ANEXO TÉCNICO

OBJETO: *"PL131 – CONTRATAR EL CÁLCULO DEL EFECTO DE LA PLUSVALÍA GENERADA POR LA ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ".*

I. SIGLAS Y ABREVIATURAS

AB (Área Bruta)
ANU (Área Neta Urbanizable)
AOP (Área Objeto de Participación)
AU (Área Útil)
DTS (Documento Técnico de Soporte)
FMI (Folio de Matrícula Inmobiliaria)
GDB (Geodatabase)
IC (Índice de Construcción)
IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi)
IO (Índice de Ocupación)
MAGNA-SIRGAS (Marco Geocéntrico Nacional de Referencia)
NPN (Número Predial Nacional)
P1 (Precio o valor comercial del suelo antes de la acción urbanística)
P2 (Precio o valor comercial del suelo después de la acción urbanística)
POT (Plan de Ordenamiento Territorial)
RAA (Registro Abierto de Avaluadores)
SIG (Sistema de Información Geográfica)
UAU (Unidad de Actuación Urbanística)
UGU (Unidad de Gestión Urbanística)
VIP (Vivienda de Interés Prioritario)
VIS (Vivienda de Interés Social)
ZHF (Zona Homogénea Física)
ZHG (Zona Homogénea Geoeconómica)

II. GLOSARIO

El presente glosario reúne los principales conceptos técnicos, urbanísticos, prediales, cartográficos, económicos y valuatorios que sustentan el cálculo y liquidación de la plusvalía y la determinación de la participación generada por la adopción de los planes parciales Parque Nativo y Floreal del municipio de Ibagué.

Su objetivo es unificar los criterios de interpretación que deberán emplear el consultor, la supervisión y las dependencias de la Entidad durante la recopilación de información, la definición de los escenarios P1 y P2, la delimitación de las zonas beneficiarias, la valoración del suelo, el cálculo del efecto, la proyección genérica de la liquidación y su participación.

Las definiciones que se indican a continuación son operativas y complementarias. Su aplicación deberá armonizarse con la Ley 388 de 1997, la Resolución IGAC 941 de 2026, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Ibagué, los actos administrativos de adopción y sus respectiva modificaciones de los planes parciales y las demás disposiciones vigentes que resulten aplicables.

GESTIÓN DEL SUELO Y PLUSVALÍA

- **Acción urbanística:** Decisión administrativa de ordenamiento territorial que regula la clasificación, el uso o el aprovechamiento del suelo y que puede concretar alguno de los hechos generadores previstos legalmente.
- **Hecho generador:** Supuesto derivado de la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o suburbano, de la asignación de un uso más rentable o de la autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio.
- **Efecto plusvalía:** Mayor valor del suelo atribuible a la acción urbanística, determinado por zona o subzona y expresado en valor por metro cuadrado, sin confundirlo con la valorización general del mercado.

'La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO'

- **Participación en plusvalía:** Porción del efecto plusvalía que corresponde al Municipio conforme con la tarifa local aplicable y con el área legalmente objeto de participación.
- **P1:** Precio o valor comercial de referencia del suelo bajo la situación normativa, física y económica inmediatamente anterior a la acción urbanística que se analiza.
- **P2:** Precio o valor comercial de referencia del suelo resultante de las condiciones urbanísticas adoptadas con posterioridad, considerando el hecho generador aplicable y las cargas que lo condicionan.
- **Área objeto de participación:** Superficie efectivamente beneficiada por el nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontadas las cesiones obligatorias y afectaciones que correspondan. No se presume igual al área bruta ni al área útil.

VALUACIÓN E INVESTIGACIÓN DE MERCADO

- **Método de comparación o de mercado:** Procedimiento que estima el valor mediante ofertas, transacciones u otros datos comparables, previamente verificados, depurados y homogeneizados.
- **Método de capitalización de rentas:** Procedimiento que convierte ingresos netos sostenibles en un valor mediante una tasa de capitalización técnicamente soportada.
- **Método residual:** Procedimiento que obtiene el valor del suelo a partir de los ingresos del proyecto realizable y descuenta costos, cargas, utilidad, financiación, riesgos y demás variables pertinentes. Podrá ser estático o dinámico según la duración y complejidad del desarrollo.
- **Mayor y mejor uso:** Uso legalmente permitido, físicamente posible, financieramente viable y económicamente más productivo, sin asumir aprovechamientos hipotéticos incompatibles con la norma, el mercado o las cargas.
- **Punto de investigación:** Dato de mercado o de campo identificado, georreferenciado y soportado, utilizado para la zonificación y la estimación de valores.

GESTIÓN PREDIAL Y CARTOGRÁFICA

- **Predio matriz:** Inmueble existente al momento de la acción urbanística del cual pueden derivarse subdivisiones, englobes, desenglobes, lotes o unidades posteriores.
- **Genealogía predial:** Relación documentada entre predios matrices y derivados, con identificación de actos, fechas, áreas y correspondencia catastral y registral.
- **Zona homogénea física:** Área con condiciones comparables de localización, norma, topografía, acceso, servicios, entorno, uso y aprovechamiento.
- **Zona homogénea geoeconómica:** Área dentro de la cual el suelo presenta un comportamiento económico homogéneo, sustentado en evidencia de mercado y criterios técnicos reproducibles.

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El presente proceso contractual tiene por finalidad 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 “Floreal”, por tratarse de instrumentos adoptados mediante acto administrativo y respecto de los cuales existen decisiones urbanísticas susceptibles de valoración.

El Plan Parcial Parque Nativo comprende un ámbito de 1.128.742,81 m² y fue adoptado inicialmente mediante el Decreto 1000-0742 de 2019, posteriormente modificado por el Decreto 1000-0094 de 2026. Por otro lado, el Plan Parcial Floreal comprende 316.427,00 m² y fue adoptado mediante el Decreto 1000-0535 del 29 de agosto de 2025. Cada instrumento presenta una estructura predial, urbanística, temporal y económica diferente, razón por la cual el cálculo y la proyección de la liquidación deberán realizarse de manera independiente.

El objeto no comprende la formulación, adopción o modificación de los planes parciales ni la prestación de servicios generales de ordenamiento territorial. Los análisis jurídicos, urbanísticos, prediales, catastrales, cartográficos, económicos y valuatorios exigidos en este anexo tienen carácter instrumental y deberán

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

desarrollarse únicamente en cuanto resulten necesarios para obtener el cálculo del efecto plusvalía, y proyectar la liquidación y determinación de la participación municipal.

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.

Los productos obtenidos deberán contener los cálculos, memorias, bases, cartografía, fichas prediales, y proyectos de actos administrativos requeridos por el supervisor, para que la Secretaría de Planeación adelante las actuaciones posteriores de su competencia. El contratista responderá por la suficiencia técnica de estos insumos, sin sustituir la competencia de la autoridad municipal para expedir los actos administrativos correspondientes a la liquidación de la participación de la plusvalía.

1.1. ALCANCE TÉCNICO DEL PROYECTO

El contratista tendrá a su cargo la ejecución de las actividades técnicas necesarias para calcular el efecto de la plusvalía, aportar los instrumentos necesarios para que la Entidad pueda determinar la participación generada por la adopción de los planes parciales y realizar el apoyo a la liquidación de la plusvalía mediante la proyección de actos administrativos que sean requeridos por el supervisor. El resultado deberá presentarse separadamente por instrumento, acción urbanística, zona o subzona beneficiaria y predio.

El alcance comprende la recopilación y verificación de la información oficial; el análisis de la norma inmediatamente anterior y la norma posterior por la cual se adoptan los planes parciales objeto de intervención; la identificación del hecho generador; la consolidación predial y cartográfica; la investigación de mercado, la determinación de zonas homogéneas físicas; el cálculo de P1 y P2; la determinación de zonas homogéneas geoeconómicas, 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” deberán diferenciarse 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” deberá reconstruirse 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. Para tal efecto, el contratista 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 las condición del suelo, la disponibilidad de mercado y las particularidades de cada zona.

- Diferenciar áreas brutas, áreas no objeto de reparto, cargas generales, área neta urbanizable, cargas locales, área útil y área objeto de participación, sin efectuar descuentos dobles.

- Identificar y tratar individualmente los usos residenciales VIP, VIS y No VIS, los componentes comerciales, los equipamientos privados y demás piezas con condiciones económicas diferentes.

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

- Conciliar la configuración predial existente a la fecha de la acción urbanística con la información catastral y registral vigente, identificando las segregaciones, englobes y demás transformaciones prediales necesarias para la correcta realización del efecto y de la proyección de la participación en plusvalía.

- Analizar de manera diferenciada cada hecho generador a cada zona o subzona beneficiaria, atendiendo las condiciones normativas, físicas y económicas que le sean propias y evitando trasladar o generalizar resultados entre ámbitos que no presenten condiciones comparables.

- Construir y sustentar los escenarios P1 y P2 conforme a cada hecho generador aplicable resultado del analisis efectuado antes y después de la acción urbanística generadora, acorde a las variables físicas, temporales y económicas que puedan incidir en su comparación, de manera que el efecto estimado corresponda al mayor valor del suelo atribuible a dicha acción.

- Mantener correspondencia entre la información jurídica, urbanística, predial, catastral, cartográfica y valuatoria empleada durante la consultoría, de forma que las áreas, delimitaciones, zonas homogéneas, bases de datos y resultados económicos sean consistentes entre sí.

- Garantizar que los ejercicios y dictámenes de carácter valuatorio sean elaborados y suscritos por avaluadores con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores —RAA— y con la categoría correspondiente al tipo de inmueble objeto de valoración, conforme a la normativa aplicable.

1.2 LOCALIZACIÓN Y LUGAR DE EJECUCIÓN

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 “Floreal”. 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.

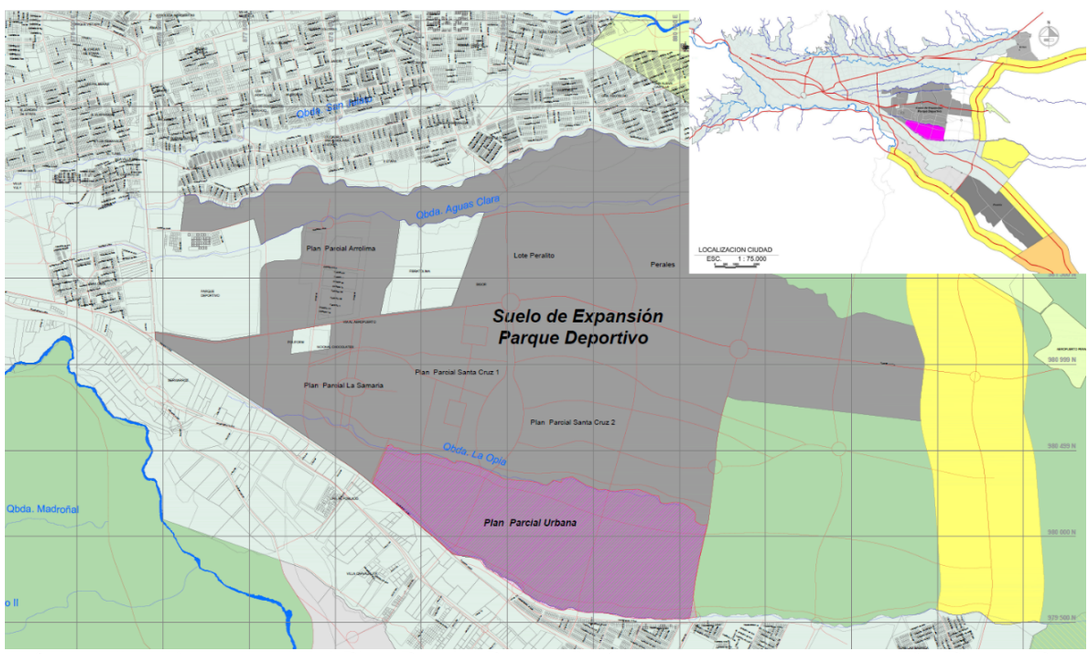


Figura 1. *Localización general del Plan Parcial Parque Nativo en el suelo de expansión Parque Deportivo. Fuente: cartografía aportada con el instrumento.*

El Plan Parcial “Floreal” se localiza en el suelo de expansión urbana “El País”, en el sector oriental de Ibagué, con relación funcional con la carrera 8B, la calle 167, el Portal del Salado, los sectores Modelia y Nazareth y

los elementos ambientales asociados a la quebrada La Ceiba. El decreto de adopción delimita un ámbito de 316.427,00 m² sobre cuatro predios de origen.

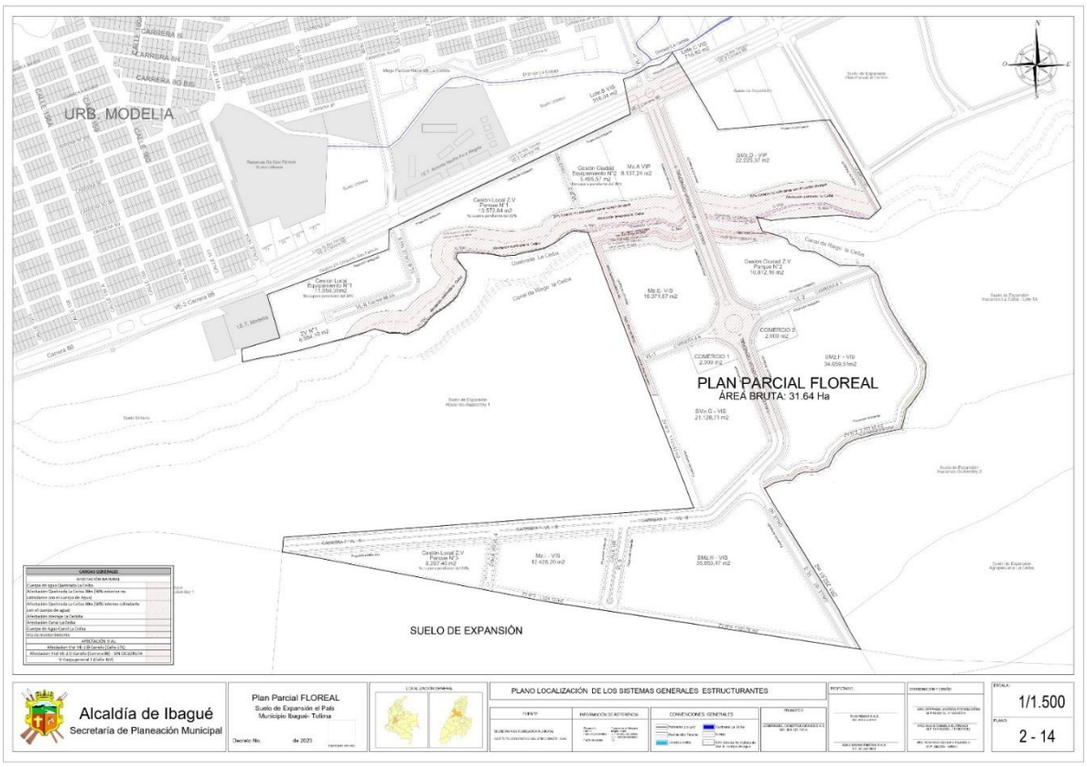


Figura 2. *Localización y estructura urbanística general del Plan Parcial Floreal. Fuente: cartografía incorporada al Decreto 1000-0535 de 2025.*

2. ANTECEDENTES

El Municipio de Ibagué adoptó el Plan Parcial de Expansión Urbana denominado “Urbana” mediante el Decreto Municipal 1000-0742 del 26 de junio de 2019. Posteriormente, mediante el Decreto 1000-0094 del 18 de febrero de 2026, modificó dicho instrumento e incorporó, entre otros aspectos, la denominación Plan Parcial Parque Nativo, ajustes en su estructura urbanística, documentación técnica actualizada, consolidando un área total bruta de 1.128.742,81 m2.

La existencia de dos momentos normativos en el Plan Parcial “Parque Nativo” exige delimitar con precisión qué incremento puede atribuirse a la adopción mediante el Decreto Municipal 1000-0742 del 26 de junio de 2019 y cuál, si existe, deriva exclusivamente de la modificación realizada mediante el Decreto 1000-0094 del 18 de febrero de 2026.

Por su parte, el Plan Parcial “Floreal” fue adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0535 del 29 de agosto de 2025 para un ámbito de 316.427,00 m². El instrumento organiza usos residenciales VIP y VIS, dos lotes comerciales, sistemas de espacio público, equipamientos, redes, cargas generales y locales y cinco etapas de desarrollo.

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

Como consecuencia de la adopción y modificación de estos instrumentos de planificación, se concretaron decisiones y acciones urbanísticas susceptibles de constituir hechos generadores de la participación en plusvalía, de conformidad con las disposiciones previstas en la Ley 388 de 1997. En tal sentido, las determinaciones relacionadas con la asignación o modificación de usos del suelo, así como con las posibilidades de aprovechamiento urbanístico y edificabilidad previstas para los respectivos ámbitos, deben ser analizadas con el propósito de establecer su incidencia sobre el valor del suelo.

Por lo anterior, surge la necesidad de determinar técnicamente, respecto de los planes parciales Parque Nativo y Floreal, la configuración de los hechos generadores que resulten aplicables y establecer si las acciones urbanísticas adoptadas produjeron un mayor valor del suelo susceptible de participación por parte del Municipio de Ibagué. Para el caso de Parque Nativo, dicho análisis deberá reconocer la existencia de los distintos momentos normativos derivados de su adopción y posterior modificación, de manera que los efectos que se determinen correspondan a las decisiones urbanísticas atribuibles a cada actuación.

Los actos administrativos de adopción y modificación, junto con sus documentos técnicos de soporte, cartografía, cuadros de áreas y demás información asociada a los instrumentos, constituyen los antecedentes técnicos y normativos a partir de los cuales se estructura la presente consultoría, orientada a establecer el efecto y la participación en plusvalía derivados de las acciones urbanísticas contenidas en los planes parciales objeto de intervención.

3. PRINCIPALES ACTIVIDADES POR EJECUTAR A CARGO DEL CONSULTOR Y SU ALCANCE

El CONTRATISTA deberá ejecutar las actividades con el nivel de detalle necesario para obtener el cálculo del efecto de la plusvalía y determinar la participación que corresponde a la Entidad frente a los planes parciales adoptados. 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.

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, mediante el método procedente.
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.
	E 4.3	Expedientes administrativos e informe final	Consolidación de informes, cartografía, bases, fichas, proyectos de actos administrativos, anexos y transferencia de información.

E1. CAPÍTULO PRIMERO

E1.1 Entregable: Plan de trabajo y metodología

El CONSULTOR deberá presentar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio, el plan de trabajo integral de la consultoría. Este documento deberá convertir el alcance contractual en una secuencia verificable de actividades, responsables, insumos, dependencias, productos, revisiones y entregas para cada Plan Parcial objeto de intervención.

El plan de trabajo deberá reconocer que pueden existir planes parciales que contienen distintas vigencias. Adicionalmente, la programación deberá evitar que el componente valuatorio avance sobre una norma, un polígono o un universo predial que no haya sido previamente conciliado.

E1.1.1 Actividad: Alistamiento documental y manejo de información

- Realizar las reuniones pertinentes al inicio de la ejecución con la supervisión del contrato y demás dependencias municipales en caso de que resulte necesario, para la consolidación de la información técnica necesaria para la ejecución del contrato.

- Estructurar un repositorio por plan y componente, con rutas relativas, nomenclatura uniforme, control de acceso, copia de seguridad y versiones públicas y reservadas.

- Definir el modelo de datos, identificadores persistentes y relación entre plan, acción, zona, predio, punto de mercado, avalúo, fórmula y producto.

E1.1.2 Actividad: Programación, control de calidad y riesgos

- Presentar cronograma detallado con ruta crítica, hitos, responsables, revisión interna, radicación, observaciones, correcciones y aprobación.

- Formular el Plan o Programa de Calidad, con listas de chequeo para los componentes jurídico, urbanístico, predial, cartográfico, económico y valuatorio.

- Definir el plan de visitas, el plan muestral preliminar, las fuentes de costos, los controles de independencia y los responsables de firma por categoría RAA.

- Actualizar el plan cuando cambie un insumo crítico o cuando la supervisión apruebe una decisión que modifique la acción, la fecha de referencia o el área de análisis.

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

- El contratista deberá demostrar la gestión del riesgo, mediante la revisión, evaluación o actualización de matriz de riesgos y plan de mitigación de riesgos gestionados inicialmente en el plan operativo del proyecto.

Como producto de este entregable se deberá presentar un documento metodológico en PDF y DOCX, cronograma editable, matrices de insumos, evaluación o actualización de riesgos, calidad, personal y RAA. Su aprobación será requisito para iniciar los productos dependientes.

E1.2 Entregable: Diagnóstico de los instrumentos de planificación

El CONSULTOR deberá elaborar un diagnóstico 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.

E1.2.1 Actividad: Identificación y caracterización del Plan Parcial Parque Nativo

El Plan Parcial Parque Nativo corresponde al instrumento originalmente adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0742 del 26 de junio de 2019, bajo la denominación “Urbana”, y modificado mediante el Decreto 1000-0094 del 18 de febrero de 2026. El ámbito se localiza en el suelo de expansión Parque Deportivo y comprende un área bruta de 1.128.742,81 m².

La modificación suministrada organiza el ámbito en componentes residenciales VIP, VIS y No VIS, comercio y servicios, equipamientos privados, áreas privadas para disfrute público, sistemas viales, zonas verdes, equipamientos públicos, retiros hídricos y demás cargas. La diversidad de usos y la existencia de etapas licenciadas o en trámite exigen trabajar por polígonos, no mediante un único valor general para todo el plan.

E1.2.1.1 Predios de origen y balance general de áreas

Matrícula inmobiliaria	Área de escritura (m²)	Observación
350-171769	1.652.754,64	Área total de escritura
350-171771	418.270,68	Área total de escritura

Componente	Área (m²)	Lectura
Área bruta	1.128.742,81	100,00 % del ámbito
Área no objeto de reparto	9.239,49	Espejos de agua
Área objeto de reparto	1.119.503,32	99,18 % del área bruta
Cargas generales	168.723,50	Ambientales y viales
Área neta urbanizable	950.779,82	84,23 % del área bruta
Zona verde de canje - P.P. La Samaria	899,31	Componente singular
Cargas locales	340.589,86	Cesiones y vías locales/secundarias
Área útil	609.290,65	54,43 % del área objeto de reparto
Área útil residencial	478.085,19	VIP + VIS + No VIS
Comercio y servicios	83.330,82	Siete componentes independientes
Equipamiento privado	36.016,20	Cuatro componentes
APPDP	11.858,44	Ocho componentes recreativos/deportivos

E1.2.1.2 Sistemas generales, cargas y espacio público

Componente	Cantidad / identificación	Área de referencia (m²)	Tratamiento técnico
Áreas no objeto de reparto	Tres cuerpos de agua	9.239,49	Delimitar y excluir conforme a la base espacial aplicable.
Retiros y aislamientos hídricos	Río Opia, quebrada Doima y canal Asocombeima	66.027,74	Incorporar como condicionante ambiental y de cargas.
Red vial primaria	Cinco componentes	102.695,76	Carga general; verificar incidencia en el residual.
Red vial secundaria	Cuatro componentes	86.850,55	Carga local/secundaria según el instrumento.
Red vial local y peatonal	Ocho componentes	60.047,51	Carga local y soporte de accesibilidad.
Zonas verdes de ciudad	Veintinueve áreas	60.582,53	Cesión pública obligatoria.
Zonas verdes locales	Cuatro áreas	76.067,39	Cesión pública obligatoria.
Zona verde de canje	P.P. La Samaria	899,31	Tratar separadamente del área útil.
Equipamientos públicos	Uno de ciudad y uno local	57.046,79	Cesión pública obligatoria.

El consultor deberá representar cada uno de estos componentes en la geodatabase y comprobar que la suma de las geometrías coincida con el balance oficial. Su tratamiento económico deberá efectuarse una sola vez: como exclusión espacial, como carga del proyecto o como variable del modelo residual, según corresponda, sin duplicar descuentos.

E1.2.1.3 Componentes residenciales y edificabilidad

Manzana / lote	Tipo	Área de suelo (m²)	Viviendas	Edificabilidad máxima (m²)	Edificabilidad adicional (m²)	IC máximo
Manzana 17	VIP	17.147,85	473	21.263,33	4.115,48	1,24
Manzana 18	VIP	18.512,45	503	23.881,06	5.368,61	1,29
Súper Manzana 19	VIP	30.726,01	—	—	—	—
Súper Manzana 20	VIP	16.714,56	399	19.054,60	2.340,04	1,14
Manzana 21	VIP	15.790,96	467	21.001,98	5.211,02	1,33
Súper Manzana 10	VIS	26.826,91	850	55.263,43	28.436,52	2,06
Súper Manzana 11 - Lote 11A	VIS	21.467,83	713	46.370,51	24.902,68	2,16
Súper Manzana 12	VIS	20.887,97	675	43.864,74	22.976,77	2,10
Súper Manzana 13	VIS	39.620,63	—	—	—	—
Súper Manzana 14 - Lote 14A	VIS	15.524,32	475	30.893,40	15.369,08	1,99
Súper Manzana 22	VIS	22.966,30	753	48.918,22	25.951,92	2,13
Súper Manzana 23 - Lote 23A	VIS	13.063,69	436	28.348,21	15.284,52	2,17
Manzana 25 - Lote 25A	VIS	12.481,22	304	16.724,83	4.243,61	1,34
Manzana 26	VIS	7.263,46	199	12.928,96	5.665,50	1,78

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

Manzana / lote	Tipo	Área de suelo (m²)	Viviendas	Edificabilidad máxima (m²)	Edificabilidad adicional (m²)	IC máximo
Súper Manzana 1	No VIS	23.476,35	—	—	—	—
Súper Manzana 2 - Lote 2B	No VIS	27.971,37	350	27.971,37	0,00	1,00
Súper Manzana 2 - Lote 2C	No VIS	3.644,36	192	15.379,20	11.734,84	4,22
Súper Manzana 3 - Lote 3A	No VIS	22.519,81	833	66.658,64	44.138,83	2,96
Súper Manzana 4 - Lote 4A	No VIS	5.408,03	312	24.985,10	19.577,07	4,62
Súper Manzana 4 - Lote 4B	No VIS	26.234,90	1.043	83.426,98	57.192,08	3,18
Súper Manzana 5 - Lote 5A	No VIS	11.540,96	320	25.620,93	14.079,97	2,22
Súper Manzana 5 - Lote 5B	No VIS	7.444,49	288	23.077,92	15.633,43	3,10
Súper Manzana 6 - Lote 6A	No VIS	16.424,42	552	44.181,69	27.757,27	2,69
Súper Manzana 6 - Lote 6B	No VIS	5.007,62	254	20.280,86	15.273,24	4,05
Súper Manzana 7 - Lote 7A	No VIS	21.956,04	446	40.838,24	18.882,20	1,86
Súper Manzana 8 - Lote 8B	No VIS	5.029,52	176	14.082,66	9.053,14	2,80
Súper Manzana 8 - Lote 8C	No VIS	4.671,34	176	14.107,44	9.436,10	3,02
Manzana 9 - Lote 9A	No VIS	14.497,98	480	38.419,65	23.921,67	2,65
Manzana 9 - Lote 9B	No VIS	3.263,84	144	11.521,36	8.257,52	3,53
TOTAL VIP	VIP	98.891,83	1.842*	85.200,97	17.035,15	—
TOTAL VIS	VIS	180.102,33	4.405*	283.312,30	142.830,60	—
TOTAL No VIS	No VIS	199.091,03	5.566*	450.552,04	274.937,36	—

E1.2.1.4 Comercio, equipamientos privados y áreas privadas para disfrute público

El área útil no residencial se compone de siete lotes de comercio y servicios, cuatro equipamientos privados y ocho áreas privadas para disfrute público. Estos componentes deberán tratarse como segmentos diferenciados cuando sus usos, índices, productos o mercados no sean comparables con los residenciales.

Lote / unidad	Área de suelo (m²)	Edificabilidad (m²)	IC
Súper Manzana 2 - Lote 2E	5.006,48	5.006,48	1,00
Súper Manzana 3 - Lote 3B	18.003,25	14.402,60	0,80
Súper Manzana 4 - Lote 4C	9.832,40	4.916,20	0,50
Súper Manzana 6 - Lote 6C	3.490,80	1.745,40	0,50
Súper Manzana 8 - Lote 8A	32.093,99	64.187,98	2,00
Súper Manzana 14 - Lote 14B	5.366,90	2.683,45	0,50

'La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO'

Lote / unidad	Área de suelo (m²)	Edificabilidad (m²)	IC
Manzana 24	9.537,00	4.768,50	0,50
TOTAL	83.330,82	97.710,61	—

Lote / unidad	Área de suelo (m²)	Edificabilidad (m²)	IC
Súper Manzana 2 - Lote 2D	4.639,93	9.279,86	2,00
Manzana 2 - Lote 2A	3.323,81	6.647,62	2,00
Manzana 15	18.187,35	36.374,70	2,00
Manzana 16	9.865,11	19.730,22	2,00
TOTAL	36.016,20	72.032,40	—

Unidad	Uso	Área (m²)
Súper Manzana 4 - Lote 4D	Equipamiento recreativo y deportivo	2.933,53
Súper Manzana 5 - Lote 5C	Equipamiento recreativo y deportivo	1.437,14
Súper Manzana 7 - Lote 7B	Equipamiento recreativo y deportivo	1.149,61
Súper Manzana 9 - Lote 9C	Equipamiento recreativo y deportivo	1.159,58
Súper Manzana 11 - Lote 11B	Equipamiento recreativo y deportivo	1.737,13
Súper Manzana 14 - Lote 14C	Equipamiento recreativo y deportivo	1.124,48
Súper Manzana 23 - Lote 23B	Equipamiento recreativo y deportivo	1.260,53
Manzana 25 - Lote 25B	Equipamiento recreativo y deportivo	1.056,44
TOTAL	APPDP	11.858,44

E1.2.1.5 Alcance técnico específico para Parque Nativo

- Conciliar el Decreto 1000-0742 de 2019, el Decreto 1000-0094 de 2026, los documentos técnicos consolidados, los cuadros de áreas y el plano de delimitación de zonas beneficiarias.
- Elaborar una matriz de riesgos para la identificación y análisis de los actos administrativos e instrumentos de planificación previos, estableciendo las situaciones que puedan afectar la correcta reconstrucción de las condiciones urbanísticas anteriores.
- Realizar la identificación del hecho generador de susceptible de participación de la plusvalía por cambio de uso de suelo, mayor aprovechamiento del suelo, índice de ocupación, realización de obras públicas.
- Realizar la determinación de las zonas o subzonas beneficiarias.
- Determinar Zonas Homogéneas Físicas (ZHF), en caso que se determinen condiciones físicas y urbanísticas semejantes.
- Inventariar las etapas licenciadas o en trámite, las mutaciones catastrales, las cesiones entregadas y las actuaciones de urbanización, sin atribuirles automáticamente la calidad de hecho generador.
- Determinar P1 acorde a la adopción del Decreto 1000-0742 de 2019 bajo la condición inmediatamente anterior a la adopción y P2 acorde al decreto anteriormente mencionado, con el aprovechamiento efectivamente autorizado en ese momento.

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

- Determinar, cuando proceda, P1 acorde a la modificación contenida en el Decreto 1000-0094 de 2026 y P2 acorde a la modificación contenida en el decreto antes mencionado, únicamente sobre las áreas y variables alteradas por la modificación, utilizando como escenario anterior el régimen vigente antes de febrero de 2026.
- Realizar la determinación de P1 aplicando el método valuatorio, conforme a lo establecido en la Resolución 941 de 2026 expedida por el IGAC y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
- Realizar la determinación de P2 aplicando el método valuatorio, conforme a lo establecido en la Resolución 941 de 2026 expedida por el IGAC y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
- Controlar expresamente la no duplicidad entre el mayor valor atribuido a 2019, los beneficios ya materializados, las cargas asumidas y cualquier efecto marginal de 2026.

E1.2.2 Actividad: Identificación y caracterización del Plan Parcial Floreal

El Plan Parcial Floreal fue adoptado mediante el Decreto Municipal 1000-0535 del 29 de agosto de 2025, para un ámbito de 316.427,00 m² localizado en el suelo de expansión “El País”. El instrumento desarrolla una propuesta predominantemente residencial, con vivienda VIP y VIS, dos lotes comerciales, cesiones de espacio público, equipamientos, redes, cargas generales y locales y cinco etapas de ejecución.

El plan se conforma sobre cuatro predios de origen y contiene nueve unidades residenciales. Las supermanzanas F y G incorporan, además, lotes comerciales independientes de 2.000 m² cada uno. La valoración deberá diferenciar los productos, índices, obligaciones y cargas de cada unidad y comprobar si el plan parcial creó un beneficio nuevo frente al régimen urbanístico inmediatamente anterior.

E1.2.2.1 Predios de origen y balance general de áreas

Predio	FMI	Área escritura (m²)	Área planimétrica / certificada (m²)
Lote 1 Floreal - Suelo de expansión	350-280164	204.484,00	204.484,00
La Ceibita	350-5381	26.531,00	26.531,00
Lote B1	350-229898	63.613,00	63.613,41
El Retiro	350-77759	21.799,00	21.799,00
TOTAL	—	316.427,00	316.427,41

Componente	Área (m²)	Observación
Área del ámbito adoptado	316.427,00	Decreto 1000-0535 de 2025
Área neta urbanizable	257.001,10	Cuadro de áreas adoptado
Área útil residencial	151.537,04	Nueve unidades residenciales
Área comercial independiente	4.000,00	Dos lotes de 2.000 m²
Área útil adoptada	155.537,05	Valor total impreso en el Decreto 1000-0535 de 2025
Suma de componentes útiles listados	155.537,04	151.537,04 residencial + 4.000,00 comercial; diferencia de 0,01 m² frente al total adoptado
Cesión de zonas verdes (ciudad + local)	32.712,40	10.872,16 + 21.840,23
Cesión de equipamiento público	16.553,92	Ciudad + local
Sistema vial total	43.690,17	Vías públicas + vías internas

E1.2.2.2 Sistemas ambientales, espacio público, equipamientos y vialidad

Componente	Cantidad / identificación	Área de referencia (m²)	Tratamiento técnico
Área neta urbanizable	Ámbito después de afectaciones	257.001,10	Base para el reparto y la verificación de cargas.
Cesiones de zonas verdes	Ciudad y local	32.712,40	Cesión pública obligatoria.
Equipamientos públicos	Ciudad y local	16.553,92	Cesión pública obligatoria.
Sistema vial público	Nueve componentes	36.838,70	Vías locales, peatonales y conexiones.
Vías internas	Siete componentes	6.851,52	Sistema interno de agrupación.
Sistema vial total	Dieciséis componentes	43.690,22	Conciliar con el valor de 43.690,17 m² de otro cuadro.
Aislamientos y elementos hídricos	Quebrada La Ceiba, drenaje y canal	35.129,80 aprox.	Verificar geometría y tratamiento como afectación/carga.
Cesiones adicionales de zonas verdes	Cinco áreas	13.998,06	Carga adicional del instrumento.

E1.2.2.3 Unidades residenciales, vivienda y edificabilidad

Unidad	Tipo	Área de suelo (m²)	Viviendas	Edificabilidad (m²)	IC
Manzana A	VIP	8.137,24	226	12.206,00	1,50
Lote B	VIS	318,04	9	1.049,53	—
Lote C	VIS	716,83	20	2.365,54	—
Supermanzana D	VIP	22.225,37	618	33.338,05	1,50
Manzana E	VIS	16.071,67	447	35.911,72	2,23 (der.)
Supermanzana F	VIS	34.659,51	964	77.445,77	2,23 (der.)
Supermanzana G	VIS	21.128,71	587	47.211,56	2,23 (der.)
Supermanzana H	VIS	35.853,47	997	80.113,64	2,23 (der.)
Manzana I	VIS	12.426,20	345	27.766,02	2,23 (der.)
TOTAL VIP	VIP	30.362,61	844	45.544,05	—
TOTAL VIS	VIS	121.174,43	3.369	271.863,78	—
TOTAL RESIDENCIAL	—	151.537,04	4.213	317.407,83	—

El instrumento contempla 4.213 viviendas proyectadas, distribuidas en 844 unidades VIP y 3.369 unidades VIS. La edificabilidad adicional agregada reportada se aproxima a 164.767,96 m² y deberá recalcularse a partir de las geometrías, índices, áreas base, cesiones y derechos de edificabilidad efectivamente aplicables.

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

E1.2.2.4 Comercio, equipamiento comunal privado y etapas

Unidad	Área suelo (m²)	Edificabilidad (m²)	Adicional (m²)	Clasificación
Supermanzana G - Comercio 1	2.000,00	4.639,00	638,76	Lote comercial independiente
Supermanzana F - Comercio 2	2.000,00	4.639,00	638,76	Lote comercial independiente
TOTAL	4.000,00	9.278,00	1.277,52	—

El equipamiento comunal privado se distribuye dentro de cada unidad residencial y no corresponde a lotes públicos independientes. El consultor deberá incorporarlo dentro de los costos y áreas del producto inmobiliario y evitar tratarlo simultáneamente como área vendible y como carga.

Etapa	Unidades útiles principales	Área útil aproximada (m²)	Condición de análisis
1	Manzana A, lotes B y C y Supermanzana D	31.397,48	VIP y VIS; incluye cesión de equipamiento y sistema vial inicial.
2	Manzana E	16.071,67	Vivienda VIS y cesiones asociadas.
3	Supermanzanas F y G y dos lotes comerciales	59.788,22	VIS, comercio y cargas de parque y vialidad.
4	Supermanzana H y Manzana I	48.279,67	VIS, zonas verdes, vías y zona residual.
5	Obras y cargas generales restantes	No aplica como área útil autónoma	Revisar cronograma, recuperación de cargas y efecto sobre el residual.

E1.2.2.5 Alcance técnico específico para Floreal

- Validar la correspondencia entre el Decreto 1000-0535 de 2025, el Documento Técnico Soporte (DTS) final, los cuatro predios de origen, los cuadros de áreas y los planos PDF/DWG que forman parte del instrumento.

- Comparar la norma inmediatamente anterior con los usos, índices, alturas, densidades, obligaciones y cargas adoptados, sin presumir la configuración de los tres hechos generadores por su sola mención en el decreto.

- Realizar la determinación de P1 aplicando el método valuatorio conforme a lo establecido en la Resolución 941 de 2026 expedida por el IGAC, y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

- Realizar la determinación de P2 aplicando el método valuatorio, conforme a lo establecido en la Resolución 941 de 2026 expedida por el IGAC y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

- Modelar por separado VIP, VIS, comercio y demás usos con comportamiento económico diferenciado, evitando duplicar espacialmente los lotes comerciales incorporados en las supermanzanas F y G.

- Incorporar las cinco etapas, los costos de cargas generales y locales, la absorción de unidades, la financiación y la edificabilidad adicional dentro del modelo residual cuando tengan incidencia material.

'La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO'

E1.2.3 Actividad: Análisis normativo e identificación del hecho generador

El CONSULTOR deberá reconstruir la cadena normativa aplicable a cada acción y establecer la situación urbanística inmediatamente anterior y posterior. Este componente no se limitará a recopilar normas, sino que el consultor deberá demostrar qué variable cambió, sobre qué área, desde qué fecha y mediante cuál acto administrativo.

E1.2.3.1 Reconstrucción de la norma anterior y posterior

- Inventariar el POT, sus modificaciones, fichas normativas, determinantes y actos de los planes parciales que incidan en los polígonos estudiados.
- Elaborar una matriz por zona y lote con clasificación del suelo, tratamiento, uso principal, usos compatibles, IC, IO, altura, densidad, tipología, cargas, cesiones, restricciones y etapas.
- Identificar si el POT ya permitía el uso o aprovechamiento posteriormente desarrollado por el plan y establecer si existe un beneficio urbanístico jurídicamente nuevo.
- Diferenciar la acción urbanística de licencias, urbanizaciones, subdivisiones, construcciones o transferencias posteriores.

E1.2.3.2 Identificación del hecho generador y del ámbito beneficiario

- Analizar separadamente incorporación de suelo, cambio a uso más rentable y mayor aprovechamiento edificatorio.
- Delimitar el polígono de cada hipótesis y excluir áreas donde la norma no cambió, el aprovechamiento disminuyó o las restricciones neutralizan el beneficio.
- Clasificar cada conclusión como hecho configurado, no configurado, configurado sin efecto positivo o no determinable por insuficiencia de información.
- Documentar la concurrencia de hechos y establecer una secuencia que evite sumar dos veces el mismo incremento.
- Emitir un concepto técnico-jurídico que concluya, para cada zona o subzona, si procede continuar con la valoración y cuál es el hecho generador que debe ser calculado.

E2. CAPÍTULO SEGUNDO

E2.1 Entregable: Zonas Homogéneas Físicas

El CONSULTOR, 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.

E2.1.1 Actividad: Consolidación de la información predial y cartográfica

- Identificar los predios matrices y actuales, folios de matrícula inmobiliaria, números prediales nacionales, direcciones, áreas registrales, catastrales, cartográficas y urbanísticas, así como las porciones incorporadas a cada plan parcial.

- Reconstruir la relación entre predios de origen y predios derivados mediante englobes, desenglobes, subdivisiones, loteos, cesiones, propiedad horizontal y demás mutaciones con incidencia en la liquidación.

- Integrar los planos oficiales, archivos CAD, cartografía catastral, unidades urbanísticas, etapas, usos, índices, cargas, cesiones, afectaciones y restricciones en una base geográfica única.

- Ejecutar controles topológicos y de áreas, identificar superposiciones, vacíos, duplicidades, predios sin folio, folios sin geometría y diferencias entre el acto administrativo, el DTS y la cartografía.

- Elaborar el plan de visitas y de muestreo por zona, definiendo universo, estratos, tamaño objetivo, criterios de selección, reemplazos y tratamiento de datos no obtenidos.

- Realizar recorridos y visitas para registrar localización, accesibilidad, topografía, servicios, usos, estado de urbanización, entorno, restricciones y demás características que incidan en el valor.

- Entregar registro fotográfico georreferenciado, localización general y específica, rutas de campo, y fichas de visita.

Como resultado se entregarán la 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.

E2.1.2 Actividad: Delimitación territorial del área objeto de participación

- Delimitar el área objeto de participación en zonas, subzonas o Zonas Homogéneas Físicas —ZHF—, según resulte técnicamente aplicable, conformada en polígonos considerando las condiciones físicas, urbanísticas y normativas que puedan incidir de manera diferenciada en el valor del suelo.
- Justificar técnicamente cada delimitación efectuada, indicando los criterios y variables que sustentan la conformación de cada zona, subzona o ZHF y, cuando corresponda, las razones por las cuales no resulta procedente la conformación de una Zona Homogénea Física.
- Considerar, según corresponda, variables como clasificación del suelo, norma urbanística, uso, tratamiento, aprovechamiento, topografía, accesibilidad, servicios, entorno, afectaciones, restricciones y estado de desarrollo.
- Elaborar una ficha para cada unidad territorial delimitada, que contenga como mínimo su código o identificación, polígono, área, características físicas y normativas, fuentes de información y justificación de la delimitación adoptada.
- Diferenciar, cuando resulte aplicable, los componentes VIP, VIS, No VIS, comercio, servicios, equipamientos privados y demás usos o aprovechamientos que presenten condiciones físicas, normativas o urbanísticas con incidencia diferenciada en el valor del suelo.

El entregable incluirá la 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.

E2.2 Entregable: Estudio de mercado y análisis de costos

El CONSULTOR deberá obtener y depurar la información física y económica necesaria para soportar los avalúos y el modelo de desarrollo. La investigación deberá responder a las características de cada zona y producto inmobiliario, y no podrá limitarse a un número predeterminado de ofertas o avalúos.

La investigación deberá responder a las características particulares de cada zona o subzona y considerar información suficiente, verificable y representativa del mercado inmobiliario, sin limitarse a un número predeterminado de ofertas, transacciones o puntos de investigación. La información obtenida deberá ser

identificada, depurada, analizada y soportada técnicamente, de manera que permita establecer el comportamiento económico del suelo y sustentar posteriormente la determinación de los valores P1 y P2.

E2.2.1 Actividad: Planeación y desarrollo de la investigación de mercado

- Realizar la investigación de mercado para cada zona o subzona previamente delimitada, recopilando información de ofertas, transacciones y demás fuentes que resulten técnicamente pertinentes y verificables.
- Caracterizar cada dato de mercado de acuerdo con su localización, uso, norma urbanística, área, condiciones físicas, aprovechamiento, fecha, valor ofertado o negociado y demás variables que permitan establecer su comparabilidad.
- Documentar las fuentes de información, fechas de consulta, soportes, datos de contacto y demás evidencias requeridas conforme a la Resolución IGAC 941 de 2026.
- Ampliar la investigación cuando la información obtenida no resulte suficiente o representativa para sustentar el comportamiento económico de una zona o subzona.

E2.2.2 Actividad: Depuración y análisis de la información de mercado

- Clasificar, verificar y depurar la información recopilada, identificando datos atípicos, inconsistentes, duplicados o que no resulten comparables con las condiciones del área objeto de análisis.
- Analizar las diferencias físicas, normativas, urbanísticas y económicas entre los inmuebles investigados y las zonas o subzonas objeto de estudio.
- Aplicar, cuando corresponda, los procedimientos estadísticos y valuatorios previstos en la normativa vigente, dejando trazabilidad de los criterios utilizados para la selección, exclusión y tratamiento de la información.
- Establecer valores comerciales de referencia del suelo para cada unidad territorial analizada, como insumo para la posterior determinación de P1 y P2.

E2.2.3 Actividad: Análisis y consolidación de costos

- Recopilar y analizar la información de costos requerida para la aplicación de los métodos valuatorios que correspondan, incluyendo, cuando aplique, urbanismo, construcción, cargas urbanísticas, cesiones, infraestructura, comercialización y demás componentes asociados al desarrollo del suelo.
- Verificar la vigencia, procedencia y soporte de los valores utilizados, diferenciando los costos que correspondan a cada zona, uso, aprovechamiento o producto inmobiliario.
- Consolidar una base de costos trazable que permita su utilización posterior en los modelos valuatorios, particularmente cuando resulte aplicable el método técnico residual.

El estudio deberá presentarse en informe PDF y DOCX, bases XLSX y CSV, soportes digitales, y archivo fotográfico organizado. Cada dato utilizado deberá poder rastrearse hasta su fuente.

E2.3 Entregable: Zonas Homogéneas Geoeconómicas

El CONSULTOR, una vez realizado el estudio de mercado y analisis de costos de las áreas, deberá determinar los valores comerciales del suelo correspondientes a las zonas o subzonas objeto de análisis, de conformidad con la Resolución IGAC 941 de 2026, en concordancia con el Decreto 1170 de 2015 y las demás disposiciones que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

A partir del análisis, el CONSULTOR deberá establecer las zonas o subzonas que presenten características geoeconómicas homogéneas y, cuando resulte técnicamente procedente, conformar y delimitar las correspondientes Zonas Homogéneas Geoeconómicas —ZHG—, justificando los criterios utilizados para su definición.

E2.3.1 Actividad: Determinación de valores comerciales por zona o subzona

- Analizar y consolidar la información obtenida en el estudio de mercado y análisis de costos, en correspondencia con las condiciones físicas, urbanísticas y normativas previamente identificadas para cada zona o subzona objeto de análisis.
- Determinar el valor comercial unitario del suelo correspondiente a cada zona o subzona por metro cuadrado.

- Sustentar los valores determinados mediante la identificación de los datos de mercado utilizados, criterios de selección y depuración, métodos aplicados, cálculos efectuados y demás soportes técnicos que permitan verificar y reproducir el resultado obtenido.
- Diferenciar los valores cuando dentro de una misma unidad territorial existan condiciones físicas, normativas, urbanísticas o económicas que produzcan comportamientos distintos del valor del suelo.

E2.3.2 Actividad: Determinación y consolidación de Zonas Homogéneas Geoeconómicas

- Evaluar la correspondencia entre las zonas o subzonas analizadas y las variables que caracterizan la homogeneidad geoeconómica, considerando, entre otras, la topografía, normas urbanísticas, servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, tipología de las construcciones, valor por unidad de área de terreno, Áreas Morfológicas Homogéneas y estratificación socioeconómica.
- Conformar y delimitar Zonas Homogéneas Geoeconómicas —ZHG— cuando exista sustento técnico para agrupar áreas que compartan condiciones físicas, urbanísticas y económicas semejantes, evitando incorporar dentro de una misma zona unidades con comportamientos de valor significativamente diferentes.
- Justificar técnicamente cada ZHG conformada, indicando las condiciones y variables que sustentan su delimitación, así como las razones que soportan la agrupación o subdivisión de las zonas o subzonas previamente analizadas.
- Cuando no resulte técnicamente procedente conformar una ZHG independiente, mantener la zona o subzona correspondiente como unidad territorial de análisis, justificando las razones técnicas que sustentan dicha decisión.
- Asignar a cada zona, subzona o ZHG el valor comercial unitario de suelo que corresponda, identificando la información de mercado, metodología valuatoria y soportes utilizados para su determinación.
- Digitalizar y georreferenciar las delimitaciones resultantes, garantizando su correspondencia con la base predial y cartográfica conciliada y generando las capas geográficas requeridas para las etapas posteriores de determinación del efecto plusvalía.

El entregable incluirá los valores comerciales determinados por zona o subzona; las Zonas Homogéneas Geoeconómicas —ZHG— que resulten técnicamente procedentes; las fichas de caracterización y justificación de cada unidad territorial; la cartografía en formato PDF y editable; la base geográfica; y la memoria metodológica que sustente la determinación de los valores y los criterios empleados para la conformación, agrupación o subdivisión de las zonas analizadas.

E3. CAPÍTULO TERCERO

E3.1 Determinación del método valuatorio y su justificación

El CONSULTOR, una vez consolidada la información jurídica, urbanística, física, predial, cartográfica, económica y de mercado obtenida en los entregables anteriores, deberá definir y justificar los métodos valuatorios que serán aplicados para la determinación de los valores P1 y P2, de acuerdo con el hecho generador identificado y las condiciones particulares de cada zona, subzona o delimitación territorial objeto de análisis.

La selección deberá efectuarse de conformidad con la Resolución IGAC 941 de 2026, en concordancia con el Decreto 1170 de 2015 y las demás disposiciones que los modifiquen, adicionen o sustituyan, considerando la naturaleza del hecho generador, las condiciones normativas anteriores y posteriores a la acción urbanística, las características del suelo, la disponibilidad y calidad de la información de mercado y las particularidades del desarrollo inmobiliario.

El CONSULTOR deberá establecer de manera diferenciada el método aplicable para P1 y P2, cuando corresponda, y justificar que la metodología seleccionada permite determinar técnicamente la incidencia de la acción urbanística sobre el valor de la delimitación territorial.

E3.1.1 Actividad: Identificación del método valuatorio aplicable

- Analizar el hecho generador identificado para cada zona o subzona y establecer las condiciones normativas, físicas, económicas y de mercado correspondientes a los escenarios P1 y P2.

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

- Seleccionar el método o métodos valuatorios aplicables para la determinación de P1 y P2, de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Resolución IGAC 941 de 2026 y las particularidades de cada hecho generador.
- Determinar, cuando corresponda, metodologías diferenciadas entre zonas, subzonas, usos o escenarios, evitando la aplicación uniforme de un mismo método cuando las condiciones técnicas o la disponibilidad de información requieran un tratamiento distinto.

E3.1.2 Actividad: Justificación y estructuración de la metodología valuatoria

- Justificar técnicamente la selección del método valuatorio para cada escenario P1 y P2, indicando las razones por las cuales resulta procedente frente al hecho generador, las características de la zona o subzona y la información disponible.
- Definir las variables, fuentes de información, parámetros, supuestos, procedimientos, ajustes y cálculos que serán utilizados para la aplicación de cada método.

El entregable incluirá una matriz de métodos valuatorios por hecho generador, zona o subzona y escenario P1/P2; la justificación técnica de cada método seleccionado; las variables, fuentes, parámetros y procedimientos previstos para su aplicación; y la memoria metodológica que servirá de base para la posterior determinación de los valores P1 y P2.

E3.2 Entregable: Avalúo comercial antes de la acción urbanística — P1

El CONSULTOR, una vez consolidados los resultados de los entregables anteriores, deberá determinar el valor comercial del suelo correspondiente al escenario anterior a cada acción urbanística objeto de análisis —P1—, aplicando la metodología valuatoria previamente seleccionada y las disposiciones establecidas en la Resolución 941 de 2026 expedida por el IGAC y las demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

La determinación de P1 deberá realizarse para cada zona, subzona o Zona Homogénea Geoeconómica —ZHG—, según la delimitación territorial técnicamente adoptada, tomando como referencia las condiciones normativas, físicas y económicas existentes antes de la respectiva acción urbanística generadora.

El avalúo deberá reconstruir técnicamente el valor comercial del suelo correspondiente a dicho momento, sustentado en en el método valuatorio definido para cada caso.

Nota 1: P1 no podrá corresponder al avalúo catastral, a valores generales o promedio del municipio, ni obtenerse mediante la simple actualización de un valor comercial actual.

Nota 2: El cálculo que se hace para establecer la existencia de un hecho generador, no necesariamente en todos los casos se hace definiendo valores por zonas homogéneas. Lo anterior porque se pueden presentar solicitudes que abarquen muy pocos predios.

E3.2.1 Actividad: Determinación de P1 para el Plan Parcial “Parque Nativo”

- Determinar el valor comercial P1 correspondiente a cada zona, subzona o ZHG identificada para dicha actuación, aplicando el método valuatorio definido conforme a las condiciones del suelo existentes en el escenario anterior.
- Para la adopción mediante Decreto 1000-0742 de 2019, establecer como escenario P1 las condiciones urbanísticas y económicas vigentes inmediatamente antes de dicha adopción.
- Para la modificación adoptada mediante Decreto 1000-0094 de 2026, establecer como escenario P1 las condiciones urbanísticas y económicas vigentes inmediatamente antes de dicha modificación, circunscribiendo el ejercicio a las áreas y determinaciones efectivamente modificadas.

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

E3.2.2 Actividad: Determinación de P1 para Floreal

- Determinar el valor comercial P1 para cada zona, subzona o ZHG, mediante la aplicación del método valuatorio previamente definido y con fundamento en la información de mercado correspondiente al escenario anterior.
- Establecer valores diferenciados cuando las condiciones físicas, normativas o económicas de las unidades territoriales analizadas justifiquen comportamientos distintos del valor del suelo.

El entregable deberá contener los informes de avalúo correspondientes al escenario P1, discriminados por acción urbanística y por zona, subzona o ZHG, según corresponda, con identificación de la fecha de referencia, metodología aplicada, información de mercado utilizada, cálculos, valores unitarios y totales, soportes y anexos técnicos. Los avalúos deberán ser suscritos por un avaluador 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.

E3.3 Entregable: Avalúo comercial después de la acción urbanística — P2

El CONSULTOR, deberá 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.

E3.3.1 Actividad: Determinación de P2 para el Plan Parcial Parque Nativo

- Determinar el valor P2 correspondiente a la adopción del Plan Parcial mediante el Decreto Municipal 1000-0742 del 26 de junio de 2019, para los hechos generadores y las áreas objeto de participación previamente identificadas.
- Determinar el valor P2 correspondiente a la modificación del Plan Parcial mediante el Decreto Municipal 1000-0094 del 18 de febrero de 2026, para los hechos generadores y las áreas objeto de participación derivados de dicha modificación.
- Incorporar en cada escenario P2 las condiciones urbanísticas establecidas por el respectivo acto administrativo que tengan incidencia en el valor del suelo, de acuerdo con el método valuatorio previamente definido.
- Para el Decreto Municipal 1000-0094 del 18 de febrero de 2026, limitar la valoración a las determinaciones efectivamente modificadas, sin atribuir nuevamente los efectos derivados de las condiciones urbanísticas establecidas mediante el Decreto Municipal 1000-0742 del 26 de junio de 2019.
- Determinar y presentar el valor P2 unitario y total para cada zona, subzona o ZHG objeto de valoración por metro cuadrado, diferenciando los resultados correspondientes al Decreto Municipal 1000-0742 de 2019 y al Decreto Municipal 1000-0094 de 2026.

E3.3.2 Actividad: Determinación de P2 para el Plan Parcial Floreal

- Determinar el valor comercial del suelo resultante de las acciones urbanísticas adoptadas mediante el Decreto Municipal 1000-0535 del 29 de agosto de 2025, respecto de las zonas o subzonas en las que se hayan identificado hechos generadores.
- Aplicar el método valuatorio previamente definido para cada zona, subzona o ZHG, considerando los usos, aprovechamientos, edificabilidad, cargas y demás determinaciones introducidas por el Plan Parcial.

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

- Establecer valores P2 diferenciados cuando las condiciones normativas, económicas o de aprovechamiento produzcan comportamientos distintos del valor del suelo entre las unidades territoriales analizadas.

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 avaluador 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.

E4. CAPÍTULO CUARTO

E4.1 Entregable: Cálculo del efecto plusvalía

El CONSULTOR deberá determinar el mayor valor del suelo atribuible a cada acción urbanística generadora de participación en plusvalía, para cada zona, subzona o ZHG objeto de análisis, de conformidad con la Resolución IGAC 941 de 2026 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

El mayor valor unitario se determinará mediante la diferencia entre el valor comercial del suelo posterior a la acción urbanística —P2— y el valor comercial anterior —P1—:

$$\textit{Mayor valor unitario} = P2 - P1$$

A partir de este resultado, el CONSULTOR deberá determinar el efecto plusvalía total y su expresión por metro cuadrado sobre el área objeto de participación, aplicando el procedimiento correspondiente al hecho generador analizado.

Los resultados deberán quedar espacialmente identificados y representados cartográficamente, de manera que permitan establecer las áreas en las cuales se configura efecto plusvalía y constituyan el soporte técnico para la posterior aplicación de la tarifa de participación por parte del Municipio.

E4.1.1 Actividad: Cálculo según el hecho generador

- Para la incorporación de suelo rural a suelo de expansión o suburbano, determinar el mayor valor de acuerdo con la metodología aplicable y expresar el resultado sobre la base espacial correspondiente.
- Para el establecimiento o modificación del régimen de usos, demostrar que el uso posterior es más rentable que el uso legalmente permitido con anterioridad y calcular la diferencia por zona o subzona.
- Para el mayor aprovechamiento edificatorio, comparar los valores resultantes de los aprovechamientos realizables antes y después, considerando índices, áreas vendibles, cargas, costos y factibilidad.
- Cuando respecto de un mismo inmueble o zona concurran varios hechos generadores de participación en plusvalía, el consultor deberá identificar y calcular el efecto correspondiente a cada uno de ellos, considerando, cuando sea procedente, su efecto acumulado y evitando que un mismo incremento del valor del suelo sea contabilizado más de una vez.

NOTA: El cálculo deberá realizarse conforme a lo estipulado en la Resolución 941 de 2026 expedida por el IGAC o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

E4.1.2 Actividad: Determinación y consolidación de resultados

- Determinar para cada zona, subzona o ZHG los valores P1 y P2, su diferencia, el mayor valor unitario, el efecto total y el valor por metro cuadrado correspondiente al área objeto de participación.
- Identificar claramente las áreas en las que el resultado P2 – P1 sea positivo y aquellas en las que no se configure un incremento del valor del suelo atribuible a la acción urbanística.
- Consolidar los resultados por hecho generador, zona, subzona o ZHG, manteniendo correspondencia con las áreas y delimitaciones definidas en los entregables anteriores.

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

E4.1.3 Actividad: Resultado del efecto y cartografía

- Presentar P1, P2, diferencia, efecto unitario, efecto total, áreas utilizadas, conversiones y fórmulas de control por ZHG.
- Delimitar las áreas con efecto positivo, igual a cero, negativo o no procedente, sin compensar automáticamente resultados entre zonas.
- Generar el plano general del efecto plusvalía y la cartografía resultante por las delimitaciones territoriales definidas.

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 resultados; y las conclusiones técnicas correspondientes a cada plan parcial.

E4.2 Entregable: Resultado de la plusvalía y proyección genérica de la participación y liquidación de la plusvalía

El CONSULTOR, con fundamento en el efecto plusvalía determinado en el entregable anterior, deberá elaborar una proyección genérica de la participación en plusvalía, aplicando la tarifa municipal vigente sobre los valores y áreas objeto de participación, y distribuir los resultados por predio, zona, subzona o fracción espacial, según corresponda.

La proyección deberá permitir identificar de manera clara el efecto plusvalía determinado, el área objeto de participación, la tarifa aplicable y el valor estimado de la participación correspondiente al Municipio, manteniendo trazabilidad entre los resultados valuatorios, cartográficos y prediales obtenidos durante la consultoría.

El resultado tendrá carácter técnico y genérico, en ningún caso los valores proyectados por el CONSULTOR constituirán por sí mismos una liquidación oficial ni sustituirán el acto administrativo que deba expedir el Municipio. Estos se contemplan como insumo para que la Entidad adelante, en ejercicio de sus competencias, el procedimiento administrativo correspondiente para la determinación y liquidación de la participación en plusvalía.

E4.3 Entregable: Expedientes administrativos e informe final

El CONSULTOR deberá consolidar un expediente técnico independiente para Parque Nativo y otro para Floreal. Cada expediente deberá permitir reconstruir el cálculo y la liquidación desde la norma anterior hasta el valor individual asignado a cada predio.

E4.3.1 Actividad: Informe consolidado por plan parcial

- Presentar la metodología aplicada, las características generales del sector, la descripción y normatividad de los predios, las ZHF y ZHG, los avalúos P1 y P2, el cálculo del efecto, la liquidación, la participación y las conclusiones.
- Incorporar los proyectos de actos administrativos, la motivación técnica, los cuadros de liquidación, las fichas prediales y el índice completo de soportes.

E4.3.2 Actividad: Anexos técnicos y digitales

- Entregar registro fotográfico; localización general y específica; tablas de mercado por segmento; concepto de norma urbanística; ZHF y ZHG antes y después; potencial de desarrollo en Excel; plano del plan parcial; plano de plusvalía; plano de puntos muestra; y cartografía final por ZHG.
- Entregar los archivos digitales de ofertas, la base georreferenciada de mercado, los estudios de costos, las bases prediales, las capas geográficas, los modelos valuatorios y las memorias de cálculo.

'La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO'

- Suministrar todos los documentos en PDF firmado y en sus formatos editables —DOCX, XLSX, CSV, SHP, GeoPackage, GDB, DWG u otros aplicables—, sin contraseñas, vínculos rotos ni fórmulas ocultas.

Adicionalmente presentara los siguientes entregables por cada plan parcial:

- Registro fotográfico.
- Localización general.
- Localización especifica.
- Tablas de mercado de predios de uso agrícola y forestal (si aplica).
- Tablas de datos de mercado productos inmobiliarios (si aplica).
- Tablas de datos de mercado apartamentos de vivienda de interés social (si aplica).
- Tablas de apartamentos no vis en obra gris (si aplica).
- Tablas de apartamentos no vis con acabados (si aplica).
- Tablas de terrenos urbanizados (si aplica).
- Tablas de terrenos en brutos (si aplica).
- Tablas de datos de mercado de locales comerciales (si aplica).
- Concepto de norma urbanística.
- Potencial PP después de la acción urbanística (Si aplica).
- Plano de Plusvalía (plano antes de la acción urbanística).
- Plano de Planteamiento urbanístico (Si aplica).
- Plano de Plusvalía (plano después de la acción urbanística).
- Base de datos digital de los estudios de mercado potenciales de desarrollo y análisis de costo de construcción.
- Plano general de plusvalía (plano con la determinación de plusvalía).

E4.3.3 Actividad: Control de calidad, atención de observaciones y cierre

- Someter los productos a revisión de la supervisión antes de su radicación y verificar concordancia entre informes, bases, cartografía, fichas y modelos.
- Atender y corregir las observaciones formuladas por la supervisión y apoyar técnicamente las solicitudes de aclaración, revisión o impugnación relacionadas con los productos del contrato.
- Entregar el informe final, el repositorio institucional íntegro, el inventario de archivos, el manual de reproducción y las jornadas de transferencia de conocimiento.

La aprobación final estará condicionada a que la Entidad pueda abrir, consultar y reproducir los cálculos, modelos y bases entregados, y a que no existan observaciones críticas pendientes.

4. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

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, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

5. FORMA DE PAGO

La Entidad realizara los pagos por medio del cumplimiento de hitos por parte del contratista, según los capítulos ejecutados y recibidos a satisfacción de conformidad con las especificaciones técnicas reguladas en cada capítulo del Anexo Técnico de conformidad con los siguientes porcentajes:

PAGO	% DE PAGO	CAPÍTULO	ID	ACTIVIDAD / ENTREGABLE	ALCANCE GENERAL
1	**25%**	**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.
2	**25%**	**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.
3	**25%**	**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 procedente.
4	**25%**	**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.
			E 4.3	Expedientes administrativos e informe final	Consolidación de informes, cartografía, bases, fichas, proyectos de actos administrativos, anexos y transferencia de información.

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

La aprobación de cada pago por parte del supervisor estará sujeta al cumplimiento de cada Hito/Capitulo incluyendo las subactividades y entregables regulados para cada Plan Parcial según el valor ofertado por cada uno de ellos.

Los pagos se tramitarán, previa aprobación por parte del supervisor y acreditación del cumplimiento del pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como parafiscales (SENA, ICBF, Cajas de Compensación Familiar, etc.).

Cada uno de los pagos se realizará previa entrega de los siguientes documentos:

a. Informe de actividades del Contratista, debidamente avalado por el Supervisor del Contrato, según aplique.
b. Registro Fotográfico
c. Copia de ARL del personal registrado en las actas de entrega.
d. Factura con las formalidades de ley.
e. Copia de la planilla de pago de los aportes al régimen de seguridad social, para el periodo cobrado, en proporción al valor mensual del contrato, cuando se trate de personas naturales o Certificación suscrita por el representante legal o revisor fiscal, que acredite el cumplimiento del pago de aportes al sistema de seguridad social integral, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 o aquella que lo modifique, adicione o sustituya cuando se trate de personas jurídicas.

NOTA 1: El municipio no reconocerá, por consiguiente, ningún reajuste realizado por el contratista en relación con los costos, gastos o actividades adicionales que aquel requiera para la ejecución del contrato y que fueron previsibles al momento de la presentación de la propuesta.

NOTA 2: Los desembolsos se efectuarán dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la cuenta de cobro y/o factura, una vez se cuente con el respectivo PAC. El pago estará precedido de la certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el supervisor del contrato, previa presentación del informe correspondiente y condiciones pactadas en el respectivo contrato. Adicionalmente, deberá acreditar cada vez que solicite el pago, que se encuentra al día con los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social y aportes parafiscales del personal vinculado laboralmente con el CONTRATISTA. La acreditación de estos aportes se requerirá para la realización de cada pago derivado del presente contrato; y deberá realizarse al tenor de lo dispuesto por el artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y el por el Decreto 1273 del 23 de julio de 2018.

Parágrafo primero. Pago anticipado de estampillas: De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Municipal No. 037 de 2025, por medio del cual se modifica el artículo 285 del Acuerdo Municipal No. 015 de 2021, modificación efectuada a su vez mediante el artículo primero del Acuerdo Municipal No. 01 de 2024, el contratista deberá efectuar el pago anticipado de las estampillas a que haya lugar, como requisito previo e indispensable para la legalización del contrato y antes del inicio de su ejecución. (...), cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Realizar el pago una vez firmado el contrato de las estampillas correspondientes para la legalización del contrato.
2. Solicitar ante la Dirección de Tesorería el certificado de pago de estampillas.
3. Radicar ante la Oficina Jurídica, los siguientes documentos:
    a. Pólizas (si aplica).
    b. Registro Presupuestal original.
    c. Soporte de pago de estampillas (Expedido por la Dirección de Tesorería) (...)

El valor por pagar corresponde al siguiente porcentaje: (i) tarifa de la estampilla pro-cultura, que corresponde al 1,5% del valor total del contrato sin IVA. (ii) tarifa de la estampilla pro-bienestar del adulto mayor, que corresponde al 2% del valor total del contrato sin IVA; (iii) tarifa de la estampilla pro universidad del tolima, que corresponde al 0.5% del valor total del contrato sin IVA.

Nota: Del respectivo pago, la entidad contratante deducirá la tarifa de la tasa pro deporte que corresponde al 2.5% del valor total del contrato sin IVA, la cual se encuentra reglamentada en el Acuerdo 0017 del 2020, y Acuerdo 042 del 2025 expedidos por el Concejo Municipal de Ibagué.

'La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO'

6. DOCUMENTOS O INSUMOS QUE ENTREGARÁ LA ENTIDAD PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

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.
- Licencias, modificaciones, actuaciones de urbanización, subdivisiones, englobes, desenglobes, propiedad horizontal y actas de cesión disponibles.
- Certificación sobre cálculos, liquidaciones, inscripciones, pagos o reclamaciones previas relacionadas con las acciones estudiadas.
- Norma local de tarifa, tratamientos, exenciones, procedimiento, autoridad competente y datos necesarios para la liquidación y determinación de la participación.
- Información institucional de mercado, avalúos, costos, proyectos, observatorios y demás fuentes disponibles.

Cuando existan versiones contradictorias o una decisión que solo pueda ser certificada por la autoridad municipal, la supervisión gestionará la definición correspondiente. El consultor deberá registrar la incidencia y no escoger unilateralmente la versión que produzca un resultado económico más favorable.

7. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL PROFESIONAL DEL CONSULTOR

Para analizar y aprobar la información del personal del Consultor, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Los soportes académicos, profesionales, de experiencia y de inscripción en el RAA serán verificados por la Entidad y deberán encontrarse aprobados antes del inicio de las actividades a cargo del respectivo perfil.
b) Si el Consultor ofrece dos o más profesionales para un mismo cargo, cada uno deberá cumplir individualmente los requisitos mínimos exigidos.
c) Un mismo profesional podrá desempeñar más de un cargo únicamente cuando cumpla la totalidad de requisitos, no se afecte la independencia de revisión y la suma de dedicaciones no supere el ciento por ciento (100 %).
d) Las certificaciones de experiencia deberán identificar entidad contratante, objeto, actividades, fechas, cargo o rol y datos de contacto que permitan su verificación.
e) Los avaluadores deberán mantener inscripción activa en el RAA en la categoría correspondiente al escenario valorado y acreditar la condición adicional exigible cuando actúen como peritos privados dentro del procedimiento de plusvalía.
f) El Consultor será responsable de verificar la disponibilidad real del personal y de garantizar su asistencia a visitas, mesas, sustentaciones y revisiones según la dedicación ofrecida.
g) La sustitución de personal requerirá autorización previa y el reemplazo deberá acreditar condiciones iguales o superiores, sin costo adicional para la Entidad.
h) Los perfiles deberán permanecer vinculados hasta la aprobación del producto de su competencia y atender las observaciones derivadas de dicho producto.
i) La Entidad podrá solicitar documentos que acrediten la vinculación, el pago de honorarios, la seguridad social y la vigencia de matrículas o registros.
j) El costo del personal, equipos, desplazamientos, consultas, licencias y apoyos deberá estar incluido dentro de la estructura económica de la oferta.

'La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO'

8. PERSONAL MINIMO REQUERIDO:

Es el definido en el Pliego de Condiciones y deberá cumplir y acreditar, como mínimo, los siguientes requisitos de formación y experiencia:

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.	Seis (06) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	Tres (03) años de experiencia especifica como director y/o coordinador relacionados con valoración de suelo, instrumentos urbanísticos, catastro o gestión predial.
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 y Categoría 6: Inmuebles Especiales.	Posgrado en Avalúos, Valoración Inmobiliaria, Gestión del Suelo, Economía Urbana o afines.	Seis (06) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional	Tres (03) años de experiencia especifica como director y/o coordinador en avalúos de suelo y/o comerciales y/o inmuebles y/o de procesos de valoración masiva.

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.	Cinco (05) años de experiencia profesional contados a partir de la terminación de materias	Tres (03) años de experiencia especifica como asesor jurídico en POT y/o planes parciales y/o acciones urbanísticas y/o instrumentos de gestión del suelo y/o tributos territoriales y/o actuaciones administrativas inmobiliarias y/o avalúos de suelo y/o comerciales y/o inmuebles
4	1	Profesional Urbanista Dedicación: 100%	Título profesional en Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Catastral y Geodesia, Geografía, Ingeniería ambiental.	Posgrado en Urbanismo, Planeación Urbana, Ordenamiento Territorial, Gestión del Suelo o áreas afines.	Cinco (05) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la matricula profesional	Tres (03) años de experiencia especifica como asesor en formulación, revisión o análisis de POT, planes parciales, usos, aprovechamiento, cargas y reparto equitativo y/o avalúos de suelo y/o comerciales y/o inmuebles
5	1	Profesional SIG Dedicación: 50%	Título profesional en Ingeniería Catastral y Geodesia, Geografía, Ingeniería topográfica.	Posgrado en Sistemas de información Geográfica y/o Teledetección y/o Geomática	Cinco (05) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la matricula profesional	Tres (03) años de experiencia especifica como asesor en sistemas de información geográfica, manejo de datos geográficos y/o cartografía y/o áreas geoespaciales. y/o avalúos de suelo y/o comerciales y/o inmuebles

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

Perfil No.	Cant	Cargo	Título Profesional	Título de Postgrado	Experiencia General (Años mínimos)	Experiencia Específica (Años mínimos)
6	1	Profesional económico/ estadístico 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 y Categoría 2: Inmuebles Rurales.	N.A	Tres (03) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la matricula profesional	Dos (02) años de experiencia especifica como asesor en análisis de mercado y/o econometría y/o valoración y/o avalúos de suelo y/o comerciales y/o inmuebles
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 y Categoría 2: Inmuebles Rurales.	N.A	Dos (02) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición de la matricula profesional u obtención del título profesional, según corresponda	Un (01) año de experiencia especifica 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	Dos (02) años de experiencia profesional contados a partir de la expedición del titulo	Un (01) año de experiencia especifica en labores de gestión documental o archivísticas.

9. EXAMEN DEL SITIO O ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO DE CONSULTORÍA

9.1. EXAMEN DEL SITIO DEL PROYECTO DE CONSULTORÍA

Es responsabilidad del Proponente inspeccionar y examinar los ámbitos de los planes parciales y familiarizarse con la localización, accesos, extensión, topografía, estado de urbanización, entorno, usos existentes, proyectos, fuentes de mercado y demás condiciones que puedan incidir en la ejecución y en la estructuración económica de su propuesta.

El desconocimiento de las condiciones del área, las distancias, las necesidades de desplazamiento, los requisitos de seguridad, la disponibilidad de información o la complejidad de los sectores no constituirá fundamento para reclamaciones posteriores. Las visitas durante la etapa precontractual no sustituyen las actividades de campo y verificación que deberá ejecutar el contratista.

'La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO'

10. MANUAL DE IMAGEN, PRESENTACIÓN Y NOMENCLATURA APLICABLE POR EL CONSULTOR

Los productos deberán utilizar como base el manual de identidad corporativa vigente que indique la Entidad. Los informes, mapas, fichas, presentaciones y repositorios deberán conservar una imagen uniforme, legibilidad, identificación del contrato, plan parcial, producto, versión, fecha y responsables.

La cartografía deberá incluir título, leyenda, escala, norte, sistema de referencia, fuente, fecha, autor, código de plano y cuadro de control de versiones. No se divulgarán datos reservados en las versiones públicas.

11. PERMISOS, ACCESOS Y AUTORIZACIONES

El CONSULTOR será responsable de gestionar los permisos de ingreso, autorizaciones de visita, tratamiento de datos, consultas, reproducciones y demás actuaciones necesarias para desarrollar las actividades a su cargo, con acompañamiento institucional cuando la competencia o titularidad de la información corresponda al Municipio.

Toda visita a predios privados deberá realizarse con autorización y sin que el contrato confiera facultades de inspección coercitiva. Cuando no sea posible acceder a una fuente o predio, el consultor deberá documentar las gestiones, evaluar el efecto sobre la suficiencia del estudio y proponer una alternativa técnica para aprobación de la supervisión.

12. NOTAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA EL PROYECTO DE CONSULTORÍA

La elaboración y revisión de las actividades deberá desarrollarse conforme con la normativa técnica vigente aplicable al ordenamiento territorial, la participación en plusvalía, los avalúos, el catastro, la actividad del avaluador, el procedimiento administrativo y la protección de datos. Sin limitarse a estas, el consultor deberá considerar:

- Ley 388 de 1997, especialmente las reglas sobre hechos generadores, métodos, área objeto, procedimiento, liquidación y revisión del efecto plusvalía.
- Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, en materia de planes parciales, unidades de actuación, cargas, beneficios y actuaciones urbanísticas.
- Decreto 1170 de 2015 y las disposiciones vigentes sobre avalúos comerciales solicitados por entidades públicas.
- Resolución IGAC 941 de 2026, su anexo técnico y las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.
- Ley 1673 de 2013 y Decreto 1074 de 2015, en lo relacionado con la actividad del avaluador, el RAA, las categorías, los deberes y la independencia profesional.
- POT de Ibagué, Acuerdo Municipal 002 de 2014, Decreto Municipal 1000-0696 de 2014 y demás regulación local vigente sobre participación en plusvalía.
- Decreto 1000-0742 de 2019, Decreto 1000-0094 de 2026 y Decreto 1000-0535 de 2025, junto con sus documentos técnicos, cartografía y actos complementarios.
- Normativa catastral, registral, tributaria, de archivo, protección de datos y procedimiento administrativo que resulte aplicable.

El Consultor deberá verificar la vigencia y el régimen temporal de cada disposición antes de aplicarla. La Resolución 620 de 2008 no podrá utilizarse como metodología vigente salvo que la Entidad certifique la procedencia de un régimen de transición aplicable al encargo concreto.

13. DOCUMENTOS TÉCNICOS ADICIONALES

Los siguientes documentos servirán como insumos y referencias para la ejecución, sin sustituir la obligación del consultor de verificar su versión oficial y su aplicabilidad:

- Documentos técnicos de soporte y planos de Parque Nativo y Floreal suministrados por la Entidad.
- Planos de identificación predial, planteamiento urbanístico, usos y aprovechamientos, cargas, etapas y zonas beneficiarias.
- Estudios ambientales, hidráulicos, de suelos, redes, costos y demás anexos incorporados a los instrumentos.

‘La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO’

- Bases catastrales, ortofotos, cartografía oficial y herramientas del SIG municipal.
- Estudios de mercado, avalúos históricos, escrituras, transacciones, observatorios y fuentes institucionales disponibles.
- Manuales, guías y formatos internos definidos por la Secretaría de Planeación para la revisión, archivo y publicación de productos.

En constancia, se firma en Ibagué, Tolima, en el mes de octubre de 2026.

LUIS FERNANDO OSMAN CABEZAS
Supervisor
Director de Ordenamiento Territorial Sostenible

Proyectó: Juan David Velasquez Pascuas – Abogado Junior – Firma Contratista Aranzalez & CO Abogados, Consultores y Asociados SAS
Proyectó: Dicken Santiago Barrera Cuellar – Asesor Financiero – Firma Contratista Aranzalez & CO Abogados, Consultores y Asociados SAS
Proyectó: Daniel Mazuera Hernández – Ingeniero Asociado – Firma Contratista Aranzalez & CO Abogados, Consultores y Asociados SAS
Revisó: Juan David Bocanegra Cofles – Coordinador G. 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: Luis Felipe Aranzalez Bravo – Director General - Firma contratista Aranzalez & Co Abogados, Consultores y Asociados SAS