ACTA DE REUNIÓN

Fecha: 20 de mayo de 2026
Hora: 9:00 a.m.
Lugar: Teams
Tema: Revisión caso de la participación en plusvalía

Desarrollo temático

En la reunión celebrada el miércoles, se tuvo como propósito socializar al doctor Francisco, Secretario de Hacienda del municipio, los resultados del análisis realizado sobre el insumo técnico remitido por la Secretaría de Planeación, en relación con la solicitud de liquidación de la participación en plusvalía presentada por el contribuyente Propein. En ese marco, se expuso que, una vez revisadas las condiciones urbanísticas del predio objeto de análisis, particularmente los retiros obligatorios y demás cargas urbanísticas aplicables, así como las restricciones derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial —entre ellas la afectación por el trazado de la vía férrea—, se evidenció la imposibilidad de identificar áreas efectivamente beneficiadas.

En efecto, del estudio técnico se concluye que los mencionados condicionantes urbanísticos agotan la totalidad del área del predio, sin que subsistan metros cuadrados útiles o susceptibles de aprovechamiento que puedan ser considerados para efectos de la determinación de la base gravable. En consecuencia, si bien podría entenderse configurado el hecho generador, no existe base gravable sobre la cual aplicar la tarifa para realizar la liquidación del tributo, lo que conlleva a la improcedencia de adelantar dicho proceso de liquidación de la participación en plusvalía.

Adicionalmente, se precisó que la inexistencia de área útil o aprovechable impide también el desarrollo de proyectos urbanísticos en el predio, razón por la cual no es viable la expedición de licencias de construcción. Esta situación se ve reforzada por la presencia de un bien de interés cultural en el predio, correspondiente a la estación del ferrocarril, lo cual introduce limitaciones adicionales de intervención y uso, consolidando así la inviabilidad tanto tributaria como urbanística del inmueble analizado.