Alcaldía de
MONTERÍA

Montería, 8 de septiembre de 2025 Oficio S.P.M 2493 de 2025

Doctor:
LUIS GABRIEL ALDANA DUMAR
Director Indeportes Córdoba

Asunto: Respuesta requerimiento Plusvalía – Centro de Alto Rendimiento.

Cordial saludo:

En atención al oficio mediante el cual requiere pronunciamiento relacionado con la participación en plusvalía del predio identificado con la matricula inmobiliaria No. 140-7349 y la procedencia de la estructuración del proyecto del Centro de Alto Rendimiento, me permito informarle lo siguiente:

El artículo 73 de la ley 388 de 1997 estableció la noción del concepto de participación en plusvalía como *"las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones."*

A su vez, el articulo 2.2.1.1 del Decreto No. 1077 de 2015 definió el efecto plusvalía como *"el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997."*

De igual manera, el articulo 83 la citada ley 388 de 1997 estipuló que, "*La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:*
1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta Ley.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley."

Las cuatro situaciones antes mencionadas, fueron incluidas dentro del artículo 231 del Acuerdo No. 0324 – Estatuto Tributario Municipal, manteniendo los mismos

escenarios para exigir la participación en plusvalía, tal y como fue ratificado por la Secretaría de Hacienda de Montería, mediante oficio SH-CGI-5216-2025.

En ese sentido, en las fases de diseño, estructuración, viabilidad y aprobación por parte del Ministerio del Deporte, no se hace exigible el pago de la participación en plusvalía, ya que no se encuentra dentro de las situaciones previstas en la ley.

Ahora bien, en el presente caso, donde el proyecto aún está en fase de aprobación por parte del Ministerio del Deporte, será exigible el pago de la participación cuando se solicite la licencia de urbanística de construcción, ya que, según el artículo 2.2.5.1.2, *"las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía."*

Inclusive, en los términos de los artículos 2.2.6.1.2.3.1 y 2.2.6.6.8.2 del Decreto No. 1077 de 2015, el pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias se deberá acreditar en un término máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación de viabilidad de la respectiva licencia urbanística.

En ese orden de ideas, el gravamen de participación en plusvalía inscrito en el predio identificado con la matricula inmobiliaria No. 140-7349, no impide que sobre éste se estructuren y desarrollen proyectos.

Atentamente,

Firmado digitalmente por JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ

JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ
Secretario de Planeación Municipal

Proyectó Freddy Vásquez M – Contratista Secretaría de Planeació