Señores

ALCALDÍA MUNICIPAL DE YARUMAL

Yarumal – Antioquia

Asunto: Propuesta técnica, metodológica y económica para la revisión, actualización y adecuación del proceso de participación en plusvalía del Municipio de Yarumal conforme a la Resolución IGAC 0941 de 2026 y su Anexo Técnico.

Gestoría Integral del Territorio S.A.S. presenta a consideración del Municipio de Yarumal la presente propuesta, concebida como una fase especializada de evaluación y actualización del proceso de participación en plusvalía ya adelantado por la entidad. La intervención parte del reconocimiento de los estudios, insumos, actuaciones y productos previamente desarrollados, los cuales serán incorporados como antecedentes y no serán objeto de reproducción innecesaria.

La necesidad actual surge de la modificación del marco técnico y metodológico valuatorio nacional, particularmente por la expedición de la Resolución IGAC 0941 de 2026 y su Anexo Técnico, que sustituyen el régimen metodológico que sirvió de referencia para ejercicios desarrollados bajo la Resolución 620 de 2008. En consecuencia, el alcance propuesto se concentra en identificar brechas, verificar la compatibilidad de los productos existentes con la nueva regulación realizando los ajustes metodológicos, y consolidar los instrumentos necesarios para su implementación administrativa.

Atentamente

JIM DIAZ HENAO
REP. LEGAL
GESTORIA INTEGRAL DEL TERRITORIO

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

El Municipio de Yarumal adoptó el instrumento de participación en plusvalía mediante el Acuerdo Municipal 002 del 11 de abril de 2023 y, con posterioridad, adelantó actuaciones técnicas y administrativas orientadas a su implementación. Dentro de esos antecedentes se encuentran estudios, análisis de mercado, cartografía, ejercicios valuatorios, bases prediales y actuaciones administrativas que constituyen el punto de partida de la presente consultoría.

El alcance propuesto no corresponde a formular nuevamente el estudio ni a repetir actividades ya ejecutadas, si no lograra la adecuación normativa para lo cual se hará necesario la implementación de las nuevas metodologías, realizando la actualización, complementación, reconstrucción o ajuste para responde a la Resolución IGAC 0941 de 2026 la cual introdujo un marco actualizado para los métodos y condiciones de elaboración y presentación de avalúos, junto con un Anexo Técnico que desarrolla criterios específicos sobre información de mercado, métodos valuatorios, análisis estadístico, técnica residual, zonas rurales, control de calidad y cálculo del efecto plusvalía. Este cambio normativo constituye una nueva condición técnica que debe ser incorporada en la consolidación del proceso municipal.

1.1. Diferenciación frente a actuaciones previamente ejecutadas

ANTECEDENTE EXISTENTE	NUEVA NECESIDAD 2026	TRATAMIENTO EN LA CONSULTORÍA
Estudio y ejercicios desarrollados bajo el marco técnico anterior.	Verificar compatibilidad con la Resolución IGAC 0941 de 2026 y su Anexo Técnico.	Evaluación de brechas y actualización selectiva; no reproducción automática.
Mercados, memorias y modelos valuatorios ya construidos.	Asegurar que fuentes, depuración, comparabilidad, análisis y trazabilidad respondan a las reglas vigentes.	Revisión, validación y reconstrucción únicamente cuando sea técnicamente necesaria.
Cartografía, zonas de valoración y base predial existente.	Asegurar correspondencia entre hecho generador, ámbito, valor antes/después y predios afectados.	Validación SIG, cruces de consistencia y ajustes de delimitación cuando proceda.
Resultados o liquidaciones preliminares.	Consolidar resultados reproducibles y soportados bajo el marco vigente.	Recalcular únicamente los ámbitos impactados por ajustes metodológicos o de información.
Actuaciones administrativas adelantadas.	Contar con instrumentos técnicos coherentes para continuar la implementación.	Preparación y consolidación de soportes, matrices y recomendaciones administrativas.

2. OBJETO DE LA PROPUESTA

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA LA REVISIÓN, ACTUALIZACIÓN Y ADECUACIÓN TÉCNICA, METODOLÓGICA Y NORMATIVA DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DEL MUNICIPIO DE YARUMAL, A PARTIR DE LA EVALUACIÓN DE LOS ESTUDIOS, INSUMOS Y ACTUACIONES PREVIAMENTE DESARROLLADAS, EN ATENCIÓN A LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA RESOLUCIÓN IGAC 0941 DE 2026 Y SU ANEXO TÉCNICO, Y PARA EL ACOMPAÑAMIENTO EN LA

CONSOLIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS REQUERIDOS PARA SU IMPLEMENTACIÓN CONFORME AL MARCO NORMATIVO VIGENTE.

3. MARCO NORMATIVO Y ACTUALIZACIÓN METODOLÓGICA

La consultoría se desarrollará con observancia de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1170 de 2015 y las normas que regulan la participación en plusvalía, los instrumentos de ordenamiento territorial aplicables al Municipio, el Acuerdo Municipal 002 de 2023 y los actos que lo desarrollen, así como la Resolución IGAC 0941 de 2026 y su Anexo Técnico.

La actualización normativa exige que la revisión del proceso no se limite a una sustitución formal de referencias. Debe verificarse la forma como los nuevos criterios inciden en la captura y tratamiento del mercado, la comparabilidad de los datos, el análisis estadístico, la selección y desarrollo de los métodos valuatorios, la técnica residual, la determinación de P1 y P2, la definición de zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas y la trazabilidad del resultado final.

3.1. Aspectos de actualización con incidencia directa en el estudio de plusvalía

ASPECTO	ENFOQUE DE ACTUALIZACIÓN	IMPLICACIÓN PARA YARUMAL
Información de mercado	Mayor exigencia de identificación, soporte, fecha, ubicación, características, fuente y trazabilidad de ofertas o transacciones.	Auditar las muestras existentes y complementar únicamente los vacíos relevantes.
Comparación de mercado	La nueva regulación privilegia la depuración, clasificación, comparación y análisis técnico de datos y no la homogenización automática mediante factores.	Revisar procedimientos de ajuste u homologación utilizados previamente y reemplazarlos cuando no sean compatibles con el marco vigente.
Análisis estadístico	Se incorporan lineamientos actualizados de medidas estadísticas y criterios de adopción del valor.	Validar la consistencia estadística de los mercados y documentar decisiones técnicas.
Técnica residual	Se desarrolla con mayor precisión el análisis normativo, ventas, costos, utilidad, fuentes y modalidades de modelo residual.	Revisar supuestos de edificabilidad, producto inmobiliario, costos, utilidad y soporte financiero.
Efecto plusvalía	Se mantiene la lógica de comparación entre precio antes (P1) y nuevo precio de referencia (P2), con lineamientos específicos para los distintos hechos generadores.	Reconstruir o validar P1/P2 por ámbito y recalcular solo cuando el ajuste metodológico modifique el resultado.
Calidad y trazabilidad	Se refuerzan contenidos mínimos del informe, fuentes verificables, salvedades, control de calidad y reproducibilidad.	Consolidar expedientes técnicos editables y trazables para soporte institucional.

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Consolidar y clasificar los antecedentes técnicos, normativos, económicos, catastrales, cartográficos y administrativos del proceso de participación en plusvalía de Yarumal.
2. Verificar la correspondencia entre hechos generadores, normas urbanísticas, ámbitos territoriales y momentos de referencia utilizados para la valoración.
3. Revisar y depurar la información de mercado existente bajo los criterios vigentes de identificación, comparabilidad, suficiencia, trazabilidad y análisis estadístico.
4. Validar las zonas físicas, geoeconómicas o unidades de análisis que soportan el cálculo, ajustándolas cuando las condiciones normativas, territoriales o de mercado lo exijan.
5. Revisar o reconstruir los escenarios de valoración antes (P1) y después (P2) de la acción urbanística, incluyendo los modelos residuales que resulten procedentes.
6. Recalcular el efecto plusvalía exclusivamente en los ámbitos en que los ajustes metodológicos, normativos, territoriales o de información tengan incidencia material sobre el resultado.
7. Consolidar la base predial, cartografía, memorias de cálculo e instrumentos técnicos requeridos para la implementación administrativa y la trazabilidad institucional.

5. ALCANCE TÉCNICO DE LA CONSULTORÍA

5.1. Alistamiento y diagnóstico de brechas: Inventario integral de antecedentes; clasificación por vigencia, completitud y relevancia; matriz comparativa de exigencias del marco anterior y de la Resolución IGAC 0941 de 2026; determinación del impacto de cada brecha sobre los productos existentes.
5.2. Revisión jurídico-urbanística: Verificación del Acuerdo Municipal 002 de 2023, instrumentos de ordenamiento, actos urbanísticos y hechos generadores; identificación de norma anterior y posterior, fecha de referencia, condiciones de uso y aprovechamiento y ámbito territorial aplicable.
5.3. Validación territorial, cartográfica y predial: Revisión de límites, sistema de referencia, consistencia geométrica, relación con cartografía de ordenamiento, cruce con base catastral y conformación de una base predial única para los ámbitos objeto de actualización.
5.4. Revisión de zonas y mercado inmobiliario: Evaluación de las zonas físicas/geoeconómicas o unidades de valoración empleadas; auditoría de ofertas y transacciones; verificación de fuentes, comparabilidad, localización, fecha, soporte, negociación y demás atributos; complementación de mercado cuando la evidencia sea insuficiente.
5.5. Actualización de escenarios P1 y P2: Reconstrucción o validación de las condiciones jurídicas, físicas, urbanísticas y económicas correspondientes al momento anterior a la acción urbanística y al nuevo escenario derivado de la actuación generadora de plusvalía.
5.6. Revisión de técnica residual: Cuando proceda, revisión del análisis normativo, área bruta, afectaciones, cesiones, área útil, edificabilidad, producto inmobiliario, ventas, costos, urbanismo, utilidad, horizonte de análisis y demás variables, con fuentes verificables y archivo editable.
5.7. Recalculo y validación del efecto plusvalía: Determinación del mayor valor por metro cuadrado y del efecto correspondiente, aplicando la metodología vigente. El recálculo se limitará a los ámbitos donde la actualización normativa o los hallazgos técnicos alteren los supuestos o resultados previamente obtenidos.

5.8. Consolidación de instrumentos para implementación: Estructuración de liquidaciones y bases prediales, cartografía definitiva, matrices de trazabilidad, memorias de cálculo y recomendaciones técnicas para la continuidad de las actuaciones administrativas municipales.

6. INVENTARIO MÍNIMO DE INSUMOS

INSUMO	FUENTE / ORIGEN	FORMATO DE REFERENCIA
Acuerdo Municipal 002 de 2023 y actos municipales relacionados con la participación en plusvalía.	Municipio de Yarumal	PDF / expedientes
Instrumento de ordenamiento vigente y norma anterior aplicable a los escenarios de referencia.	Municipio de Yarumal	Acuerdos / PDF / GDB / SHP / DWG
Estudio de participación en plusvalía previamente elaborado y todos sus anexos.	Municipio de Yarumal	PDF / Word / Excel / cartografía
Informes valuatorios, investigaciones de mercado y memorias de cálculo.	Municipio / estudios previos	PDF / Excel / bases editables
Zonas físicas, geoeconómicas o unidades de valoración utilizadas.	Municipio / gestor catastral / estudios previos	SHP / GDB / PDF / Excel
Base catastral gráfica y alfanumérica vigente disponible.	Gestor catastral / Municipio	GDB / SHP / CSV / Excel
Información registral, licencias, planes parciales y actos urbanísticos complementarios.	Municipio / fuentes oficiales	PDF / bases / planos
Observaciones, requerimientos, actas o matrices de revisión producidas durante la ejecución previa.	Municipio / supervisión	Actas / correos / matrices

7. CRONOGRAMA E HITOS DE EJECUCIÓN

El plazo estimado es de dos (2) meses y medio, equivalente a diez (10) semanas. Se propone una ejecución por frentes paralelos, con hitos de validación que permitan adoptar decisiones metodológicas antes de avanzar al siguiente nivel de cálculo.

ACTIVIDAD	INICIO	FIN	RESPONSABLE
Hito 1. Plan de trabajo, inventario	Sem. 1	Sem. 1	Director del Proyecto
Revisión normativa, urbanística y de hechos generadores	Sem. 1	Sem. 3	Director / Jurídico
Delimitación territorial y depuración predial/SIG	Sem. 2	Sem. 4	SIG / Equipo técnico

Auditoría de zonas y mercados; complementación de información	Sem. 2	Sem. 5	Avaluador Senior / SIG
Hito 2. Validación de ámbitos y ruta de actualización	Sem. 4	Sem. 4	Director del Proyecto
Actualización/reconstrucción de P1 y P2	Sem. 4	Sem. 6	Avaluador Senior / Avaluador
Revisión/reconstrucción de modelos residuales	Sem. 4	Sem. 6	Avaluador Senior / Equipo
Hito 3. Cierre metodológico y valuatorio	Sem. 6	Sem. 6	Director del Proyecto
Cálculo actualizado del efecto plusvalía y validación interdisciplinaria	Sem. 6	Sem. 8	Director / Avaluador / Jurídico
Base predial, liquidaciones y cartografía definitiva	Sem. 7	Sem. 9	Equipo técnico / SIG
Hito 4. Consolidación de resultados	Sem. 9	Sem. 9	Director del Proyecto
Informe final, instrumentos de implementación y transferencia	Sem. 9	Sem. 10	Equipo consultor
Hito 5. Entrega final y cierre	Sem. 10	Sem. 10	Director del Proyecto

8. EQUIPO DE TRABAJO

La ejecución estará a cargo de un equipo interdisciplinario con experiencia en ordenamiento territorial, participación en plusvalía, valoración inmobiliaria, análisis jurídico, gestión predial y sistemas de información geográfica. La dedicación se asignará de acuerdo con los productos y momentos críticos del cronograma.

ROL	FUNCIÓN PRINCIPAL
Director del Proyecto	Coordinación general, integración metodológica, control de calidad, decisiones técnicas y relación con la supervisión.
Profesional Jurídico / Urbanístico	Revisión normativa, hechos generadores, instrumentos de ordenamiento y soporte de actuaciones administrativas.
Profesional Especializado Avaluador Senior	Dirección de mercados, selección metodológica, P1/P2, técnica residual y validación económica.
Profesional Avaluador	Trabajo de mercado, análisis de comparables, depuración de información y apoyo a memorias de cálculo.
Profesional SIG / Geomática	Delimitación territorial, geodatabase, cruces prediales, cartografía y controles espaciales.
Profesional de apoyo técnico / Bases de datos	Depuración de bases, estructuración de matrices, controles de calidad y consolidación de liquidaciones.

9. PROPUESTA ECONÓMICA

Gestoría Integral del Territorio S.A.S. presenta una propuesta económica integral por valor de cincuenta y cuatro millones de pesos m/cte. ($54.000.000), incluidos impuestos, tasas, contribuciones, costos directos e indirectos y demás erogaciones necesarias para la correcta ejecución del objeto propuesto.

ENTREGABLE	VALOR
1. Plan de trabajo	$4.000.000
2. Revisión de hechos generadores y ámbitos objeto de actualización	$6.000.000
3. Validación/ajuste de zonas e investigación y depuración de mercado	$10.000.000
4. Actualización de escenarios P1/P2 y ejercicios residuales	$12.000.000
5. Cálculo actualizado del efecto plusvalía	$9.000.000
6. Liquidaciones individuales, base predial, cartografía e instrumentos de implementación	$8.000.000
7. Informe final, ruta de implementación y transferencia técnica	$5.000.000
VALOR TOTAL PROPUESTA	$54.000.000

10. CONDICIONES DE LA PROPUESTA

• Plazo de ejecución: dos (2) meses y medio, equivalente a diez (10) semanas, contadas a partir del cumplimiento de los requisitos de inicio que se definan contractualmente.
• El valor de la propuesta incluye impuestos, tasas, contribuciones, costos directos e indirectos y demás erogaciones necesarias para la ejecución del alcance descrito.
• El cronograma supone la entrega oportuna de los antecedentes e insumos oficiales disponibles y el acceso a la información institucional necesaria para cada fase.
• Los productos se entregarán en PDF y, cuando corresponda, en formatos editables Word, Excel, CSV, GDB, SHP u otros acordados con la supervisión.
• Las observaciones de la supervisión serán atendidas durante la vigencia contractual cuando correspondan al alcance definido y se formulen dentro de los hitos de revisión.
• La información suministrada por el Municipio será administrada bajo criterios de confidencialidad, integridad y trazabilidad.

Atentamente

JIM DIAZ HENAO
REP. LEGAL
GESTORIA INTEGRAL DEL TERRITORIO