



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT: 800113389-7



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

1210-107622
Ibagué, 22 DE SEPTIEMBRE 2026

Señores

INGENIERÍA INMOBILIARIA Y VALORACIONES DE COLOMBIA S.A.S
direccion.general@ivacol.com

Asunto: SOLICITUD DE COTIZACIÓN PARA CONTRATAR LOS SERVICIOS E CONSULTORIA EL CUAL TIENE COMO OBJETO "PL131 – CONTRATAR EL CÁLCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ"

Cordial saludo,

La Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, en cumplimiento de sus funciones y con el objetivo de realizar un análisis técnico - económico y de oferta para la formulación de un proceso contractual, el cual tiene como por objeto "PL131 – CONTRATAR EL CÁLCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ", En donde se solicita a su empresa una cotización que deberá presentarse en el formato adjunto cumpliendo estrictamente las características técnicas señaladas y el valor total con IVA incluido.

Esta información será fundamental para la estructuración del proceso contractual conforme a la normativa vigente y permitirá garantizar una selección adecuada de proveedores.

Agradecemos su pronta respuesta, preferiblemente antes del día 24 de septiembre del presente año, con el fin de cumplir con los plazos establecidos en nuestra planeación. Para cualquier inquietud o aclaración, pueden comunicarse al correo pot@ibague.gov.co

CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO A COTIZAR:

El CONTRATISTA deberá ejecutar las actividades con el nivel de detalle necesario para obtener el cálculo y el resultado de la plusvalía y determinar la participación correspondiente a Parque Nativo y Floreal. Cada resultado deberá encontrarse sustentado en información oficial, evidencia de mercado, cartografía, memorias de cálculo y soportes prediales verificables.

La ejecución se organizará en cuatro (4) capítulos y once (11) entregables desarrollados de manera secuencial. Cada entregable comprende la totalidad de actividades, verificaciones, archivos y controles definidos en el presente anexo, definido de la siguiente manera:

PLAN PARCIAL "PARQUE NATIVO" AREA 1.128.742,81 m2				VALOR
CAPÍTULO	ID	ACTIVIDAD / ENTREGABLE	ALCANCE GENERAL	
E.1 PRIMER CAPÍTULO	E 1.1	Plan de trabajo y metodología	Programación, metodología integral, plan de calidad, matriz de riesgos, organización de insumos y responsabilidades.	



www.ibague.gov.co



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT: 800113389-7



1210-107622

22-09-2026

Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

	E 1.2	Diagnóstico de los instrumentos de planificación	Caracterización de cada Plan Parcial, reconstrucción de la norma anterior y posterior e identificación del hecho generador.	
E.2 SEGUNDO CAPÍTULO	E 2.1	Zonas Homogéneas Físicas	Consolidación predial y cartográfica, delimitación de zonas beneficiarias y determinación de ZHF.	
	E 2.2	Estudio de mercado y análisis de costos	Trabajo de campo, investigación de ofertas y transacciones, tablas de mercado, costos de desarrollo, absorción y demás variables.	
	E 2.3	Zonas homogéneas Geoeconómicas	Establecer las zonas o subzonas con características geoeconómica y establecer Zonas Homogéneas Geoeconómicas, según corresponda, de acuerdo a las características físicas y económicas similares de acuerdo a los resultados del estudio de mercado.	\$
E.3 TERCER CAPÍTULO	E 3.1	Determinación del método valuatorio y su justificación	Establecer los métodos valuatorios de las áreas objeto de participación de la plusvalía conforme a la normatividad aplicable.	
	E 3.2	Avalúo comercial antes de la acción urbanística (P1)	Determinación del valor comercial del suelo bajo la situación normativa, física y económica inmediatamente anterior.	
	E 3.3	Avalúo comercial después de la acción urbanística (P2)	Determinación del nuevo valor del suelo con los usos, aprovechamientos, cargas y condiciones adoptadas, mediante el método precedente.	
E.4 CUARTO CAPÍTULO	E 4.1	Cálculo del efecto plusvalía	Cuantificación del mayor valor por zona o subzona, tratamiento de hechos generadores, concurrencia, áreas y controles de cálculo.	
	E 4.2	Resultado de la plusvalía y proyección genérica de la participación y liquidación de la plusvalía	Proyección generica de elaboración de la liquidación por delimitación territorial.	



www.ibagué.gov.co



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT: 800113389-7



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

1210-107622

22-09-2026

	E 4.3	Expedientes administrativos e informe final	Consolidación de informes, cartografía, bases, fichas, proyectos de actos administrativos, anexos y transferencia de información.	
PLAN PARCIAL "FLOREAL" AREA 316.427,41 m2				
CAPÍTULO	ID	ACTIVIDAD / ENTREGABLE	ALCANCE GENERAL	
E.1 PRIMER CAPÍTULO	E 1.1	Plan de trabajo y metodología	Programación, metodología integral, plan de calidad, matriz de riesgos, organización de insumos y responsabilidades.	
	E 1.2	Diagnóstico de los instrumentos de planificación	Caracterización de cada Plan Parcial, reconstrucción de la norma anterior y posterior e identificación del hecho generador.	
E.2 SEGUNDO CAPÍTULO	E 2.1	Zonas Homogéneas Físicas	Consolidación predial y cartográfica, delimitación de zonas beneficiarias y determinación de ZHF.	
	E 2.2	Estudio de mercado y análisis de costos	Trabajo de campo, investigación de ofertas y transacciones, tablas de mercado, costos de desarrollo, absorción y demás variables.	
	E 2.3	Zonas homogéneas Geoeconómicas	Establecer las zonas o subzonas con características geoeconómica y establecer Zonas Homogéneas Geoeconómicas, según corresponda, de acuerdo a las características físicas y económicas similares de acuerdo a los resultados del estudio de mercado.	\$
E.3 TERCER CAPÍTULO	E 3.1	Determinación del método valuatorio y su justificación	Establecer los métodos valuatorios de las áreas objeto de participación de la plusvalía conforme a la normatividad aplicable.	
	E 3.2	Avalúo comercial antes de la acción urbanística (P1)	Determinación del valor comercial del suelo bajo la situación normativa, física y económica inmediatamente anterior.	
	E 3.3	Avalúo comercial después de la acción urbanística (P2)	Determinación del nuevo valor del suelo con los usos, aprovechamientos, cargas y condiciones adoptadas,	



www.ibagué.gov.co



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT: 800113389-7



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

1210-107622

22-09-2026

			mediante el método precedente.	
E.4 CUARTO CAPÍTULO	E 4.1	Cálculo del efecto plusvalía	Cuantificación del mayor valor por zona o subzona, tratamiento de hechos generadores, concurrencia, áreas y controles de cálculo.	
	E 4.2	Resultado de la plusvalía y proyección genérica de la participación y liquidación de la plusvalía	Proyección generica de elaboración de la liquidación por delimitación territorial.	
	E 4.3	Expedientes administrativos e informe final	Consolidación de informes, cartografía, bases, fichas, proyectos de actos administrativos, anexos y transferencia de información.	
TOTAL				\$

Las actividades y entregables relacionados en los cuadros anteriores corresponden a la descripción general del alcance requerido para la ejecución del objeto contractual. No obstante, cada actividad y entregable cuenta con especificaciones técnicas, metodológicas, cartográficas, prediales, jurídicas, urbanísticas, económicas y valuatorias particulares que deberán ser desarrolladas por el contratista de conformidad con los requisitos establecidos en el Anexo Técnico del presente proceso.

Dichas especificaciones comprenden, entre otros aspectos, actividades de recopilación y validación de información, análisis normativos, estructuración de bases cartográficas y geográficas, estudios de mercado, elaboración de avalúos comerciales, determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, cálculo del efecto plusvalía, liquidación de la participación y estructuración de expedientes técnicos y administrativos.

En consecuencia, para efectos de la presente solicitud de cotización, se deberá considerar la totalidad de actividades, productos, soportes, revisiones y entregables exigidos para cada uno de los capítulos e ítems relacionados, entendiendo que los valores ofertados deberán contemplar todos los costos para el cumplimiento integral del objeto contractual y las obligaciones técnicas del proceso.

Lo anterior, también incluye el personal mínimo requerido, definido de la siguiente forma:



www.ibagué.gov.co



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

1210-107622 22-09-2026

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
1	1	Director de Consultoría Dedicación: 100 %	Título profesional en Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Catastral y Geodesia, Economía o disciplina afín al objeto.	Título de posgrado en gerencia de proyectos dirección y gestión de proyectos u otros posgrados que en su pensum académico tenga relación con la gestión/dirección/gerencia de proyectos o especialización en avalúos.	6 años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	3 años como Director y/o Coordinador de mínimo dos consultorías relacionadas con valoración de suelo, instrumentos urbanísticos, catastro o gestión predial.





Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT: 800113389-7



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

1210-107622

22-09-2026

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
2	1	Coordinador de Avaluadores Dedicación: 100 %	Título profesional en Ingeniería Catastral y Geodesia, Arquitectura, Ingeniería Civil, Economía u otra profesión compatible con la actividad valuatoria. El profesional debe estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, el cual debe estar vigente e inscrito en las categorías de: Categoría 1: Inmuebles Urbanos, Categoría 2: Inmuebles Rurales, Categoría 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección, Categoría 5: Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Categoría 6: Inmuebles Especiales y Categoría 13: Intangibles Especiales	Posgrado en Avalúos, Valoración Inmobiliaria, Gestión del Suelo, Economía Urbana o afines.	6 años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	3 años como Director y/o Coordinador en avalúos de suelo y/o comerciales y/o de procesos de valoración masiva.



www.ibagué.gov.co



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT: 800113389-7



Secretaría de Planeación 1210-107622
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

22-09-2026

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
3	1	Profesional Jurídico Dedicación: 50%	Título profesional en Derecho.	Posgrado en Derecho Urbano y/o Derecho Administrativo y/o Derecho Público y/o Ordenamiento Territorial o áreas afines.	5 años contados a partir de la terminación de materias	3 años como asesor jurídico en POT, planes parciales, acciones urbanísticas, instrumentos de gestión del suelo, tributos territoriales o actuaciones administrativas inmobiliarias.
4	1	Profesional Urbanista Dedicación: 100%	Título profesional en Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Catastral y Geodesia, Geografía.	Posgrado en Urbanismo, Planeación Urbana, Ordenamiento Territorial, Gestión del Suelo o áreas afines.	5 años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional	3 años como asesor en formulación, revisión o análisis de POT, planes parciales, usos, aprovechamiento, cargas y reparto equitativo.
5	1	Profesional SIG Dedicación: 50%	Título profesional en Ingeniería Catastral y Geodesia, Geografía.	Posgrado en Sistemas de información Geográfica y/o Teledetección	5 años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional	3 años como asesor en sistemas de información geográfica, manejo de datos geográficos y/o cartografía y/o áreas geoespaciales.



www.ibagué.gov.co



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT: 800113389-7



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

1210-107622

22-09-2026

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
6	1	Profesional económico/e stadístico Dedicación: 50%	Título profesional en Economía, Administración de empresas, estadística, finanzas o ingeniería. El profesional debe estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, el cual debe estar vigente e inscrito en las categorías de: Categoría 1: Inmuebles Urbanos, Categoría 2: Inmuebles Rurales, Categoría 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección, Categoría 5: Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Categoría 6: Inmuebles Especiales y Categoría 13: Intangibles Especiales	N.A	3 años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional	2 años como asesor en análisis de mercado, econometría o valoración.



www.ibagué.gov.co



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT: 800113389-7



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

1210-107622

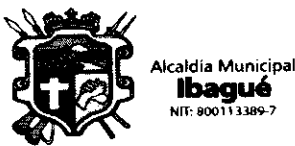
22-09-2026

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
7	3	Avaladores de Campo Dedicación: 50%	Título profesional El profesional debe estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, el cual debe estar vigente e inscrito en las categorías de: Categoría 1: Inmuebles Urbanos, Categoría 2: Inmuebles Rurales, Categoría 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección, Categoría 5: Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Categoría 6: Inmuebles Especiales y Categoría 13: Intangibles Especiales	N.A	2 años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional	1 año como evaluador de inmuebles y/o actividades de investigación de mercado
8	1	Técnico y/o tecnólogo en gestión documental Dedicación: 100%	Título técnico o tecnológico en gestión documental, archivística, administración documental, asistencia administrativa o área afín.	N.A	2 años contados a partir de la expedición del título	1 año en labores de gestión documental o archivísticas.

Por otro lado, también los trabajos de campo, las actividades de investigación de mercado, el procesamiento cartográfico y geoespacial, la elaboración de modelos económicos y valuatorios, la producción documental y cualquier otro recurso requerido para la obtención de los resultados esperados establecidos en el Anexo Técnico.



www.ibagué.gov.co



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

1210-107622

22-09-2026

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
7	3	Avaluadores de Campo Dedicación: 50%	Título profesional El profesional debe estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, el cual debe estar vigente e inscrito en las categorías de: Categoría 1: Inmuebles Urbanos, Categoría 2: Inmuebles Rurales, Categoría 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección, Categoría 5: Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Categoría 6: Inmuebles Especiales y Categoría 13: Intangibles Especiales	N.A	2 años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional	1 año como avaluador de inmuebles y/o actividades de investigación de mercado
8	1	Técnico y/o tecnólogo en gestión documental Dedicación: 100%	Título técnico o tecnológico en gestión documental, archivística, administración documental, asistencia administrativa o área afín.	N.A	2 años contados a partir de la expedición del título	1 año en labores de gestión documental o archivísticas.

Por otro lado, también los trabajos de campo, las actividades de investigación de mercado, el procesamiento cartográfico y geoespacial, la elaboración de modelos económicos y valuatorios, la producción documental y cualquier otro recurso requerido para la obtención de los resultados esperados establecidos en el Anexo Técnico.





Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT: 800113389-7



Secretaría de Planeación 1210-107622
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

22-09-2026

De igual manera, se advierte que los Planes Parciales objeto de intervención presentan condiciones urbanísticas, prediales, normativas, espaciales y económicas diferentes, así como extensiones territoriales, estructuras de cargas, niveles de complejidad técnica y requerimientos de análisis particulares. En razón a ello, la Entidad requiere que el valor de cada Plan Parcial sea determinado de manera independiente para, permitiendo identificar con claridad el costo asociado al desarrollo de las actividades previstas para cada instrumento de planificación.

Finalmente, para efectos de la adecuada estructuración económica de la presente cotización, se remite el ANEXO TECNICO del proceso, documento que contiene el alcance detallado de cada capítulo, actividad y entregable, así como las obligaciones, metodologías, productos, requisitos y condiciones que deberá cumplir el futuro contratista para la ejecución del contrato. En consecuencia, la cotización deberá elaborarse teniendo en cuenta la totalidad de las especificaciones allí contenidas, de manera que la Entidad pueda determinar de forma clara, objetiva y suficientemente sustentada el valor correspondiente para cada Plan Parcial objeto de intervención.

Cordialmente,


LUIS FERNANDO OSMAN CABEZAS
Director Ordenamiento Territorial Sostenible
Secretaría de Planeación

Proyectó: Juan David Velasquez Pascuas – Abogado Junior – Firma contratista Aranzalez & Co Abogados, Consultores y Asociados SAS
Revisó: Juan David Bocanegra Coffes – Coordinador Grupo Contratos - Firma contratista Aranzalez & Co Abogados, Consultores y Asociados SAS
Revisó: Lina Giseth Cardona Mendoza – Directora Jurídica - Firma contratista Aranzalez & Co Abogados, Consultores y Asociados SAS
Revisó y Aprobó: Luis Felipe Aranzalez Bravo – Director General – Firma contratista Aranzalez & Co Abogados, Consultores y Asociados SAS



www.ibagué.gov.co



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT 800113384-7



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

- 2 - 12 10 - - 102512

Ibagué, 10 SEP 2022

Señores

CONSULTORIA DE INGENIERIA & DESARROLLO URBANO SAS

direccion@ciud.com.co

Bogotá.

Asunto: SOLICITUD DE COTIZACIÓN PARA CONTRATAR LOS SERVICIOS E CONSULTORIA EL CUAL TIENE COMO OBJETO "PL131 – CONTRATAR EL CÁLCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE IBAGÜÉ"

Cordial saludo.

La Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué, en cumplimiento de sus funciones y con el objetivo de realizar un análisis técnico - económico y de oferta para la formulación de un proceso contractual, el cual tiene como por objeto **"PL131 – CONTRATAR EL CÁLCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE IBAGÜÉ"**, En donde se solicita a su empresa una cotización que deberá presentarse en el formato adjunto cumpliendo estrictamente las características técnicas señaladas y el valor total con IVA incluido.

Esta información sera fundamental para la estructuración del proceso contractual conforme a la normativa vigente y permitirá garantizar una selección adecuada de proveedores.

Agradecemos su pronta respuesta, preferiblemente antes del día 14 de septiembre del presente año, con el fin de cumplir con los plazos establecidos en nuestra planeación. Para cualquier inquietud o aclaración, pueden comunicarse al correo pot@ibague.gov.co

CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO A COTIZAR:

El CONTRATISTA deberá ejecutar las actividades con el nivel de detalle necesario para obtener el cálculo y el resultado de la plusvalía y determinar la participación correspondiente a Parque Nativo y Floreal. Cada resultado deberá encontrarse sustentado en información oficial, evidencia de mercado, cartografía, memorias de cálculo y soportes prediales verificables.

La ejecución se organizará en cuatro (4) capítulos y once (11) entregables desarrollados de manera secuencial. Cada entregable comprende la totalidad de actividades, verificaciones, archivos y controles definidos en el presente anexo, definido de la siguiente manera:

PLAN PARCIAL "PARQUE NATIVO" AREA 1.128.742,81 m2				VALOR
CAPÍTULO	ID	ACTIVIDAD / ENTREGABLE	ALCANCE GENERAL	
E.1 PRIMER CAPÍTULO	E 1.1	Plan de trabajo y metodología	Programación, metodología integral, plan de calidad, matriz de riesgos, organización de insumos y responsabilidades.	

9



www.ibague.gov.co



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT 495113180-7



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

102512

102512

E.2 SEGUNDO CAPÍTULO	E 1.2	Diagnóstico de los instrumentos de planificación	Caracterización de cada Plan Parcial, reconstrucción de la norma anterior y posterior e identificación del hecho generador.	\$
	E 2.1	Zonas Homogéneas Físicas	Consolidación predial y cartográfica, delimitación de zonas beneficiarias y determinación de ZHF.	
	E 2.2	Estudio de mercado y análisis de costos	Trabajo de campo, investigación de ofertas y transacciones, tablas de mercado, costos de desarrollo, absorción y demás variables.	
	E 2.3	Zonas homogéneas Geoeconómicas	Establecer las zonas o subzonas con características geoeconómica y establecer Zonas Homogéneas Geoeconómicas, según corresponda, de acuerdo a las características físicas y económicas similares de acuerdo a los resultados del estudio de mercado.	
E.3 TERCER CAPÍTULO	E 3.1	Determinación del método valuatorio y su justificación	Establecer los métodos valuatorios de las áreas objeto de participación de la plusvalía conforme a la normatividad aplicable.	
	E 3.2	Avalúo comercial antes de la acción urbanística (P1)	Determinación del valor comercial del suelo bajo la situación normativa, física y económica inmediatamente anterior.	
	E 3.3	Avalúo comercial después de la acción urbanística (P2)	Determinación del nuevo valor del suelo con los usos, aprovechamientos, cargas y condiciones adoptadas, mediante el método precedente.	
E.4 CUARTO CAPÍTULO	E 4.1	Cálculo del efecto plusvalía	Cuantificación del mayor valor por zona o subzona, tratamiento de hechos generadores, concurrencia, áreas y controles de cálculo.	
	E 4.2	Resultado de la plusvalía y proyección genérica de la participación y liquidación de la plusvalía	Proyección genérica de elaboración de la liquidación por delimitación territorial	



www.ibagué.gov.co



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT 900173389



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

	E 4.3	Expedientes administrativos e informe final	Consolidación de informes, cartografía, bases, fichas, proyectos de actos administrativos, anexos y transferencia de información.	
PLAN PARCIAL "FLOREAL" AREA 316.427,41 m2				
CAPÍTULO	ID	ACTIVIDAD / ENTREGABLE	ALCANCE GENERAL	
E.1 PRIMER CAPÍTULO	E 1.1	Plan de trabajo y metodología	Programación, metodología integral, plan de calidad, matriz de riesgos, organización de insumos y responsabilidades.	
	E 1.2	Diagnóstico de los instrumentos de planificación	Caracterización de cada Plan Parcial, reconstrucción de la norma anterior y posterior e identificación del hecho generador.	
E.2 SEGUNDO CAPÍTULO	E 2.1	Zonas Homogéneas Físicas	Consolidación predial y cartográfica, delimitación de zonas beneficiarias y determinación de ZHF.	
	E 2.2	Estudio de mercado y análisis de costos	Trabajo de campo, investigación de ofertas y transacciones, tablas de mercado, costos de desarrollo, absorción y demás variables.	
	E 2.3	Zonas homogéneas Geoeconómicas	Establecer las zonas o subzonas con características geoeconómica y establecer Zonas Homogéneas Geoeconómicas, según corresponda, de acuerdo a las características físicas y económicas similares de acuerdo a los resultados del estudio de mercado.	\$
E.3 TERCER CAPÍTULO	E 3.1	Determinación del método valuatorio y su justificación	Establecer los métodos valuatorios de las áreas objeto de participación de la plusvalía conforme a la normatividad aplicable.	
	E 3.2	Avalúo comercial antes de la acción urbanística (P1)	Determinación del valor comercial del suelo bajo la situación normativa, física y económica inmediatamente anterior.	
	E 3.3	Avalúo comercial después de la acción urbanística (P2)	Determinación del nuevo valor del suelo con los usos aprovechamientos, cargas y condiciones adoptadas.	



www.ibagué.gov.co



E.4 CUARTO CAPÍTULO			mediante el método procedente.
	E 4.1	Cálculo del efecto plusvalía	Cuantificación del mayor valor por zona o subzona, tratamiento de hechos generadores, concurrencia, áreas y controles de cálculo.
	E 4.2	Resultado de la plusvalía y proyección genérica de la participación y liquidación de la plusvalía	Proyección genérica de elaboración de la liquidación por delimitación territorial.
	E 4.3	Expedientes administrativos e informe final	Consolidación de informes, cartografía, bases, fichas, proyectos de actos administrativos, anexos y transferencia de información.
TOTAL			\$

Las actividades y entregables relacionados en los cuadros anteriores corresponden a la descripción general del alcance requerido para la ejecución del objeto contractual. No obstante, cada actividad y entregable cuenta con especificaciones técnicas, metodológicas, cartográficas, prediales, jurídicas, urbanísticas, económicas y valuatorias particulares que deberán ser desarrolladas por el contratista de conformidad con los requisitos establecidos en el Anexo Técnico del presente proceso.

Dichas especificaciones comprenden, entre otros aspectos, actividades de recopilación y validación de información, análisis normativos, estructuración de bases cartográficas y geográficas, estudios de mercado, elaboración de avalúos comerciales, determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, cálculo del efecto plusvalía, liquidación de la participación y estructuración de expedientes técnicos y administrativos.

En consecuencia, para efectos de la presente solicitud de cotización, se deberá considerar la totalidad de actividades, productos, soportes, revisiones y entregables exigidos para cada uno de los capítulos e ítems relacionados, entendiendo que los valores ofertados deberán contemplar todos los costos para el cumplimiento integral del objeto contractual y las obligaciones técnicas del proceso.

Lo anterior, también incluye el personal mínimo requerido, definido de la siguiente forma:

9



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT 601123497



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
1	1	Director de Consultoría Dedicación: 100 %	Título profesional en Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Catastral y Geodesia, Economía o disciplina afín al objeto.	Título de posgrado en gerencia de proyectos dirección y gestión de proyectos u otros posgrados que en su pensum académico tenga relación con la gestión/dirección/gerencia de proyectos o especialización en avalúos.	6 años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	3 años como Director y/o Coordinador de mínimo dos consultorías relacionadas con valoración de suelo, instrumentos urbanísticos, catastro o gestión predial.
2	1	Coordinador de Avalúadores Dedicación: 100 %	Título profesional en Ingeniería Catastral y Geodesia, Arquitectura, Ingeniería Civil, Economía u otra profesión compatible con la actividad valuatoria. El profesional debe estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, el cual debe estar vigente e inscrito en las categorías de: Categoría 1: Inmuebles Urbanos. Categoría 2: Inmuebles Rurales. Categoría 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección. Categoría 5: Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos. Categoría 6: Inmuebles Especiales y Categoría 13: Intangibles Especiales.	Posgrado en Avalúos, Valoración Inmobiliaria, Gestión del Suelo, Economía Urbana o afines	6 años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	3 años como Director y/o Coordinador en avalúos de suelo y/o comerciales y/o de procesos de valoración masiva.



www.ibagué.gov.co



Alcaldía Municipal
Ibagué
1900001



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

10 SEP 2020

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
3	1	Profesional Jurídico Dedicación: 50%	Título profesional en Derecho.	Posgrado en Derecho Urbano y/o Derecho Administrativo y/o Derecho Público y/o Ordenamiento Territorial o áreas afines.	5 años contados a partir de la terminación de materias	3 años como asesor jurídico en POT, planes parciales, acciones urbanísticas, instrumentos de gestión del suelo, tributos territoriales o actuaciones administrativas inmobiliarias.
4	1	Profesional Urbanista Dedicación: 100%	Título profesional en Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Catastral y Geodesia, Geografía	Posgrado en Urbanismo, Planeación Urbana, Ordenamiento Territorial, Gestión del Suelo o áreas afines.	5 años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional	3 años como asesor en formulación, revisión o análisis de POT, planes parciales, usos, aprovechamiento, cargas y reparto equitativo.
5	1	Profesional SIG Dedicación: 50%	Título profesional en Ingeniería Catastral y Geodesia, Geografía.	Posgrado en Sistemas de información Geográfica y/o Teledetección	5 años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional	3 años como asesor en sistemas de información geográfica, manejo de datos geográficos y/o cartografía y/o áreas geoespaciales.

6



www.ibague.gov.co



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT 860.113.662.7



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

2020

Perfil No.	Cant	Cargo	Titulo Profesional	Titulo de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Especifica (Años mínimos)
6	1	Profesional económico estadístico Dedicación: 50%	Titulo profesional en Economía, Administración de empresas, estadística, finanzas o Ingeniería El profesional debe estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, el cual debe estar vigente e inscrito en las categorías de: Categoría 1: Inmuebles Urbanos. Categoría 2: Inmuebles Rurales. Categoría 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección. Categoría 5: Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos. Categoría 6: Inmuebles Especiales y Categoría 13: Intangibles Especiales	N.A	3 años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional	2 años como asesor en análisis de mercado, econometría o valoración.

9



www.ibagué.gov.co



Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
7	3	Avaladores de Campo Dedicación: 50%	Título profesional El profesional debe estar inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, el cual debe estar vigente e inscrito en las categorías de: Categoría 1: Inmuebles Urbanos, Categoría 2: Inmuebles Rurales, Categoría 3: Recursos Naturales y Suelos de Protección, Categoría 5: Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Categoría 6: Inmuebles Especiales y Categoría 13: Intangibles Especiales	N.A	2 años contados a partir de la expedición de la matrícula profesional	1 año como avalador de inmuebles y/o actividades de investigación de mercado
8	1	Técnico y/o tecnólogo en gestión documental Dedicación: 100%	Título técnico o tecnológico en gestión documental, archivística, administración documental, asistencia administrativa o área afín.	N.A	2 años contados a partir de la expedición del título	1 año en labores de gestión documental o archivísticas.

Por otro lado, también los trabajos de campo, las actividades de investigación de mercado, el procesamiento cartográfico y geoespacial, la elaboración de modelos económicos y valuatorios, la producción documental y cualquier otro recurso requerido para la obtención de los resultados esperados establecidos en el Anexo Técnico.

De igual manera, se advierte que los Planes Parciales objeto de intervención presentan condiciones urbanísticas, prediales, normativas, espaciales y económicas diferentes, así como extensiones territoriales, estructuras de cargas, niveles de complejidad técnica y requerimientos de análisis particulares. En razón a ello, la Entidad requiere que el valor de cada Plan Parcial sea determinado de manera independiente, permitiendo identificar con claridad el costo asociado al desarrollo de las actividades previstas para cada instrumento de planificación.

Finalmente, para efectos de la adecuada estructuración económica de la presente cotización, se remite el ANEXO TECNICO del proceso, documento que contiene el alcance detallado de cada capítulo, actividad y



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 600113369-7



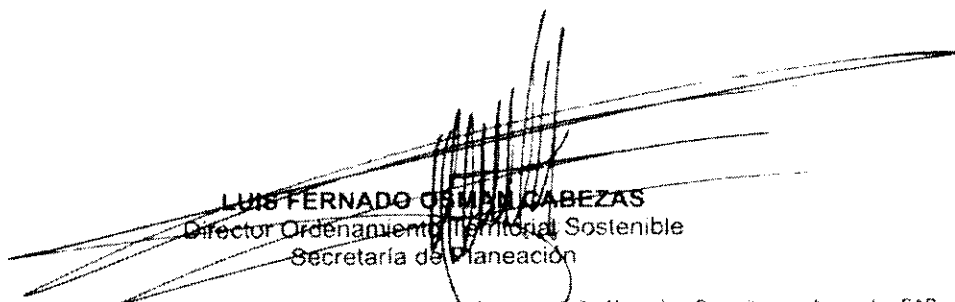
413

10 SEP 2018

Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible

entregable, así como las obligaciones, metodologías, productos, requisitos y condiciones que deberá cumplir el futuro contratista para la ejecución del contrato. En consecuencia, la cotización deberá elaborarse teniendo en cuenta la totalidad de las especificaciones allí contenidas, de manera que la Entidad pueda determinar de forma clara, objetiva y suficientemente sustentada el valor correspondiente para cada Plan Parcial objeto de intervención.

Cordialmente,


LUIS FERNANDO OSPINA CABEZAS
Director Ordenamiento Territorial Sostenible
Secretaría de Planeación

Proyectó: Juan David Velasquez Pascuas - Abogado Junior - Firma contratista Aranzalez & Co Abogados, Consultores y Asociados SAS
Revisó: Juan David Bocanegra Cortes - Coordinador Grupo Contratos - Firma contratista Aranzalez & Co Abogados, Consultores y Asociados SAS
Revisó: Lina Giseth Cardona Mendoza - Directora Jurídica - Firma contratista Aranzalez & Co Abogados, Consultores y Asociados SAS
Revisó y Aprobó: Luis Felipe Aranzalez Bravo - Director General - Firma contratista Aranzalez & Co Abogados, Consultores y Asociados SAS



www.ibagué.gov.co



IVACOL

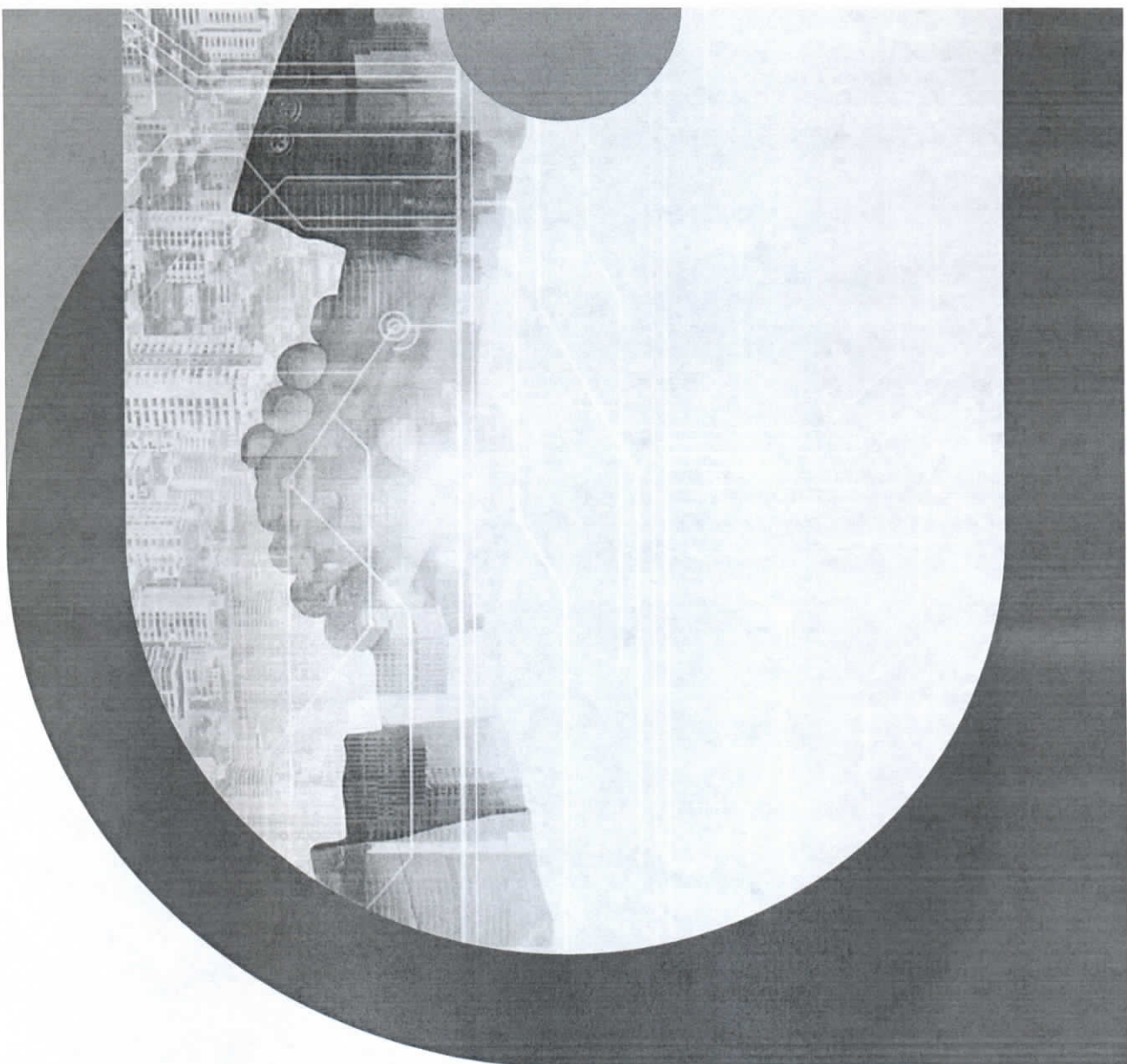
Propuesta Técnica y Económica

Solicitante:

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE
IBAGÜÉ

Atn. Dr. Luis Fernando Osman

22 de septiembre de 2026



Misión

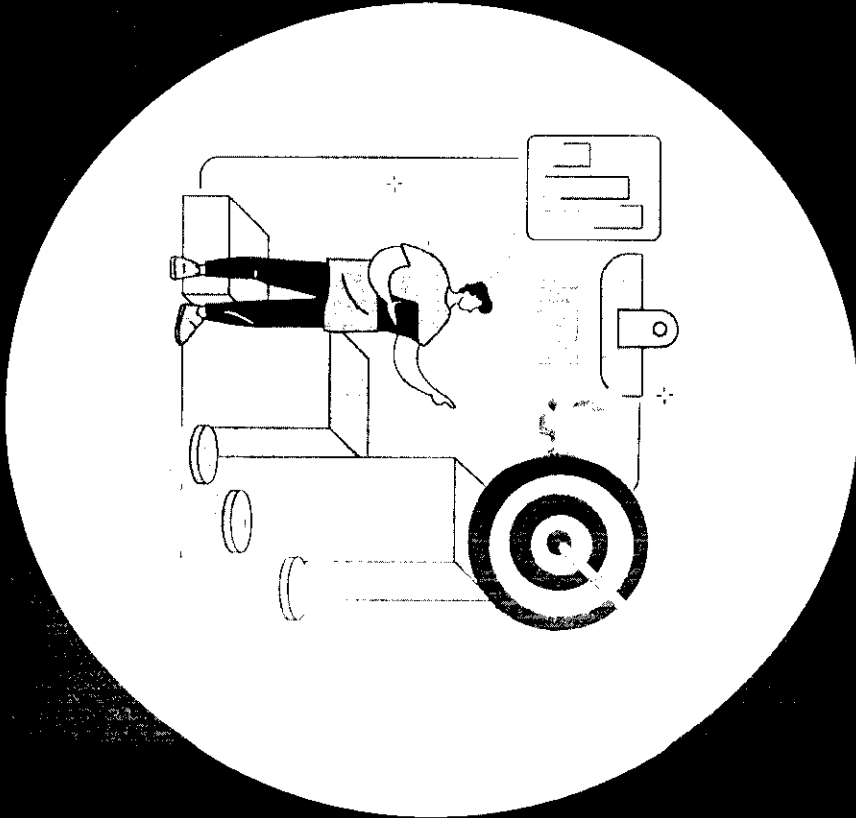
Crear valor en lo que hacemos con honestidad, perseverancia, responsabilidad, idoneidad y trabajo en equipo.

Visión

Ser una compañía líder en el mercado con altos estándares técnicos y científicos que den confianza y tranquilidad a nuestros clientes. Nos enfocaremos principalmente en los avalúos de inmuebles, catastro, gestión predial y ordenamiento territorial, donde nuestro propósito es asesorar a personas naturales o jurídicas y, al Estado, en cabeza de las entidades territoriales en los temas de catastro y avalúos bajo el marco de la Ley 388 de 1997, plusvalía, valorización, ordenamiento territorial, norma urbanística, entre otros.

Objetivo de Servicio

Realizar el cálculo del efecto de la plusvalía y la proyección de la participación generada por la adopción de los instrumentos de planificación realizados por el municipio de Ibagué. El análisis se circunscribe a los planes parciales "Parque Nativo" y "Floreál", por tratarse de instrumentos adoptados mediante acto administrativo y respecto de los cuales existen decisiones urbanísticas susceptibles de valoración.



Objetivos Específicos

Objetivos Específicos de los Capítulos

I Primer capítulo

E.1.1 Plan de trabajo y metodología: programación, metodología integral, plan de calidad, matriz de riesgos, organización de insumos y responsabilidades.

E.1.2 Diagnóstico de los instrumentos de planificación: caracterización de cada plan parcial, reconstrucción de la norma anterior y posterior e identificación del hecho generador.

II Segundo capítulo

E.2.1 Zonas Homogéneas Físicas: consolidación predial y cartográfica, delimitación de zonas beneficiarias y determinación de ZHF.

E.2.2 Estudio de mercado y análisis de costos: trabajo de campo, investigación de ofertas y transacciones, tablas de mercado, costos de desarrollo, absorción y demás variables.

E.2.3 Zonas Homogéneas Geoeconómicas: establecer las zonas o subzonas con características físicas y económicas similares, de acuerdo con los resultados del estudio de mercado.

III Tercer capítulo

E.3.1 Método valuatorio y su justificación: establecer los métodos valuatorios de las áreas objeto de participación conforme a la normatividad aplicable.

E.3.2 Avalúo comercial antes de la acción urbanística (P1): valor del suelo bajo la situación normativa, física y económica inmediatamente anterior.

E.3.3 Avalúo comercial después de la acción urbanística (P2): nuevo valor del suelo con los usos, aprovechamientos, cargas y condiciones adoptadas.

IV Cuarto capítulo

E.4.1 Cálculo del efecto plusvalía: cuantificación del mayor valor por zona o subzona, hechos generadores, concurrencia, áreas y controles de cálculo.

E.4.2 Resultado y proyección de la participación: proyección genérica de la liquidación de la plusvalía por delimitación territorial.

E.4.3 Expedientes administrativos e informe final: informes, cartografía, bases, fichas, proyectos de actos administrativos, anexos y transferencia de información.

Propuesta Técnica

ENTREGABLES DE LA CONSULTORÍA

Entregables

- Productos que se entregarán en desarrollo de la consultoría:
 - Plan de trabajo y metodología.
 - Diagnóstico de los instrumentos de planificación.
 - Zonas Homogéneas Físicas.
 - Registro fotográfico georeferenciado.
 - Base predial conciliada, geodatabase, archivos SHP o GeoPackage, informe de inconsistencias y mapas de control, enlazados mediante un identificador único.
 - Delimitación territorial del área objeto de participación.
 - Estudio de mercado y análisis de costos.
 - Zonas Homogéneas Geoeconómicas.
- Determinación del método valuatorio y su justificación.
- Avalúo comercial antes de la acción urbanística – P1.
- Avalúo comercial después de la acción urbanística – P2.
- Cálculo del efecto plusvalía.
- Resultado de la plusvalía y proyección genérica de la participación y liquidación.
- Expedientes administrativos e informe final.
- Anexos técnicos y digitales.

Honorarios — Presupuesto

VALOR POR PLAN PARCIAL — IVA INCLUIDO

\$128.000.000

Plan Parcial Floreal

\$245.000.000

Plan Parcial Parque Nativo

\$373.000.000

Total IVA incluido

Plan parcial	Área (m²)	Valor en letras	Valor IVA incluido
Floreal	316.427,41	Ciento veintiocho millones de pesos	\$128.000.000
Parque Nativo	1.128.742,81	Doscientos cuarenta y cinco millones de pesos	\$245.000.000
TOTAL	1.445.170,22	Trescientos setenta y tres millones de pesos	\$373.000.000

Plazo de ejecución: setenta y cinco (75) días calendario, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

Nota: esta propuesta tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles.

Consideraciones Generales

RESERVA ALCANCE Y VALIDEZ DE LA PROPUESTA

Alcance del servicio

Cálculo y liquidación de la plusvalía y determinación de su participación, generada por la adopción de los instrumentos de planificación del municipio de Ibagué – PL 131 (planes parciales Floreal y Parque Nativo).

Marco normativo

- Ley 388 de 1997 — Participación en la plusvalía (artículos 73 a 90).
- Decreto 1077 de 2015 — Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Ley 1673 de 2013 — “Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador”.
- Decreto 1074 de 2015 — Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio.
- Resolución 941 de 2026 del IGAC, o aquellas normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.
- Normas Internacionales de Valuación (IVS), según aplicabilidad.
- Reglamento Interno y Código de Ética aplicable a la actividad valuatoria.

Plazo de ejecución

- El plazo previsto para la ejecución de las actividades será de setenta y cinco (75) días calendario, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sujeto a:
- La aprobación de la propuesta.
 - La entrega oportuna de la información oficial por parte de la Secretaría de Planeación.

Vigencia de la propuesta

La presente propuesta tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de presentación. Transcurrido este plazo, IVACOL se reserva el derecho de ajustar los honorarios.

Confidencialidad

Toda la información suministrada por el contratante será tratada con estricta confidencialidad y será utilizada exclusivamente para los fines del estudio contratado.

Control de calidad

IVACOL aplicará protocolos internos de control de calidad.

Gracias

☎ +57 310 270 6875

☎ +57 311 217 0890

✉ direccion.general@ivacol.com

✉ direccion.proyectos@ivacol.com

www.ivacol.com

CONSULTORIA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO

AVALÚOS, CONSULTORÍA DE INGENIERÍA Y PROCESOS

Cotización Cálculo Efecto Plusvalía

SEPTIEMBRE 14
de 2026

SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE IBAGUE



PROPUESTA EJECUTIVA

ALCANCE

Ejecución de las actividades técnicas necesarias para calcular el efecto de la plusvalía y determinar la participación generada por la adopción de los planes parciales Parque Nativo y Floreal.

Comprende la recopilación y verificación de la información oficial; el análisis de la norma anterior y posterior; la identificación del hecho generador; la consolidación predial y cartográfica; la determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas; la investigación de mercado; el cálculo de P1 y P2; la determinación del efecto plusvalía; la aplicación de la tarifa municipal vigente; la individualización de la participación; y la preparación de los expedientes administrativos correspondientes.

Sumado a lo anterior, para el Plan Parcial "Parque Nativo" se diferenciarán las condiciones contenidas en el Decreto 1000-0742 de 2019 y su respectiva modificación mediante Decreto 1000-0094 de 2026, evitando atribuir a esta última incrementos ya generados por el instrumento de planificación inicial. Por su parte, En el Plan Parcial "Floreal" se reconstruirá la situación inmediatamente anterior al Decreto 1000-0535 de 2025 y compararse con los cambios de usos, aprovechamientos, cargas y etapas.

Adicionalmente, todos los cálculos deberán ser verificables y reproducibles por la Entidad, se desarrollará hojas de cálculo, modelos residuales, bases de mercado, bases prediales, capas geográficas, cartografía, fichas, cuadros de proyección de la liquidación y proyectos documentales se entregarán en formatos editables, abiertos y concordantes con los informes firmados.

En concordancia con lo anterior, para el desarrollo del proyecto se tendrán en cuenta los siguientes lineamientos de ejecución:

- Aplicar la metodología valuatoria bajo la Resolución 941 de 2026 expedida por el IGAC o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, desarrollando el método dispuesto en la ley en función del hecho generador, el cambio de la condición del suelo, la disponibilidad de mercado y las particularidades de cada zona.

OBJETIVO

Realizar el cálculo del efecto de la plusvalía y realizar la proyección de la participación generada por la adopción de los instrumentos de planificación realizados por el municipio de Ibagué. Para el presente proceso, el análisis se circunscribe a los planes parciales "Parque Nativo" y "Floreál", por tratarse de instrumentos adoptados mediante acto administrativo y respecto de los cuales existen decisiones urbanísticas susceptibles de valoración.

La ejecución deberá establecer, para cada acción urbanística analizada, la situación normativa y económica inmediatamente anterior, la situación posterior derivada del instrumento adoptado, el área objeto de participación, las determinaciones de zonas o subzonas beneficiarias, los valores comerciales P1 y P2, el efecto por metro cuadrado, y la proyección genérica de la liquidación de la plusvalía.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS PLAN PARCIAL "PARQUE NATIVO"

E.1 PRIMER CAPÍTULO.

E.1.1 Plan de trabajo y metodología: Programación, metodología integral, plan de calidad, matriz de riesgos, organización de insumos y responsabilidades.

E.2.1 Diagnóstico de los instrumentos de planificación: Caracterización de cada Plan Parcial, reconstrucción de la norma anterior y posterior e identificación del hecho generador.

E.2 SEGUNDO CAPÍTULO.

E.2.1 Zonas Homogéneas Físicas: Consolidación predial y cartográfica, delimitación de zonas beneficiarias y determinación de ZHF.

E.2.2 Estudio de mercado y análisis de costos: Trabajo de campo, investigación de ofertas y transacciones, tablas de mercado, costos de desarrollo, absorción y demás variables.

E.2.3 Zonas homogéneas Geoeconómicas: Establecer las zonas o subzonas con características geoeconómica y establecer Zonas Homogéneas Geoeconómicas, según corresponda, de acuerdo a las características



- E.2.1 Diagnóstico de los instrumentos de planificación: Caracterización de cada Plan Parcial, reconstrucción de la norma anterior y posterior e identificación del hecho generador.

E.2 SEGUNDO CAPÍTULO.

- E.2.1 Zonas Homogéneas Físicas: Consolidación predial y cartográfica, delimitación de zonas beneficiarias y determinación de ZHF.
- E.2.2 Estudio de mercado y análisis de costos: Trabajo de campo, investigación de ofertas y transacciones, tablas de mercado, costos de desarrollo, absorción y demás variables.
- E.2.3 Zonas homogéneas Geoeconómicas: Establecer las zonas o subzonas con características geoeconómica y establecer Zonas Homogéneas Geoeconómicas, según corresponda, de acuerdo a las características físicas y económicas similares de acuerdo a los resultados del estudio de mercado.

E.3 TERCER CAPÍTULO.

- E.3.1 Determinación del método valuatorio y su justificación: Establecer los métodos valuatorios de las áreas objeto de participación de la plusvalía conforme a la normatividad aplicable.
- E.3.2 Avalúo comercial antes de la acción urbanística (P1): Determinación del valor comercial del suelo bajo la situación normativa, física y económica inmediatamente anterior.
- E.3.3 Avalúo comercial después de la acción urbanística (P2): Determinación del nuevo valor del suelo con los usos, aprovechamientos, cargas y condiciones adoptadas, mediante el método precedente.

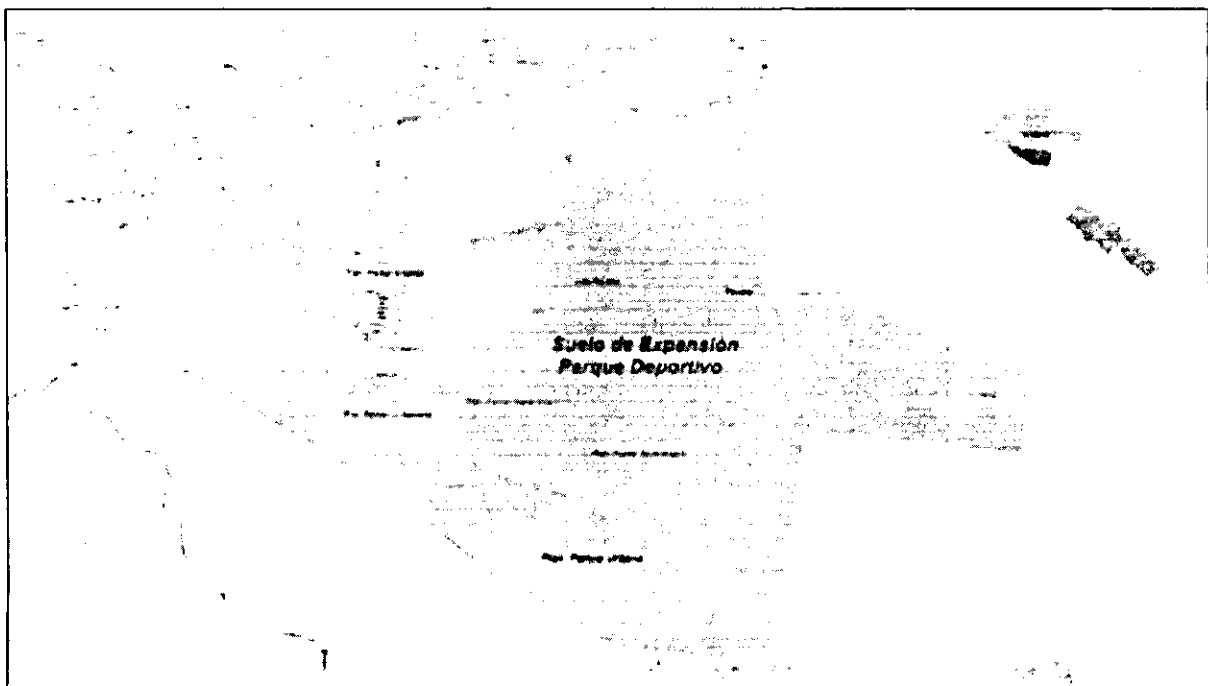
E.4 CUARTO CAPÍTULO.

- E.4.1 Cálculo del efecto plusvalía: cuantificación del mayor valor por zona o subzona, tratamiento de hechos generadores, concurrencia, áreas y controles de cálculo.

UBICACIÓN DEL ESTUDIO

El proyecto objeto de la presente consultoría se localiza en el municipio de Ibagué, departamento del Tolima, dentro de los ámbitos territoriales de los planes parciales "Parque Nativo" y "Floreál". Las actividades se desarrollarán en las áreas objeto de intervención, y en los demás lugares requeridos para consultar fuentes, efectuar visitas, adelantar investigaciones de mercado.

El Plan Parcial Parque Nativo se localiza en el suelo de expansión urbana Parque Deportivo, en el sector suroriental de la ciudad, dentro del ámbito originalmente adoptado bajo la denominación "Urbana". El polígono se relaciona con la quebrada La Opia, el corredor férreo y los desarrollos y planes parciales del sector.



Fuente: Localización general del Plan Parcial Parque Nativo en el suelo de expansión Parque Deportivo. Fuente: cartografía aportada con el instrumento.



CERTIFICACIÓN DE CALIDAD

CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S., ciñe sus procedimientos a lo estipulado en las normas sobre calidad y gestión de calidad ISO y de manera conjunta a las normas internacionales de valuación IVSC y a la normatividad colombiana.

Los directores de la empresa cuentan con los siguientes registros y certificaciones:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Obras de Infraestructura
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares
- Semovientes y Animales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales

Certificación internacional como auditor interno en sistema de gestión de tecnología de la información ISO 20000:2011, emitida por Bureau Veritas.

Certificación internacional como auditor interno en sistema de gestión de calidad ISO: 9001:2015, emitida por ICONTEC.

Certificación internacional como auditor interno NORMA ISO-19011, emitida por TÜV Rheinland y el Centro Iberoamericano de estudios internacionales, avalado por la ONAC (Organización Nacional de Acreditación en Colombia) y por el Centro de Acreditación Alemán DAKKS – Deutsche Akkreditierungsstelle.



CLIENTES CIDU						
Alcaldía	Grandes superficies	Sector financiero	Sector salud	Entidades estatales	Constructoras	Otros sectores comerciales

ASPECTOS METODOLÓGICOS

En los trabajos de avalúos se siguen los parámetros técnicos definidos por el ente rector en la materia Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, el International Valuation Standards Council - IVSC, Normas Internacionales De Información Contable Y Financiera – NIC/NIF.

Los avalúos comerciales se realizan con base en la siguiente reglamentación:

Normas Colombianas De Valuación

- Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0941 de 2026, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, (Marco de Ley 388 de 1997).

Referencias Normativas Colombianas

- NTS S01 – Bases para la determinación del valor de mercado.
- NTS S04 – Código de Conducta del valuador.
- GTS G02 – Conceptos y principios Generales de Valuación.
- GTS E01 – Valuación de bienes inmuebles.
- GTS E04 – Valuación de bienes inmuebles rurales.
- Norma Icontec NTS 1-1

Normas internacionales de valuación del IVSC

- Notas de Guías:
- GN 5 – Valuación de Bienes Muebles
- GN 8 – El Enfoque del Coste para los Estados Financieros (DRC)
- IVS: 2005 – Normas Internacionales de Valuación. Tipos de Bienes.

Todos nuestros avalúos basan la determinación del valor en los siguientes métodos valuatorios:

Método de comparación de mercado

Es la técnica valuatoria, que busca establecer mediante la investigación de mercado, oferta y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de calificar cada uno para así llegar al valor comercial.

RECURSOS Y PRODUCTOS

INFORMACIÓN REQUERIDA

Como información mínima **CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S.**, requiere para la elaboración del estudio de valoración del predio solicitado:

- Carta de presentación o autorización de ingreso para los evaluadores encargados de realizar la visita de campo o acompañamiento por un funcionario.
- Estudios de hechos generadores de plusvalía.
- Decretos de adopción de los planes parciales, junto con la cartografía, Documento técnico de soporte y demás actos administrativos complementario o modificatorios.
- Cartografía física y/o digital del predio.
- Certificado de uso de suelo (Si existe).
- Licencia de construcción y/o urbanismo (Si existe).

De igual manera, la Secretaría de Planeación Municipal realizará la entrega de la información disponible que tenga carácter oficial o que se encuentre bajo su custodia, como base para el desarrollo de la consultoría. La entrega de estos documentos no exime al contratista de verificar su coherencia, identificar faltantes, consultar fuentes complementarias y advertir cualquier limitación.

- POT de Ibagué, modificaciones, fichas normativas, cartografía y certificaciones de la norma aplicable en cada fecha de referencia.
- Decreto 1000-0742 de 2019, Decreto 1000-0094 de 2026, Decreto 1000-0535 de 2025 y demás actos relacionados con Parque Nativo y Floreal.
- DTS, cuadros de áreas, reparto de cargas, estudios sectoriales y cartografía PDF/DWG de los dos planes parciales.
- Bases catastrales alfanuméricas y geográficas disponibles, cortes históricos, ortofotos, mutaciones y datos del gestor catastral.
- Información registral, certificados, títulos y soportes a los que legalmente tenga acceso la Entidad.



ENTREGABLES

1. CAPITULO PRIMERO

- 1.1. Plan de trabajo y metodología: documento metodológico, cronograma editable, matrices de insumos, evaluación o actualización de riesgos, calidad, personas y RAA.
- 1.2. Diagnóstico de los instrumentos de planificación: diagnostico técnico del Plan Parcial a partir de la revisión de sus actos administrativos, documentos técnicos, cartografía, estructura predial. Áreas, usos, aprovechamientos y demás variables aplicables, con el fin de determinar el área objeto de participación susceptible de generar efecto plusvalía.

2. CAPITULO SEGUNDO

- 2.1. Zonas Homogéneas Físicas: una vez identificada el área objeto de participación, deberá efectuar su desagregación y delimitación territorial de acuerdo con las condiciones físicas y urbanísticas relevantes para el análisis, conformando la delimitación por predios, zonas, subzonas o Zonas Homogéneas Físicas —ZHF—, según resulte técnicamente procedente. Cada delimitación territorial deberá construirse en polígonos a partir de una base predial y cartográfica conciliada, sin asumir automáticamente cada manzana, lote o zona catastral como una zona física homogénea.
- 2.2. Registro fotográfico georreferenciado, localización general y específica, rutas de campo, y fichas de visita.
- 2.3. Base predial conciliada, la geodatabase, los archivos SHP o GeoPackage, el informe de inconsistencias y los mapas de control, todos enlazados mediante un identificador único.
- 2.4. Delimitación territorial del área objeto de participación: base predial y cartográfica conciliada, la delimitación del área objeto de participación por zonas, subzonas o ZHF, según corresponda, las fichas de cada unidad territorial, la cartografía en PDF y formato editable, la base geográfica y la memoria metodológica que sustente los criterios utilizados para su delimitación.



referencia, metodología aplicada, información de mercado utilizada, cálculos, valores unitarios y totales, soportes y anexos técnicos. Los avalúos deberán ser suscritos por un evaluador con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores — RAA— y cumplir las condiciones exigidas por la Resolución 941 de 2026 expedida por el IGAC o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

- 3.3. Avalúo comercial después de la acción urbanística - P2: establecer el nuevo valor comercial del suelo correspondiente al escenario posterior a cada acción urbanística —P2—, mediante la aplicación del método valuatorio previamente definido y conforme a la Resolución 941 de 2026 expedida por el IGAC y las demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. La determinación de P2 deberá efectuarse para cada zona, subzona o Zona Homogénea Geoeconómica -ZHG—, según la delimitación territorial adoptada, incorporando las condiciones urbanísticas derivadas del respectivo acto administrativo, particularmente los usos, aprovechamientos, edificabilidad, cargas, cesiones, restricciones y demás variables con incidencia en el valor del suelo. El P2 deberá corresponder exclusivamente al valor comercial del suelo resultante de la acción urbanística y no al valor de venta de las edificaciones o productos inmobiliarios proyectados.

El entregable deberá contener los informes de avalúo correspondientes al escenario P2, discriminados por acción urbanística y por zona, subzona o ZHG, según corresponda, con identificación del método aplicado, variables y fuentes utilizadas, cálculos, valores unitarios y totales: soportes y anexos técnicos. Los avalúos deberán ser suscritos por evaluador con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores —RAA— y cumplir las condiciones establecidas en la Resolución 941 de 2026 expedida por el IGAC y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

4. CAPITULO CUARTO

- 4.1 Cálculo del efecto plusvalía: el entregable deberá contener el informe del cálculo del efecto plusvalía; las memorias de cálculo y modelos editables; los cuadros consolidados por hecho generador, zona, subzona o ZHG; los valores P1, P2, mayor valor unitario, efecto total y valor por metro cuadrado del área objeto de participación; la cartografía en formato PDF y editable; la base geográfica de



PROPUESTA ECONÓMICA

Para la elaboración de cálculo y liquidación de la Plusvalía y la determinación de su participación generada por la adopción de los instrumentos de planificación del municipio de Ibagué – PL131, se proponen los siguientes aspectos económicos:

1. Plan Parcial "FLOREAL" área 316.427,41 m²

Valor de Ciento Diecisiete Millones de pesos (\$ 117.000.000) IVA incluido.

2. Plan Parcial "PARQUE NATIVO" área 1.128.742,81 m²

Valor de Doscientos Treinta y Tres Millones de pesos (\$ 233.000.000) IVA incluido.

Nota: Se especifica que la tarifa del Plan Parcial Parque Nativo, incluye el cálculo de efecto plusvalía por la adopción del Decreto 1000-0742 de 2019 y el cálculo de efecto plusvalía por la modificación realizada mediante Decreto 1000-0094 de 2026.

NOTAS GENERALES:

- Para efectos de realizar la cotización, se tiene en cuenta la ubicación de los predios.
- En el cálculo de las tarifas se tuvieron en cuenta factores de complejidad técnica.
- **Esta propuesta tiene una vigencia de noventa (90) días hábiles.**

Cordialmente,


Ing. JONATHAN ORTIZ CASTAÑO
Director General – Representante Legal



plan ordenamiento territorial planeacion <pot@ibague.gov.co>

SOLICITUD DE COTIZACION PARA CONTRATAR LOS SERVICIOS DE CONSULTORIA EL CUAL TIENE COMO OBJETO PL131 - CONTRATAR EL CALCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALIA GENERADA POR LA ADOPCION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE

2 mensajes

plan ordenamiento territorial planeacion <pot@ibague.gov.co>
Para: direccion@cidu.com.co

10 de septiembre de 2026 a las 16:47

Buen día.

Reciba cordial saludo de parte de la Administración Municipal, Cordialmente nos permitimos enviar información relacionada en el asunto.

Atentamente.

Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible.

Secretaria de Planeación Municipio de Ibagué

2 adjuntos



2026-102512 SOLICITUD COTIZACION.pdf
1153K



DOCUMENTOS TECNICOS.pdf
4844K

CIDU <direccion@cidu.com.co>
Para: plan ordenamiento territorial planeacion <pot@ibague.gov.co>
Cc: "Carolina Rodriguez CIDU S.A.S." <comercial@cidu.com.co>

14 de septiembre de 2026 a las 13:18

Buen día

De acuerdo con la solicitud realizada, nos permitimos remitir la cotización correspondiente.

Quedamos atentos a cualquier inquietud o complementación que requieran.

Cordialmente,



CIDU®
Avalúos, Consultoría de Ingeniería y Procesos

Jonathan Ortiz
CEO

✉ direccion@cidu.com.co

☎ 301 4606980

📍 Bogotá, Colombia

🌐 www.cidu.com.co

[El texto citado está oculto]



CO2026009003.pdf
2145K



plan ordenamiento territorial planeacion <pot@ibague.gov.co>

SOLICITUD DE COTIZACIÓN PARA CONTRATAR LOS SERVICIOS DE CONSULTORIA EL CUAL TIENE COMO OBJETO “PL131 – CONTRATAR EL CÁLCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”

2 mensajes

plan ordenamiento territorial planeacion <pot@ibague.gov.co>
Para: direccion.general@ivacol.com

22 de septiembre de 2026 a las 18:41

Buen día.

Reciba cordial saludo de parte de la Administración Municipal, Cordialmente nos permitimos enviar solicitud de información relacionado en el asunto.

Atentamente.

Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible.

Secretaría de Planeación Municipio de Ibagué.



Firma de PDF 20260922 17.15.03 (1).pdf
317K

Juan Sebastian Pulido Avila <direccion.general@ivacol.com>
Para: plan ordenamiento territorial planeacion <pot@ibague.gov.co>

23 de septiembre de 2026 a las 8:09

Buenos días,

En atención a su requerimiento nos permitimos hacer envío de propuesta comercial PARA CONTRATAR LOS SERVICIOS DE CONSULTORIA EL CUAL TIENE COMO OBJETO “PL131 – CONTRATAR EL CÁLCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”, gracias

Cordialmente,



Juan Sebastián Pulido Avila
Director General
Ingeniería Inmobiliaria y Valoraciones de Colombia
☎ : +57 3102706875
📍 : CL 25A 31A 40 OF 204, Bogotá D.C. Colombia
✉ : direccion.general@ivacol.com

De: plan ordenamiento territorial planeacion <pot@ibague.gov.co>

Enviado: Martes, 22 de Septiembre de 2026 6:41 PM

Para: Juan Sebastian Pulido Avila <direccion.general@ivacol.com>

Asunto: SOLICITUD DE COTIZACIÓN PARA CONTRATAR LOS SERVICIOS DE CONSULTORIA EL CUAL TIENE COMO OBJETO “PL131 – CONTRATAR EL CÁLCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ”

[El texto citado está oculto]

 **Oferta_Comercial_Plusvalia_Ibague_IVACOL.pdf**
1177K