *Panorama Económico*, 27(2), 410-428. https://repositorio.unicartagena.edu.co/bitstream/handle/11227/10209/6_Rodriguez_.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Secretaría Distrital de Planeación. (julio de 1997). *Ley 388 de 1997*. <http://sdp.gov.co/transparencia/marco-legal/normatividad/ley-388-de-1997>

Secretaria Distrital de Planeación. (31 de 12 de 2019). *Instrumentos de financiamiento a través de la captura del valor del suelo*. http://www.sdp.gov.co/sites/instrumentosfinanciamiento-capturarentas_version_final.pdf

Smolka, M., & Furtado, F. (Eds.). (2001). *Recuperación de Plusvalías en América Latina: alternativas para el desarrollo urbano*. Instituto de Posgrado e Investigación Pontificia Universidad Católica de Chile. www.lincolninst.edu: <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/recuperacion-de-plusvalias-en-america-latina-full.pdf>

Punto Propiedad. (2021). *Lote para hacer zona franca la joya de la corona al lado de Cavasa*. <https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1413545>

Anexos

Anexo 1. *Fórmula utilizada para el cálculo del valor presente del precio comercial del metro cuadrado de tierra:*

$VP = VF / (1 + i)^n$, en donde, VP: Valor presente,


VP = Valor presente.

VF = Valor Futuro.

i = Factor de incremento anual del precio de la tierra.

n = Número de años.


Anexo 2. Facturas de los impuestos prediales y complementarios del municipio de Candelaria.



MUNICIPIO DE CANDELARIA
NIT. 891.380.038
CL 9#7 69 CANDELARIA VALLE DEL CAUCA
Código Postal 763570 TEL (57 2) 264 7856
Email: impuesto@candelaria-valle.gov.co
Página Web : www.candelaria-valle.gov.co

CON EXPERIENCIA AVANZAMOS

F. Impresión:
15/04/2021



ALCALDÍA DE CANDELARIA
VALLE DEL CAUCA, COLOMBIA

SECRETARIA DE HACIENDA
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS
FACTURA No.110000967496

Avaluo Vig. Actual: 2.311.238.000 Avaluo Vig. Anter.: 2.243.320.000

Debe desde	Periodo Cobrado:	2021-1	Tasa de Interes:	Estrato:	Actividad:	Area Construida	Area Terrano
01/01/2021	Desde: 01/01/2021 Hasta: 31/03/2021		25,99%	1	AGR(100%)	0	457.370
No. Predial:	Referencia	Tarifa IPU	Sobre CVC	Sobre CBV			
000200010050000	130-2-00-000-0001-00050-00000-00000	11	0,015%	0,0000%			

Código	Descripción	1991-2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
1Pw	PREDIAL	0	0	0	0	0	0	25.423.820	25.423.820
2CVC	SOBRETASA AMBIENTAL CVC VIG.ACTUAL	0	0	0	0	0	0	3.486.898	3.486.898
73B0	SOBRETASA 3CMBIEROS	0	0	0	0	0	0	1.386.744	1.386.744
Totales		0	0	0	0	0	0	30.277.220	30.277.220



Vig. Actual: 30.277.220 **Vig. Anterior:** 0 **Total:** \$ 30.277.220

Descuentos: **Intereses:** 0

Fecha Límite	Pago Trimestre	Marque	Fecha Límite	Pago Total	Marque
30/04/2021		Aqui	30/04/2021		Aqui
Valor A Pagar	7.569.305		Valor A Pagar	27.734.858	

ESTA FACTURA ES VALIDA HASTA 30/04/2021 CONSIGNAR EN EL BANCO DE BOGOTA, CTA/ AHORRO No

Pago Trimestre	\$ 7.569.305	<input type="checkbox"/>	Pago Total	\$ 27.734.858	<input type="checkbox"/>	\$ <input type="text"/>
-----------------------	--------------	--------------------------	-------------------	---------------	--------------------------	-------------------------

(415)7709998017764(8020)02110000967496(3900)07569305(96)20210430

(415)7709998017764(8020)01110000967496(3900)27734858(96)20210430


MUNICIPIO DE CANDELARIA
NIT. 891.380.038.00
Secretaría de Hacienda

No. FACTURA: 110000967496

No. PREDIAL: 000200010050000

Firma Contribuyente o Propietario _____
Email Autorizado: _____
Fecha: _____


Este documento es una liquidación oficial y constituye un título ejecutivo con lo cual la administración municipal iniciara los cobros pertinentes conforme a las facultades y autonomía conferidas por la Ley y el artículo 859 del Acuerdo No. 009 del 23 de junio del 2006. Con la presente factura que presta Merito Ejecutivo, procede el recurso de reconsideración de conformidad con lo establecido en los Artículos 720 y 722 del Estatuto Tributario Nacional y de conformidad con el Artículo 597 del Acuerdo Municipal Numero 009 del 23 de junio de 2006, el cual deberá imponerse ante el Tesorero General de Candelaria Valle, dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación de lo presente.



MUNICIPIO DE CANDELARIA
NIT. 891.380.038
CL 9#7 69 CANDELARIA VALLE DEL CAUCA
Código Postal 763570 TEL (57 2) 264 7856
Email: impuesto@candelaria-valle.gov.co
Página Web : www.candelaria-valle.gov.co

CON EXPERIENCIA AVANZAMOS

F. Impresión:
15/04/2021



SECRETARIA DE HACIENDA
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL Y
COMPLEMENTARIOS
FACTURA No.110000982021

Avaluo Vig. Actual:	Avaluo Vig. Anter.
132.215.000	128.364.000

Debe desde	Periodo Cobrado:	Tasa de Interes:	Estrato:	Actividad:	Area Construida	Area Terreno
01/01/2021	Desde: 01/01/2021 Hasta: 31/03/2021	25.98%	1	AGR(100%)	0	24.395

No. Predial:	Referencia:	Tarifa IPU	Sobre CVC	Sobre CBV
000100010216000	130-2-00-000-0001-00216-00000-00000	9	0.015 %	0,0006%



Código	Descripción	1991-2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
1Pre	PREDIAL	0	0	0	0	0	0	1.168.936	1.168.936
2CVC	SOBRETASA AMBIENTAL CVC VIG.ACTUAL	0	0	0	0	0	0	198.324	198.324
7580	SOBRETASA BOMBEROS	0	0	0	0	0	0	78.328	78.328
Totales		0	0	0	0	0	0	1.467.588	1.467.588

Vig. Actual:	1.467.588	Vig. Anterior	0	Total	\$ 1.467.588
Descuentos:		Intereses:	0		

Fecha Limite	Pago Trimestre	Marque	Fecha Limite	Pago Total	Marque
30/04/2021		Aqui	30/04/2021		Aqui
	Valor A Pagar	366.897		Valor A Pagar	1.348.594

ESTA FACTURA ES VALIDA HASTA 30/04/2021 CONSIGNAR EN EL BANCO DE BOGOTA, CTA. AHORRO No

Pago Trimestre	\$ 366.897	Pago Total	\$ 1.348.594	\$
-----------------------	------------	-------------------	--------------	----

(415)770998017764(8020)02110000982021(3900)366897(96)20210430 (415)770998017764(8020)01110000982021(3900)01348594(96)20210430

<p>MUNICIPIO DE CANDELARIA NIT. 891.380.038.00 Secretaría de Hacienda</p> <p>No. FACTURA: <u>110000982021</u></p> <p>No. PREDIAL: <u>000100010216000</u></p> <p>Firma Contribuyente o Propietario _____</p> <p>Email Autorizado: _____</p> <p>Fecha: _____</p>	<p>Este documento es una liquidación oficial y constituye un título ejecutivo con lo cual la administración municipal iniciara los cobros pertinentes conforme a las facultades y autonomía conferidas por la Ley y el artículo 659 del Acuerdo No. 009 del 23 de junio del 2006. Con la presente factura que presta Merito Ejecutivo, procede el recurso de reconsideración de conformidad con lo establecido en los Artículos 720 y 722 del Estatuto Tributario Nacional y de conformidad con el Artículo 597 del Acuerdo Municipal Numero 009 del 23 de junio de 2006, el cual deberá imponerse ante el Tesorero General de Candelaria Valle, dentro de los dos(2) meses siguientes a la notificación de la presente.</p>
---	--



MUNICIPIO DE CANDELARIA
 NIT. 891.380.038
 CL 9#7 69 CANDELARIA VALLE DEL CAUCA
 Código Postal 763570 TEL (57 2) 264 7856
 Email: impuesto@candelaria-valle.gov.co
 Página Web : www.candelaria-valle.gov.co

CON EXPERIENCIA AVANZAMOS



F. Impresión:
15/04/2021

SECRETARIA DE HACIENDA
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL Y
COMPLEMENTARIOS
FACTURA No.110000955872

Avaluo Vig. Actual: 236.161.000
 Avaluo Vig. Anter.: 229.283.000

Debe desde	Periodo Cobrado: 2021-1	Tasa de Interes: 25.98%	Estrato: 1	Actividad: AGR(100%)	Area Construida 0	Área Terreno 22.635
01/01/2015	Desde: 01/01/2021 Hasta: 31/03/2021					
No.Predial:	Referencia	Tarifa IPU	Sobre CVC	Sobre CBV		
100000010005000	130-7-10-000-0001-00005-00000-00000	5	0.015 %	0.0006%		

Código	Descripción	1991-2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
12INT-1Pte	INTERESES PREDIAL	950.802	950.460	1.318.917	733.875	422.349	74.460	0	3.430.563
12INT-2CVC	INTERES SOBRETASA AMBIENTAL CVC	83.501	70.068	179.858	226.185	128.679	22.336	0	702.637
12INT-7SBO	INTERES SOBRETASA BOMBEROS CBV	16.702	14.021	71.941	88.056	50.672	8.838	0	293.330
1Pte	PREDIAL	0	0	0	1.080.904	1.113.024	1.148.416	1.180.804	4.520.648
1Pte-ANT	PREDIAL VIGENCIA ANTERIOR	320.750	240.672	1.731.066	0	0	0	0	2.292.388
2CVC	SOBRETASA AMBIENTAL CVC VIG.ACTUAL	0	0	0	324.180	313.908	343.624	354.240	1.335.292
2CVC-ANT	SOBRETASA AMBIENTAL CVC VIGENC.ANT	48.116	48.116	236.055	0	0	0	0	332.287
7SBO	SOBRETASA BOMBEROS	0	0	0	129.672	133.504	137.568	141.696	542.500
7SBO-ANT	SOBRETASA BOMBEROS VIGENC.ANT.CBV	9.624	9.624	94.422	0	0	0	0	113.670
AMB_FAV_INT	SALDO POSITIVO INTERES AMBIENTAL	0	0	95.242	0	0	0	0	95.242
AMB_FAV_INT_PC	INTERESES SALDO POSITIVO AMBIENTAL	0	0	182.479	0	0	0	0	182.479
AMB_FAV_VIG_AC	SALDO POSITIVO AMBIENTAL VIG.ACTUAL	0	0	78.484	0	0	0	0	78.484
AMB_FAV_VIG_AN	SALDO POSITIVO AMBIENTAL VIG. ANTERIOR	0	0	257.457	0	0	0	0	257.457
BOM_FAV_INT	SALDO POSITIVO INTERES BOMBEROS	0	0	42.896	0	0	0	0	42.896
BOM_FAV_POS_IP	INTERESES SALDO POSITIVO BOMBEROS	0	0	78.215	0	0	0	0	78.215
BOM_FAV_VIG_AC	SALDO POSITIVO BOMBEROS VIGENCIA ACTUAL	0	0	31.474	0	0	0	0	31.474
BOM_FAV_VIG_AN	SALDO POSITIVO BOMBEROS VIGENCIA ANTERIOR	0	0	112.805	0	0	0	0	112.805
PRE_INT_FAV	SALDO POSITIVO INTERES PREDIAL	0	0	72.290	0	0	0	0	72.290
PRE_NEG_VIG_AC	SALDO NEGATIVO PREDIAL VIG.ACTUAL	0	0	-981.935	0	0	0	0	-981.935
PRE_SAL_FAV_IN	INTERESES SALDO POSITIVO PREDIAL VIG. ACTUAL	0	0	422.348	0	0	0	0	422.348
PRE_SAL_FAV_V	SALDO POSITIVO PREDIAL VIGENCIA ANTERIOR	0	0	778.003	0	0	0	0	778.003
Totales		1.035.305	732.891	5.101.816	2.570.054	2.180.095	1.733.640	1.678.740	15.037.042

Vig. Actual: 1.678.740 Vig. Anterior: 8.267.730 **Total** \$ 15.037.042
 Descuentos: Intereses: 5.092.572

Fecha Limite	Pago Trimestre	Marque	Fecha Limite	Pago Total	Marque
30/04/2021		Aquí	30/04/2021		Aquí
	Valor A Pagar 13.779.487	<input type="checkbox"/>		Valor A Pagar 15.037.042	<input type="checkbox"/>

ESTA FACTURA ES VALIDA HASTA 30/04/2021 CONSIGNAR EN EL BANCO DE BOGOTA, CTA. AHORRO No


Pago Trimestre \$ 13.779.487 Pago Total \$ 15.037.042 \$



(415)7709998017764(8020)02110000955872(3900)13779487(96)20210430




(415)7709998017764(8020)01110000955872(3900)15037042(96)20210430



MUNICIPIO DE CANDELARIA
NIT. 891.390.038
CL 9#7 69 CANDELARIA VALLE DEL CAUCA
Código Postal 763570 TEL (57 2) 264 7856
Email: Impuesto@candelaria-valle.gov.co
Página Web : www.candelaria-valle.gov.co

C&N
EXPERIENCIA AVANZAMOS



F. Impresión:
15/04/2021

SECRETARIA DE HACIENDA
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL Y
COMPLEMENTARIOS
FACTURA No.110000952170

Avaluo Vig. Actual.	Avaluo Vig. Anter.
62.170.000	60.359.000

Debe desde	Periodo Cobrado	Tasa de Interes	Estrato	Actividad	Área Construida	Área Terreno
01/01/2021	Desde: 01/01/2021 Hasta: 31/03/2021	25,96%	1	AGR(100%)	0	15.471

No Predial	Referencia	Tarifa IPU	Sobre CVC	Sobre CBV
000100050395000	130-2-00-000-0005-00395-00000-00000	8	0,015 %	0,0003%

Código	Descripción	1991-2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
1Pve	PREDIAL	0	0	0	0	0	0	497.260	497.260
2CVC	SOBRETASA AMBIENTAL CVC VIGACTUAL	0	0	0	0	0	0	93.258	93.258
7580	SOBRETASA BOMBEROS	0	0	0	0	0	0	18.652	18.652

Totales	0	0	0	0	0	0	0	609.268	609.268
----------------	---	---	---	---	---	---	---	---------	---------

Vig. Actual:	609.268	Vig. Anterior	0	Total	\$ 609.268
Descuentos:		Intereses:	0		


Fecha Limite	Pago Trimestre	Marque	Fecha Limite	Pago Total	Marque
31/03/2021		Aquí	31/03/2021		Aquí

CANCELADO


Valor A Pagar	152.317	Valor A Pagar	559.532
----------------------	---------	----------------------	---------

ESTA FACTURA ES VALIDA HASTA 31/03/2021 CONSIGNAR EN EL BANCO DE BOGOTA, CTA. AHORRO No

Pago Trimestre	\$ 152.317	Pago Total	\$ 559.532	\$
-----------------------	------------	-------------------	------------	-----------




(415)7709998017764(8020)02110000952170(3900)152317(96)20210331



(415)7709998017764(8020)01110000952170(3900)559532(96)20210331

<p>MUNICIPIO DE CANDELARIA NIT. 891.390.038.00 Secretaría de Hacienda</p> <p>No. FACTURA: 110000952170 No. PREDIAL: 000100050395000</p> <p>Firma Contribuyente o Propietario Email Autorizado: Fecha:</p>	<p>Este documento es una liquidación oficial y constituye un título ejecutivo con lo cual la administración municipal iniciará los cobros pertinentes conforme a las facultades y autonomía conferidas por la Ley y el artículo 599 del Acuerdo No. 009 del 23 de junio del 2006. Con la presente factura que presta Merito Ejecutivo, procede el recurso de reconsideración de conformidad con lo establecido en los Artículos 720 y 722 del Estatuto Tributario Nacional y de conformidad con el Artículo 597 del Acuerdo Municipal Numero 009 del 23 de junio de 2006, el cual deberá imponerse ante el Tesorero General de Candelaria Valle, dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación de la presente.</p>
--	---

Anexo 3. Copia respuesta derecho de petición Planeación Municipal de Candelaria (Valle), mayo 28 de 2021.

	MUNICIPIO DE CANDELARIA COMUNICACIONES OFICIALES	Código: 54-PGQ-FT-55
		Fecha: 26-Abril-2021
		Versión: 6
		Página 1 de 5

255-10.01-383

Mayo 28 de 2021

Señor (a)
ABEL ORTEGA RICO
 Carrera 13 # 12-04 barrio El Jardín
 El Carmelo
 Candelaria – Valle del Cauca

Asunto: Alcance a respuesta sobre solicitud de información de licencias urbanísticas


Cordial saludo.

Este Despacho ha recibido su comunicado del día 13 de mayo de 2021 por medio del casillero electrónico oficial de la Dependencia, en el que usted señala lo siguiente; "(...) He recibido la comunicación donde dan respuesta al derecho del 15 de abril de 2021, el cual no satisface las inquietudes planteadas. Es importante recordar que la Corte Constitucional de Colombia en diversas sentencias ha manifestado que:


"El derecho de petición consagra de un lado la facultad de presentar solicitudes respetuosas a las entidades públicas y privadas. Y de otro lado, el derecho a obtener respuesta oportuna, clara, completa y de fondo al asunto solicitado. La jurisprudencia constitucional también ha resaltado que la respuesta de la autoridad debe incluir un análisis profundo y detallado de los supuestos fácticos y normativos que rigen el tema, así, se requiere "una contestación plena que asegure que el derecho de petición se ha respetado y que el particular ha obtenido la correspondiente respuesta, sin importar que la misma sea favorable o no a sus intereses".

Es deber de las autoridades de resolver de fondo las peticiones elevadas ante ellas, sin que ello quiera decir que la respuesta deba ser favorable, y no son suficientes ni ecordes con el artículo 23 constitucional las respuestas evasivas o abstractas, como quiera que condenan al peticionario a una situación de incertidumbre, por cuanto éste no logra aclarar sus inquietudes, especialmente si se considera que en muchos eventos, de esa respuesta depende el ejercicio de otros derechos subjetivos. Ha señalado igualmente la jurisprudencia, que la respuesta emitida en el marco de un derecho de petición debe ser dada a conocer efectivamente al peticionario, quien es el directo interesado en saber sobre la explicación brindada y en los efectos de la misma".

Calle 9 No. 7 - 69 Candelaria / Valle del Cauca / Colombia - Código Postal 763570
www.candelaria-valle.gov.co - Email: contactenos@candelaria-valle.gov.co
 Teléfono: (57 2) 264 8343



CANDELARIA2036
 Estamos Construyendo el Mañana

	MUNICIPIO DE CANDELARIA COMUNICACIONES OFICIALES	Código: 54-PGQ-FT-55
		Fecha: 26-Abril-2021
		Versión: 6
		Página 2 de 5

Por lo anteriormente expresado, si bien es cierto, la respuesta relaciona las licencias urbanística expedidas, esta es incompleta, pues no detalla las constructoras y/o urbanizadoras ni identifica para que localidad del municipio se autorizaron, situación similar se presenta para la segunda pregunta (...)" (Sic).

A partir de lo anterior, este Despacho se excusa por no haber remitido la información por usted esperada y, en consideración a esto, por medio del presente se permite hacer las complementaciones del caso, no sin antes aclarar que, la información suministrada se hizo en estricto cumplimiento de lo solicitado mediante comunicado del 15 de abril de 2021 cuyo número de radicado es el 0013168, en el cual se solicitó; "(...) 1- Relación de la Licencias Urbanísticas expedidas durante los años 2019, 2020 y lo corrido del presente (2021), solicitadas por las constructoras y/o urbanizadoras con intereses en adelantar sus programas de vivienda en todos y cada uno de los corregimientos del municipio incluida la cabecera municipal de Candelaria (Valle), detallando área global utilizada por cada una de ellas en metros cuadrados, porcentaje de área de cesión y numero de soluciones habitacionales.

2- Relación de las solicitudes de licencias urbanísticas que están en trámite para desarrollar programas de viviendas y parques industriales detallando el área global a utilizar en metros cuadrados, porcentaje de áreas de cesión y números de soluciones (...)" (Negrilla y sublínea fuera de texto).

Tal y como se refleja en los incisos anteriores, la petición solicita una relación de licencias que detalle área global, porcentaje de cesiones y número de soluciones habitacionales, y que, las licencias que se relacionen sean aquellas que hayan sido solicitadas o adelantadas por constructoras o urbanizadoras en todos los corregimientos del Municipio. Luego, dentro de la solicitud no se solicitó expresamente que la relación de las mencionadas licencias detallase, además, a las constructoras o urbanizadoras de cada una de ellas.


Además de lo anterior es importante aclarar que, las licencias urbanísticas deben ser solicitadas por los propietarios de los predios que serán urbanizados o construidos, conforme lo dispone el Decreto Nacional 1077 de 2015, y, sobre este entendido, en muchos casos los predios objeto de urbanización no necesariamente son propiedad de las constructoras o urbanizadoras, por lo que la información relacionada en el presente involucra de forma específica a los titulares de cada una de las licencias.

AÑO 2019

LICENCIA	TIPO DE LICENCIA	TÍTULAR DE LA LICENCIA	ÁREA	% CESIÓN	# DE VIVIENDAS
Resolución 015 de 2019	Prórroga	Constructora Bolívar Cali S. A.	-	-	-

MUNICIPIO DE CANDELARIA COMUNICACIONES OFICIALES		Código: 54-PGQ-FT-55			
		Fecha: 26-Abril-2021			
		Versión: 6			
		Página 3 de 5			
LICENCIA	TIPO DE LICENCIA	TÍTULAR DE LA LICENCIA	ÁREA	% CESIÓN	# DE VIVIENDAS
Resolución 016 de 2019	Construcción	Constructora Bolívar Cali S. A	354.193 m2	No aplica	1.127
Resolución 017 de 2019	Urbanización y Construcción	Quince Sas	46.843 m2	27.280 m2	296
Resolución 055 de 2019	Modificación	Constructora Bolívar Cali S. A.	-	-	-
Resolución 062 de 2019	Modificación	Constructora Bolívar Cali S. A.	-	-	-
Resolución 068 de 2019	Parcelación	Sociedad Urbanizadora El Laurel Sas	10.352	4.769 m2	58 → <i>Lauro</i>
Resolución 072 de 2019	Modificación	Constructora Bolívar Cali S. A	-	-	-
Resolución 082 de 2019	Modificación	Constructora Bolívar Cali S. A	-	-	-
Resolución 198 de 2019	Modificación	Constructora Bolívar Cali S. A.	-	-	-
Resolución 235 de 2019	Prórroga	Raúl Cano Candamil, Diana María Colmenares Rodríguez Y Norelia Moreno Camacho	-	-	-
Resolución 243 de 2019	Prórroga	Mejor Vivir Constructora S. A.	-	-	-
Resolución 279 de 2019	Modificación	Limonar Constructora Sas	-	-	-
Resolución 303 de 2019	Urbanización	Constructora Bolívar Cali S. A.	836.856 m2	359.986 m2	No aplica
Resolución 306 de 2019	Construcción	Constructora Bolívar Cali S. A.	12.711 m2	No aplica	460
Resolución 307 de 2019	Urbanización	Constructora Bolívar Cali S. A.	216.600 m2	153.602 m2	No aplica
Resolución 326 de 2019	Urbanización y construcción	Constructora Bolívar Cali S. A.	86.564 m2	28.543 m2	750
Resolución 331 de 2019	Modificación	Quince Sas	-	-	-
SUBTOTAL			1.564.119 m2	574.190 m2	2.691 und

AÑO 2020					
LICENCIA	TIPO DE LICENCIA	TÍTULAR DE LA LICENCIA	ÁREA	% CESIÓN	# DE VIVIENDAS
Resolución 025 de 2020	Modificación	Constructora Bolívar Cali S. A	-	-	-
Resolución 069 de 2020	Prórroga	Constructora Bolívar Cali S. A.	-	-	-

	MUNICIPIO DE CANDELARIA COMUNICACIONES OFICIALES	Código: 54-PGQ-FT-55
		Fecha: 26-Abril-2021
		Versión: 6
		Página 4 de 5


LICENCIA	TIPO DE LICENCIA	TITULAR DE LA LICENCIA	ÁREA	% CESIÓN	# DE VIVIENDAS
Resolución 145 de 2020	Construcción	Constructora Bolívar Cali S. A.	28,016 m2	No aplica	760
Resolución 149 de 2020	Construcción	Constructora Bolívar Cali S. A.	27,808 m2	No aplica	760
Resolución 192 de 2020	Modificación	Constructora Bolívar Cali S. A.	-	-	-
Resolución 193 de 2020	Construcción	Constructora Bolívar Cali S. A.	132.702 m2	No aplica	1.485
Resolución 202 de 2020	Urbanización	Amarales Sas Diego Antonio Domínguez Mejía	708.793 m2	289.008 m2	No aplica
Resolución 203 de 2020	Modificación	Amarales Sas Diego Antonio Domínguez Mejía	-	-	-
Resolución 204 de 2020	Modificación	Constructora Bolívar Cali S. A.	-	-	-
Resolución 205 de 2020	Construcción	Amarales S.A.S Y San Trebol S.A.S	491.164 m2	No aplica	1.887
Resolución 206 de 2020	Construcción	Amarales Sas Diego Antonio Domínguez Mejía	442.981 m2	No aplica	1.887
Resolución 254 de 2020	Modificación	Constructora Bolívar Cali S. A.	-	-	-
SUBTOTAL			1.831.464 m2	298.008 m2	6.779 und

AÑO 2021

LICENCIA	TIPO DE LICENCIA	TITULAR DE LA LICENCIA	ÁREA	% CESIÓN	# DE VIVIENDAS
-	-	-	-	-	-

Ahora bien, con respecto a las solicitudes que se encuentran en proceso de revisión por parte de este Despacho, a continuación se relacionan haciendo la salvedad de que, no se pueden relacionar datos sobre áreas totales, cesiones y # de viviendas, por cuanto en el proceso de revisión de las solicitudes dichas áreas pueden cambiar, en cumplimiento de las normas urbanísticas del Municipio. Luego, una vez esto se oficialice a través de las licencias que se expidan para las mismas, ahí se podrán relacionar dichos datos de forma detallada:

SOLICITUD	TIPO DE LICENCIA	TITULAR DE LA LICENCIA	ÁREA	% CESIÓN	# DE VIVIENDAS
76130-0-20-331	Urbanización-	Palaez Maya S.A - Agroz S.A		En revisión	

	MUNICIPIO DE CANDELARIA COMUNICACIONES OFICIALES	Código: 54-PGQ-FT-55
		Fecha: 26-Abril-2021
		Versión: 6
		Página 5 de 5

Finalmente, este Despacho queda presto a atender cualquier requerimiento adicional que con motivo del presente sea necesario.

Cordialmente,

[Handwritten Signature]
GUSTAVO ADOLFO BONILLA MORALES
 Director

Departamento Administrativo de Planeación Municipal e Informática

Anexo: Cero (0) Folios


Gestión Documental
 Original Destinatario
 Copia Según documento elaborado

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Gustavo Adolfo Bonilla Morales	Director Planeación Municipal	GABM
Elaboró	Gustavo Adolfo Bonilla Morales	Director Planeación Municipal	GABM
Revisó	Gustavo Adolfo Bonilla Morales	Director Planeación Municipal	GABM
Aprobó	Gustavo Adolfo Bonilla Morales	Director Planeación Municipal	GABM

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.



Anexo 4. Copia respuesta derecho de petición Planeación Municipal de Candelaria (Valle), junio 06 de 2019.

	MUNICIPIO DE CANDELARIA COMUNICACIONES OFICIALES	Código: 54-PGQ-FT-55
		Fecha: 02-Mayo-2018
		Versión: 4
		Página 1 de 5

255-10-01-393

Candelaria, Junio 06 de 2019

Asunto: Respuesta a derecho de petición

Cordial saludo:

La presente con el fin de dar respuesta a su derecho de petición radicado en la ventanilla única de la alcaldía el día 30 de Mayo de 2019 y remitido a esta dependencia el día 05 de Junio de 2019 en el cual solicita información clara y precisa de las licencias urbanísticas otorgadas por el Municipio de Candelaria Valle a las constructoras según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial en los corregimientos destinados para construcción de vivienda de interés social, teniendo en cuenta:

PRIMERO: Número de licencias urbanísticas solicitadas por las constructoras y/o urbanizaciones en trámite y aprobadas en todos y cada uno de los corregimientos del municipio de Candelaria Valle según PBOT.

SEGUNDO: Numero de Vivienda por cada proyecto aprobado o en trámite


R/ Para dar respuesta a sus dos primeras peticiones me permito entregar la siguiente relación detallada por corregimiento en la cual se da respuesta a las dos primeras peticiones según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial aprobado por el Honorable Concejo Municipal de Candelaria Valle del Cauca mediante Acuerdos 002 de 2015 y 021 de 2015.

CABECERA MUNICIPAL


- Mediante Resolución 085 del 25 de Mayo de 2016 se aprobó a PONTEVEDRA S.A.S el proyecto denominado "LA ZAFRA III y IV", para los predios denominados Manzana H, Manzana I, Manzana N, Manzana O, Manzana P, Manzana Q. con identificación catastral número 000200010050000. y matrícula inmobiliaria número 378-188363, 378-188364, 378-188369, 378-1883670, 378-188371, 378-188372, se autorizaron 250 unidades de vivienda
- Mediante Resolución 059 del 20 de Marzo de 2018 se aprobó a ALIANZA FIDUCIARIA S. A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO URBANIZACIÓN EL SURCO el proyecto denominado "Urbanización Caña Miel", para los predios denominados Lote de reserva Etapa 5. Urbanización El Surco. con identificaciones catastrales números 000200010513000. y matrícula inmobiliaria número 378-206209. Se autorizaron 92 unidades de vivienda.

CORREGIMIENTO DE EL ARENAL – PROYECTO INTEGRAL DE DESARROLLO URBANO. PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE"

Calle 9 No. 7 - 69 Candelaria / Valle del Cauca / Colombia - Código Postal 763570
 Teléfono: (57 2) 264 6831 / 264 8997 - Fax (57 2) 264 6827
 www.candelaria-valle.gov.co - Email: contactenos@candelaria-valle.gov.co



CANDELARIA 2036
 Estamos Construyendo el Mañana


	MUNICIPIO DE CANDELARIA COMUNICACIONES OFICIALES	Código: 54-PGQ-FT-55
		Fecha: 02-Mayo-2018
		Versión: 4
		Página 2 de 5


- Mediante Resolución 038 del 01 de Marzo de 2017 se aprobó a ALIANZA FIDUCIARIA S. A COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO MIRADOR DEL FRAYLE el proyecto denominado "Mirador del Frayle Etapa I – 300 VIP" para el predio denominado Polígono C con identificación catastral números 100000010009000, y matrícula inmobiliaria número 378-194893. Se autorizaron 300 unidades de vivienda.
- Mediante Resolución 051 del 13 de Marzo de 2018 se aprobó a CONSTRUCTORA IC PREFABRICADOS S. A. el proyecto denominado "Torres del Frayle Etapas 1 y 2" para el predio denominado Lote de Reserva 1, lote de reserva 2 con identificación catastral número 100000010009000, y matrícula inmobiliaria número 378-208146, 378-208148. Se autorizaron 640 unidades de vivienda.

CORREGIMIENTO DE JUANCHITO – CENTRO URBANO POBLADO CAMPESTRE

- Mediante Resolución 145 del 29 de Agosto de 2016 se aprobó a ALIANZA FIDUCIARIA S. A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDAD DEL VALLE CANDELARIA el proyecto denominado ETAPA 1 VALLE DEL BATARÁ para los predios denominados La Japonesa Lote 1, lote 2 y lote con identificaciones catastrales números 000100050395000, 000100050397000 y 050001720001000, y matrícula inmobiliaria número 378-200563. Se autorizaron 364 unidades de vivienda.
- Mediante Resolución 116 del 09 de Mayo de 2017 se aprobó a FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR O COMPARTIR el proyecto denominado ETAPA 2 VALLE DEL BATARÁ para los predios denominados Lote (Globo de terreno) con identificaciones catastrales números 000100050395000, 000100050397000 y 050001720001000, y matrícula inmobiliaria número 378-200563. Se autorizaron 394 unidades de vivienda.
- Mediante Resolución 191 del 21 de Julio de 2017 se aprobó a LUIS ALBEIRO GONZÁLEZ BERMÚDEZ el proyecto denominado "Amanecer Campestre II" para el predio denominado Manzana 21A Etapa III con identificación catastral número 050000890001000, y matrícula inmobiliaria número 378-206230. Se autorizaron 19 unidades de vivienda.
- Mediante Resolución 360 del 11 de Diciembre de 2017 se aprobó a ARANJUEZ CONSTRUCTORES SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS el proyecto denominado "El Portal Del Poblado" para el predio denominado Lote No. 1 o Manzana 35, con identificación catastral números 050001040001000, y matrícula inmobiliaria número 378-178192. Se autorizaron 145 lotes destinados a vivienda.
- Mediante Resolución 285 del 17 de Julio de 2018 se aprobó a LIMONAR CONSTRUCTORA SAS el proyecto denominado ETAPA 3 VALLE DEL COLIBRÍ para el predio con identificación catastral número 000100050395000 y matrícula inmobiliaria número 378-212154. Se autorizaron 336 unidades de vivienda.
- Mediante Resolución 330 del 07 de Septiembre de 2018 se aprobó a LIMONAR CONSTRUCTORA SAS el proyecto denominado CIUDAD DEL VALLE ETAPA 4 – VALLE VERDERÓN para el predio con identificación catastral números 000100050395000 y matrícula inmobiliaria número 378-200563. Se autorizaron 328 unidades de vivienda.
- Mediante Resolución 300 del 30 de Julio de 2018 se aprobó a CONSTRUCTORA BOLÍVAR CALI S. A o CONSTRUCTORA BOLÍVAR S. A., los proyectos denominados

Calle 9 No. 7 - 69 Candelaria / Valle del Cauca / Colombia - Código Postal 763570
 Teléfono: (57 2) 264 6831 / 264 8997 - Fax (57 2) 264 6827
www.candelaria-valle.gov.co - Email: contactenos@candelaria-valle.gov.co


CANDELARIA2036
 Estamos Construyendo el Mañana

	MUNICIPIO DE CANDELARIA COMUNICACIONES OFICIALES	Código: 54-PGQ-FT-55
		Fecha: 02-Mayo-2018
		Versión: 4
		Página 3 de 5


MANZANARES DE CIUDAD DEL VALLE, SECTORES 1 – 2 – 3, SOLARES DE CIUDAD DEL VALLE, VIENTOS DE CIUDAD DEL VALLE para los predios con identificación catastral número 000100050393000 y matricula inmobiliaria número 378-212146. Se autorizaron 2017 unidades de vivienda.

- Mediante Resolución 427 del 03 de Diciembre de 2018 se aprobó a ARANJUEZ CONSTRUCTORES SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS el proyecto denominado "El Portal Del Poblado II" para el predio denominado Lote No. 2 o Manzana 36 con identificación catastral número 050001050001000. y matricula inmobiliaria número 378-178193. Se autorizaron 151 lotes destinados a vivienda.
- Mediante Resolución 016 del 23 de enero de 2019 se aprobó a CONSTRUCTORA BOLÍVAR CALI S. A o CONSTRUCTORA BOLÍVAR S. A., los proyectos denominados MANZANARES DE CUIDAD DEL VALLE, ETAPA 2 (SECTORES 4 Y 5) para el predio denominado Lote A – 2 – El Hilo (Marsella) con identificación catastral número 000100050393000 y matricula inmobiliaria número 378-212147. Se autorizaron 1127 unidades de vivienda.
- Mediante Resolución 072 del 29 de Abril de 2019 se modificó a CONSTRUCTORA BOLÍVAR CALI S. A o CONSTRUCTORA BOLÍVAR S. A., los proyectos denominados MANZANARES DE CUIDAD DEL VALLE, ETAPA 2 (SECTORES 4 Y 5) y se adiciono el proyecto denominado VIÑAS (CIUDAD DEL VALLE) para el predio denominado Lote A – 2 – El Hilo (Marsella) con identificación catastral números 000100050393000 y matricula inmobiliaria número 378-212147. Se autorizaron 460 unidades de vivienda.


CORREGIMIENTO DE VILLAGORGONA – CENTRO POBLADO URBANO

- Mediante Resolución 158 del 25 de agosto de 2015 se aprobó a MEJOR VIVIR CONSTRUCTORA S. A., el proyecto denominado ALDEA CAMPESTRE MANZANA 32 para el predio denominado Manzana 32 Etapa IV Urb./ Aldea Campestre con identificación catastral números 000100012678000 y matricula inmobiliaria número 378-169172. Se autorizaron 11 unidades de vivienda.
- Mediante Resolución 191 del 08 de Octubre de 2015 se aprobó a MEJOR VIVIR CONSTRUCTORA S. A., los proyectos denominados ALDEA CAMPESTRE MANZANA 21 para el predio denominado Manzana 21 Etapa VIII Urb./ Aldea Campestre con identificación catastral números 000100012678000 y matricula inmobiliaria número 378-160197. Se autorizaron 8 unidades de vivienda.
- Mediante Resolución 091 del 17 de Abril de 2017 se aprobó a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S. A EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO CIUADAELA VICTORIA VIS., los proyectos denominados CIUADAELA VICTORIA SECTORES I Y II para el predio CALLE 18B N° 14 – 04 Urbanización ciudadela Victoria con identificación catastral números 000100010216000 y matricula inmobiliaria número 378-196538 y 378-196539 y se probaron 901 unidades de vivienda. Se autorizaron 901 unidades de vivienda.
- Mediante Resolución 159 del 20 de Junio de 2017 se aprobó a MEJOR VIVIR CONSTRUCTORA S. A., los proyectos denominados VILLAS DE LA CANDELARIA para el predio denominado Lote, urbanización Aldea Campestre con identificación catastral números 000100010703000, 000100012225000, 000100012226000, 000100012227000.

Calle 9 No. 7 - 69 Candelaria / Valle del Cauca / Colombia - Código Postal 763570
 Teléfono: (57 2) 264 6831 / 264 8997 - Fax (57 2) 264 6827
www.candelaria-valle.gov.co - Email: contactenos@candelaria-valle.gov.co



CANDELARIA 2036
Estamos Construyendo el Mañana

	MUNICIPIO DE CANDELARIA COMUNICACIONES OFICIALES	Código: 54-PGQ-FT-55
		Fecha: 02-Mayo-2018
		Versión: 4
		Página 4 de 5

000100012228000, 000100012229000, 000100012230000, 000100012231000,
000100012232000, 000100012233000, 000100012234000, 000100012235000,
000100012236000, 000100012237000, 000100012238000, 000100012239000,
000100012240000, 000100012241000, 000100012242000, 000100012243000,
000100012244000, 000100012245000, 000100012246000, 000100012247000,
000100012248000, 000100012249000, 000100012250000, 000100012251000,
000100012252000, y matrícula inmobiliaria número 378-201061. Se autorizaron 96 unidades de vivienda.

- Mediante Resolución 052 del 13 de Marzo de 2018 se aprobó a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S. A EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO CIUADELA VICTORIA VIS., el proyecto denominado CIUADELA VICTORIA SECTORES 3,4 y 5 para el predio CARRERA 12A N° 17 – 07 Urbanización ciudadela Victoria con identificación catastral números 000100010216000 y matrícula inmobiliaria número 378-206813 y se probaron 1582 unidades de vivienda.

CORREGIMIENTO DE EL CARMELO – CENTRO POBLADO URBANO

- Mediante Resolución 064 del 28 de Junio de 2016 se aprobó a RAÚL CANO CANDAMIL, EDUAR FELIPE CHAPARRO LEMUS, NORELIA MORENO CAMACHO., el proyecto denominado BELL SUIZA para el predio La Suiza, Lote 2 con identificación catastral números 000100040029000 y matrícula inmobiliaria número 378-170582. Se probaron 452 unidades de vivienda.

TERCERO: Informar si se encuentra en trámite algún proyecto para solicitar al concejo Municipal la aprobación de zonas de expansión par nuevos desarrollos urbanísticos.


R/ Actualmente el municipio de Candelaria se encuentran el proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento territorial, con el propósito de habilitar instrumentos que garanticen la consecución de las metas y contenidos de largo plazo. Dentro de los componentes de dicha revisión, se está considerando incorporación de áreas de expansión que serán objeto de concertación con la autoridad ambiental para determinar su viabilidad y posterior aprobación por parte del Honorable Concejo Municipal.


CUARTO: Igualmente mencionar que proyectos de alto impacto acompañan estos nuevos desarrollos urbanísticos tales como colegios, Ptar, mantenimiento de vis y escenarios deportivos, CDI, puestos de salud, etc.

R/ Al respecto me permito informar que la obligación de los diferentes urbanizadores responsables en las respectivas licencias urbanísticas es entregar zonas de cesión obligatoria gratuitas destinadas para equipamientos correspondientes a predios con un área equivalente al 5% del área neta urbanizable de cada proyecto, mediante los procedimientos de establecidos en el decreto Único Reglamentario del sector Vivienda Ciudad y Territorio 1077 de 2015, los cuales se realizan en dos etapas:

- Incorporación de áreas públicas:** En la cual entregan ante este departamento de las escrituras de cesión y los certificados de tradición en los cuales registre como titular de derecho real de dominio el Municipio de Candelaria.

Calle 9 No. 7 - 69 Candelaria / Valle del Cauca / Colombia - Código Postal 763570
 Teléfono: (57 2) 264 6831 / 264 8997 - Fax (57 2) 264 6827
www.candelaria-valle.gov.co - Email: contactenos@candelaria-valle.gov.co



CANDELARIA2036
 Estamos Construyendo el Mañana

	MUNICIPIO DE CANDELARIA COMUNICACIONES OFICIALES	Código: 54-PGQ-FT-55
		Fecha: 02-Mayo-2018
		Versión: 4
		Página 5 de 5

2. **Entrega material de áreas de cesión:** La cual se tramita ante la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, es decir la Secretaria de Infraestructura y Valorización, cabe resaltar que el municipio solo queda en cabeza del bien inmueble para disponer y realizar proyectos como colegios, Ptar, mantenimiento de vías, escenarios deportivos, CDI puestos de salud, etc., una vez se haya verificado el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la licencia, mediante inspección suscrita en un Acta de Inspección de la entrega material de las áreas de cesión por parte de la secretaria de infraestructura y el urbanizador responsable.

De esta forma se da respuesta de fondo su petición más en los términos de la ley 1755 de 2015.


Atentamente,


GUSTAVO ADOLFO BONILLA MORALES
Director del Departamento Administrativo de Planeación e Informatica

Anexo:

Gestión Documental
Original: Destinatario
Copia: Archivo
Proyecto: (Iván Cervantes – Contratista)
Eletoró: (Iván Cervantes – Contratista, Edwin Segura – Contratista)
Revisó: (Gustavo Bonilla – Director)

Calle 9 No. 7 - 69 Candelaria / Valle del Cauca / Colombia - Código Postal 763570
Teléfono: (57 2) 264 8831 / 264 8997 - Fax (57 2) 264 8827
www.candelaria-valle.gov.co - Email: contactenos@candelaria-valle.gov.co


CANDELARIA2036
Estamos Construyendo el Mañana

Anexo 5. Comparativo Ejecución Presupuestal de Ingresos Municipio de Candelaria (Valle) años 2016/2020.

ANEXO 2.8.1
MUNICIPIO DE CANDELARIA
COMPARATIVO EJECUCION PRESUPUESTAL DE INGRESOS EFECTIVOS ADMINISTRACION CENTRAL
2016 - 2021
(Miles de Pesos)

VIGENCIAS	2016	% PART.	2017	% PART.	2018	% PART.	2019	% PART.	2020 Sept. 30	% PART.
TOTAL INGRESOS	67.462.066	100,0%	66.833.938	100,0%	102.105.743	100,0%	116.408.783	100,0%	77.827.164	100,0%
INGRESOS CORRIENTES	44.819.211	66,5%	77.741.064	116,3%	86.094.471	84,3%	93.669.789	81,4%	69.274.858	89,0%
INGRESOS TRIBUTARIOS	31.896.630	47,3%	39.938.927	60,0%	41.867.980	41,0%	48.963.242	42,1%	38.083.944	49,0%
Directos	13.497.937	20,0%	16.169.862	24,2%	19.618.681	19,2%	26.377.888	22,7%	16.689.648	21,4%
Impuesto de Circulación y Tránsito sobre vehículos de Servicio Público	354.965	0,5%	298.411	0,3%	308.755	0,3%	347.915	0,3%	306.034	0,4%
Impuesto Predial unificado	11.030.067	18,4%	15.040.131	22,5%	16.200.524	15,8%	16.806.636	14,8%	13.048.369	17,0%
Sobretasa Ambiental	2.155.405	3,2%	3.033.441	3,6%	3.111.412	3,0%	3.223.330	2,8%	2.733.243	3,5%
Indirectos	18.369.483	27,1%	20.668.844	30,1%	22.238.287	21,8%	28.671.463	24,8%	22.386.318	28,6%
Impuesto de Industria y Comercio	8.381.152	12,4%	9.983.342	11,7%	9.712.223	9,5%	14.487.452	12,6%	14.252.439	18,3%
Avisos y Tableros	426.477	0,6%	412.190	0,5%	554.211	0,5%	777.118	0,7%	858.288	1,1%
Ordenamiento Urbanístico	68.340	0,1%	126.379	0,1%	186.790	0,2%	172.548	0,1%	67.672	0,1%
Impuesto Espectáculos Públicos Municipal	10.155	0,0%	7.188	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Degüello de Ganado Menor	1.044.762	1,5%	1.010.132	1,2%	977.311	1,0%	1.027.586	0,9%	827.175	1,1%
Sobretasa Bancaria	843.909	1,2%	1.252.239	1,5%	1.218.908	1,2%	1.228.655	1,1%	971.781	1,2%
Sobretasa a la Gasolina	3.073.091	4,4%	3.749.430	4,4%	4.386.556	4,3%	4.473.723	3,9%	2.950.475	3,8%
Extorciones	622.721	0,9%	830.958	1,0%	1.183.774	1,2%	1.579.093	1,4%	613.091	0,8%
Impuesto de Alumbrado Público - Sin Situación de Fondos	2.571.651	3,8%	2.956.772	3,5%	3.459.447	3,4%	3.775.285	3,3%	1.711.709	2,2%
Contribución Contratos de Obra Pública 5%	182.912	0,2%	318.406	0,4%	549.862	0,5%	1.041.886	0,9%	103.583	0,1%
Impuesto de Transporte por acueductos y gasoductos	453.681	0,7%	10.510	0,0%	10.180	0,0%	9.919	0,0%	8.243	0,0%
Contribución para la Financiación de los Subsidios para los Estudiantes 1, 2 y 3	40.583	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	3.257	0,0%
INGRESOS NO TRIBUTARIOS	32.711.892	48,6%	37.915.837	56,8%	48.136.493	47,3%	44.816.448	38,7%	38.740.919	49,8%
Tasas	844.253	1,2%	1.134.784	1,7%	1.292.548	1,3%	1.490.288	1,3%	678.248	0,9%
Juegos de suerte y azar promocionales	494	0,0%	494	0,0%	1.286	0,0%	634	0,0%	800	0,0%
Licencias de Conducción	516.536	0,8%	559.308	0,7%	441.969	0,4%	465.350	0,4%	341.707	0,3%
Certificados y Constancias	17.466	0,0%	30.744	0,0%	23.889	0,0%	16.191	0,0%	15.094	0,0%
Tasa Deporte	315.754	0,5%	544.230	0,6%	629.808	0,6%	1.008.217	0,9%	417.965	0,5%
Grasas y Parquesaderos	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	2.681	0,0%
Multas y Sanciones	2.154.167	3,2%	3.382.570	3,9%	3.091.902	3,0%	3.447.383	3,0%	1.682.023	2,2%