1060 - Secretaría de Hacienda

Bello, 22 de mayo de 2026

Dra.
DANIELA MONTES
Representante Legal
PRODUCTOS PETROLEROS INDUSTRIALES S.A. – PROPEIN S.A.
Correo electrónico: Daniela.montes@proxxon.co

Asunto: Respuesta a solicitud de liquidación de participación en plusvalía – Matrículas inmobiliarias Nos. 01N-94795 y 01N-5060946.

Cordial saludo,

En atención al derecho de petición radicado bajo el No. 20261039965 del 14 de abril de 2026, mediante el cual solicita lo siguiente:

> *"Solicito de manera inmediata se proceda a expedir la liquidación oficial del Efecto Plusvalía que afecta a los inmuebles de propiedad de mi representada identificados con las Matrículas Inmobiliarias 01N-94795 y 01N-5060946. Lo anterior, con el fin de realizar el pago efectivo del tributo y obtener el Paz y Salvo Municipal definitivo, requisito indispensable para formalizar la escritura pública de compraventa que actualmente se encuentra detenida por causas imputables exclusivamente a la administración.*
>
> *(…)"*

Con el fin de dar respuesta a su petición la Secretaría de Hacienda del Municipio de Bello se permite informar que, como actuación previa y necesaria para resolver de fondo la solicitud, se requirió a la Secretaría de Planeación Municipal, mediante memorando No. 2026-007750 del 20 de abril de 2026, la emisión del correspondiente concepto técnico que permitiera establecer los elementos requeridos para la liquidación del tributo.

En respuesta a lo anterior, la Secretaría de Planeación, a través del memorando No. 2026-008697 del 04 de mayo de 2026, realizó el análisis técnico y urbanístico de los predios objeto de consulta, concluyendo que estos presentan afectaciones por retiros viales asociados a la vía férrea y a una vía proyectada contempladas en el Acuerdo 033 de 2009 (POT). Dichas afectaciones, así como las cesiones urbanísticas obligatorias, deben descontarse del área total del inmueble, conforme a lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, el cual establece:

> ***"ARTÍCULO 78.-* Área objeto de la participación en la plusvalía.** *El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en*

la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen"

Como resultado de este ejercicio, se determinó por parte de la secretaría de planeación en su concepto técnico que no subsisten metros cuadrados efectivamente beneficiados con el efecto de plusvalía, razón por la cual no se configura el tributo, teniendo en cuenta que no existe base gravable para la liquidación solicitada.

En efecto, de conformidad con lo establecido por la normativa aplicable, la procedencia de la liquidación de la participación en plusvalía exige la concurrencia de un hecho generador y la existencia de un área efectivamente beneficiada sobre la cual se determine el mayor valor del suelo (base gravable). En el caso concreto, si bien el marco normativo define dichos elementos, el concepto técnico emitido por la autoridad competente concluyó la inexistencia de área beneficiada, lo que impide la determinación de la base gravable del tributo. En consecuencia, esta Secretaría concluye que no es procedente la liquidación de la participación en plusvalía respecto de los inmuebles objeto de consulta, en tanto al faltar un elemento esencial del tributo no es posible realizar su liquidación.

Finalmente, se informa que la presente respuesta será remitida a la Secretaría de Planeación Municipal para lo de su competencia y fines pertinentes.

Cordialmente,

FRANCISCO JAVIER ECHEVERRI CARDENAS
Secretario de Hacienda Municipal

	Nombre	**Firma**	**Fecha**
Proyectó:	Andrea Zapata Montoya Abogada Gobs		22 de mayo de 2026
Revisó:	Lía Marcela Urzola Escudero Asesora Jurídica Gobs		22 de mayo de 2026
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			