Soluciones JOMAR
Consultoría Especializada

PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA

Apoyar el proceso de direccionamiento y planificación estratégica para el cálculo y la liquidación del efecto plusvalía, conforme a las disposiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y los demás instrumentos de planificación del territorio.

Carepa – Antioquia
Julio de 2026

Carepa, 15 de enero de 2026

Señores
MUNICIPIO DE APARTADÓ
Apartadó, Antioquia
E.S.M

Cordial Saludo,

La presente propuesta técnica tiene como propósito definir y desarrollar el apoyo técnico, jurídico y administrativo requerido por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Apartadó para el cálculo, liquidación, actualización y gestión de las consultas relacionadas con la participación en plusvalía, conforme a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, el Estudio Técnico de Liquidación de Plusvalía adoptado por el municipio y la normativa aplicable, en especial la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

El desarrollo de las actividades propuestas permitirá a la administración municipal fortalecer la aplicación del instrumento de participación en plusvalía, garantizando que los procesos de liquidación se realicen con criterios técnicos verificables, soporte cartográfico oficial, actualización económica permanente y trazabilidad administrativa, asegurando así la confiabilidad de los resultados y la adecuada atención de las solicitudes presentadas por los ciudadanos.

La propuesta se concibe como un acompañamiento técnico especializado orientado a apoyar a la entidad territorial en la correcta identificación de los hechos generadores de plusvalía, la determinación de las áreas efectivamente beneficiadas por las acciones urbanísticas, la aplicación de los valores de referencia definidos en los estudios técnicos vigentes y la actualización de los valores mediante el Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE, en los términos definidos por la administración municipal. En coherencia con el marco normativo y metodológico del municipio, el desarrollo de la propuesta comprende, entre otros aspectos:

- La gestión y atención de consultas, solicitudes y derechos de petición relacionados con la participación en plusvalía, utilizando los formatos institucionales y garantizando la trazabilidad del trámite.

- El registro, cálculo y actualización de las liquidaciones del efecto plusvalía mediante el uso de la plantilla oficial y la cartografía adoptada por el municipio.

- El apoyo en la proyección de actos administrativos asociados a la liquidación del efecto plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.

- La consolidación de información técnica y administrativa que permita el seguimiento, control y reporte del proceso por parte de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial.

Los productos derivados de la presente propuesta constituirán un insumo técnico y administrativo clave para el fortalecimiento de la gestión urbanística del municipio, facilitando la correcta implementación del cobro de la participación en plusvalía, la toma de decisiones informadas y el cumplimiento de los fines previstos en la normativa de ordenamiento territorial.

1. NUESTRA EMPRESA

SOLUCIONES CON VISIÓN JOMAR S.A.S. es una empresa con más de quince (15) años de experiencia en la prestación de servicios profesionales especializados en ordenamiento territorial, gestión urbanística, valoración del suelo y aplicación de instrumentos de financiación del desarrollo urbano, con presencia y conocimiento operativo del territorio del municipio de Apartadó, la subregión de Urabá, distintos municipios del departamento de Antioquia y otras regiones del país.

La empresa cuenta con un equipo técnico interdisciplinario con experiencia acreditada en el apoyo a entidades territoriales en la implementación de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, la aplicación de los instrumentos previstos en la Ley 388 de 1997 y el acompañamiento técnico y administrativo a las dependencias de planeación en procesos relacionados con participación en plusvalía, planes parciales, cambios de uso y clasificación del suelo y demás acciones urbanísticas.

En el desarrollo de estos procesos, SOLUCIONES CON VISIÓN JOMAR S.A.S. ha ejecutado actividades orientadas a la formulación, aplicación y soporte técnico de los instrumentos de planificación y gestión del territorio, incluyendo la elaboración y ajuste de Planes de Ordenamiento Territorial, planes parciales y avalúos requeridos para la liquidación del efecto plusvalía; el análisis cartográfico y normativo de los instrumentos de planeación territorial como insumo para la identificación de hechos generadores y áreas beneficiadas; y el acompañamiento técnico a las Secretarías de Planeación en la implementación de dichos instrumentos, fortaleciendo la gestión urbanística y la toma de decisiones administrativas conforme al marco normativo vigente.

La empresa dispone de capacidades técnicas para el manejo de cartografía oficial, análisis de áreas efectivamente beneficiadas, verificación de hechos generadores y aplicación de los valores de referencia establecidos en los estudios técnicos adoptados por el municipio, así como para la actualización de valores mediante el Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE, en los términos definidos por la administración.

La experiencia de SOLUCIONES CON VISIÓN JOMAR S.A.S. en el acompañamiento a procesos de ordenamiento territorial y gestión urbanística le permite articular de manera eficiente los componentes técnicos, jurídicos y administrativos requeridos para la correcta implementación del cobro de la participación en plusvalía, contribuyendo al fortalecimiento institucional de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y al cumplimiento de los fines previstos en la Ley 388 de 1997.

La participación de SOLUCIONES CON VISIÓN JOMAR S.A.S. en el presente proceso contractual se encuentra plenamente alineada con su objeto social, su experiencia y su

capacidad operativa. En caso de resultar seleccionada, la empresa manifiesta su compromiso formal de suscribir el contrato correspondiente y asumir de manera responsable, oportuna y conforme a la normativa vigente, todas las obligaciones derivadas del mismo.

1.1. ORGANIGRAMA

El organigrama presenta una estructura funcional horizontal, centrada en la articulación entre la Junta Directiva, la Gerencia General y los distintos equipos de trabajo, con un enfoque flexible que permite la integración de profesionales técnicos por proyecto.

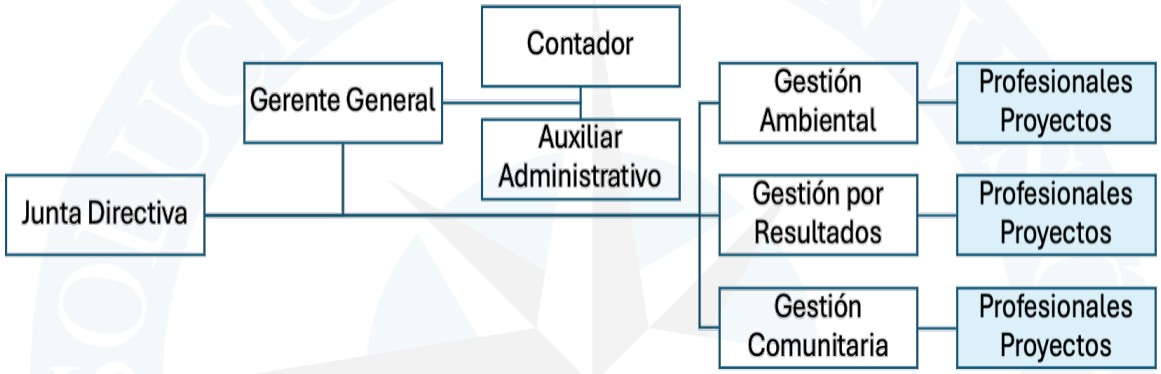


Ilustración 1. Organigrama Soluciones JOMAR

JUNTA DIRECTIVA: Actúa como órgano directivo, ubicada al mismo nivel que la Gerencia General, lo que sugiere un modelo colaborativo de liderazgo.

GERENTE GENERAL: Articula entre la Junta Directiva y los diferentes componentes administrativos y técnicos.

ÁREAS DE APOYO DIRECTO A LA GERENCIA

- Contador
- Auxiliar Administrativo

Estas dos funciones apoyan la operatividad contable y administrativa de la empresa.

ÁREAS TÉCNICAS Y DE GESTIÓN: Para la ejecución del presente contrato, la empresa dispone del Área de Ordenamiento Territorial y Gestión Urbanística, desde la cual se articulan los profesionales responsables del cálculo, liquidación y gestión de la participación en plusvalía. Las demás áreas misionales de la empresa operan como apoyo institucional cuando el proyecto lo requiere.

PROFESIONALES POR PROYECTO: Cada una de las áreas técnicas cuenta con un bloque identificado como "Profesionales Proyectos", lo que indica que la estructura se

dinamiza según las necesidades específicas de los proyectos en ejecución. Estos equipos son temporales o rotativos y se vinculan a los proyectos desde las líneas técnicas correspondientes.

2. OBJETIVO GENERAL

Apoyar técnica, jurídica y administrativamente a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Apartadó en el cálculo, liquidación, actualización y gestión de las consultas relacionadas con la participación en plusvalía, conforme a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, el Estudio Técnico de Liquidación de Plusvalía adoptado por el municipio y la normativa aplicable, mediante la aplicación de metodologías verificables, el uso de cartografía oficial, la atención oportuna de solicitudes ciudadanas y la consolidación de información que garantice la trazabilidad, confiabilidad y fortalecimiento institucional del proceso.

3. ESPECIFICACIONES DEL BIEN, CARACTERÍSTICAS Y CANTIDADES

Las especificaciones para la ejecución del presente proceso son las siguientes:

Bien o Servicio	Descripción	Unidad Medida	Cant.	Evidencia
Apoyo Técnico Especializado	Prestar apoyo técnico a la Alcaldía de Apartadó en la implementación de herramientas y metodologías relacionadas con el cálculo y liquidación de la plusvalía.	Unidad	1	Procedimiento para el cálculo y liquidación de la plusvalía.
Apoyo Técnico Especializado	Proyectar respuestas a solicitudes y requerimientos internos y externos con ocasión de los procesos de cálculo y liquidación del efecto plusvalía y actividades conexas, recibidos por la Unidad que le sean asignados.	Unidad	100% solicitudes	Atención de respuestas y requerimientos
Apoyo Técnico Especializado	Apoyar la Secretaría de Planeación para la proyección de los actos administrativos que liquidan el efecto plusvalía.	Unidad	100% solicitudes	Actos administrativos proyectados

Bien o Servicio	Descripción	Unidad Medida	Cant.	Evidencia
Apoyo Técnico Especializado	Responder las consultas y derechos de petición que se generen.	Unidad	100% solicitudes	Atención de consultas

4. OBLIGACIONES GENERALES

1. Aportar copia de afiliación a un sistema de pensiones, salud y riesgos laborales y presentar las copias de las autoliquidaciones de acuerdo a la Decreto 1273 de 2018, los cuales deberá cancelar en los términos que establezca la Ley. Igualmente, el pago de aportes parafiscales cuando a ello hubiere lugar.

2. Cumplir con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactados.

3. Asumir bajo su costo y riesgo todos los gastos en que incurra para la ejecución del contrato de prestación de servicios.

4. Suministrar los informes derivados de la ejecución del contrato que le sean solicitados por el municipio.

5. Mantener comunicación permanente con el municipio a fin de recibir orientaciones, evaluar el proceso y velar por el cumplimiento del objeto del contrato.

6. Garantizar que el servicio sea de óptima calidad y que cumpla con todas las características y especificaciones consignadas en la propuesta.

7. Atender las consultas y sugerencias del supervisor que asigne el Municipio.

8. Dar cumplimiento a los procesos, relacionadas con la Seguridad y Salud en el trabajo, Gestión de la Información y el Sistema de Gestión Integral.

9. Entregar mediante formato de inventario establecido por la alcaldía de Apartadó, los documentos de archivo que hayan generado en el ejercicio de sus obligaciones cuando culmine el contrato, tanto los documentos físicos en archivos tradicionales, como los documentos electrónicos que se encuentren en los equipos de cómputo sistemas de información, portátiles de almacenamiento y en general cualquier dispositivo o medio electrónico de conformidad con la tabla de retención documental.

10. Garantizar los equipos, implementos e insumos necesarios para la ejecución realización de sus obligaciones contractuales (computador, teléfono…).

11. Presentar informe mensual de las actividades realizadas en cumplimiento de cada una de las obligaciones específicas relacionadas en el contrato, en medio magnético y físico.

5. OBLIGACIONES ESPECIFICAS

1. Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas requeridas en el ítem de especificaciones del bien, características y cantidades.

2. Consultar y utilizar la cartografía oficial del municipio de Apartadó como insumo técnico para la identificación de áreas y hechos generadores de plusvalía, con el fin de apoyar la correcta liquidación de este tributo y fortalecer la información geográfica municipal.

3. Desarrollar las actividades técnicas, jurídicas, administrativas y financieras requeridas para el desarrollo y ejecución del proyecto.

4. Disponer de todo el recurso humano, técnico y logístico idóneo y necesario para el desarrollo del objeto del presente contrato en condiciones de calidad.

5. Asegurar que los actos administrativos que se expidan en virtud de la plusvalía cumplan con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normativas vigentes.

6. Brindar información clara y precisa a ciudadanos, entidades y demás interesados sobre el cálculo y cobro de la plusvalía.

7. Emitir conceptos técnicos cuando sean requeridos por la administración municipal.

8. Presentar informes periódicos sobre el avance de plusvalía, incluyendo estadísticas, casos atendidos y actos administrativos emitidos.

9. Informar al supervisor del contrato, en forma oportuna sobre inconvenientes o dificultades que puedan afectar el debido y oportuno cumplimiento del objeto y obligaciones contractuales, así´como sus objetivos y etapas del contrato.

6. TIEMPO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de la propuesta es de nueve (09) mese después de firmada el acta de inicio del contrato que resulte.

7. VALOR DE LA PROPUESTA

El valor de la propuesta es de CIENTO OCHO MILLONES DE PESOS ($108.000.000) incluidos los gastos derivados de la ejecución del proyecto.

8. CONTACTOS

Agradecemos la oportunidad de presentar esta propuesta y quedamos a su disposición para cualquier consulta adicional que pueda surgir. Confiamos en que nuestra propuesta sea de su interés y estamos comprometidos en brindar un servicio de la más alta calidad, cumpliendo con los tiempos y especificaciones acordadas.

Cordialmente,



JORGE MARIO LÓPEZ LONDOÑO
Representante Legal
Soluciones con Visión JOMAR
Teléfonos: (604) 6599601