

- (b) Definir la aplicación de la expropiación por vía administrativa o por vía judicial respecto de los Predios que se pretendan adquirir.
- (c) Ejercer la debida vigilancia, control y seguimiento a la Gestión Predial adelantada por el Concesionario, para lo cual la ANI directamente o a través de la Interventoría, podrá solicitar al Concesionario, en el momento en que así lo considere, los documentos que estime necesarios, y podrá efectuar las visitas que estime pertinentes, comités y reuniones prediales, revisión de carpetas prediales, de correspondencia predial allegada al Concesionario, verificaciones documentales para establecer la concordancia de las fichas prediales, fichas sociales, avalúos y documentos de compromiso y pagos, entre otros, sin perjuicio del ejercicio de los demás mecanismos de vigilancia y control previstos en el Contrato.
- (d) En el evento que el riesgo predial sobrepase el 120% del valor establecido en el contrato, realizar los Comités de Previa Aprobación establecidos por la Entidad previa solicitud del concesionario, dentro de los plazos establecidos en el respectivo procedimiento de la Entidad.
- (e) Otorgar al Concesionario, en caso de ser necesario, los Poderes para adelantar los trámites prediales (enajenación y expropiación) que así lo ameriten.
- (f) Comunicar a los registradores de instrumentos públicos de la zona de influencia del Proyecto, en caso de ser necesario, la existencia del Contrato de Concesión, y de las facultades que tiene el Concesionario de actuar en nombre y representación de la ANI.

3.3 Normatividad Vigente

Sin perjuicio de las normas que sean expedidas durante la vigencia del Contrato, y de cualquier otra norma que resulte aplicable, la Gestión Predial de la Concesión estará regida de manera general por las siguientes normas, así como por las que las complementen o sustituyan:

- (a) Constitución Política de Colombia.
- (b) Ley 9 de 1989.
- (c) Decreto 2150 de 1995.
- (d) Ley 388 de 1997.
- (e) Ley 105 de 1993.
- (f) Ley 1228 de 2008.
- (g) Ley 1150 de 2007
- (h) Ley 1561 de 2012.
- (i) Ley 1579 de 2012
- (j) Ley 80 de 1993 – Estatuto de Contratación Administrativa.

- (k) Ley 1564 de 2012- Código General del Proceso.
- (l) Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)
- (m) Ley 1508 de 2012
- (n) Ley 1673 de 2013
- (o) Ley 1682 de 2013
- (p) Ley 1742 de 2014
- (q) Ley 1753 de 2015
- (r) Ley 1955 de 2019
- (s) Decreto 422 de 2000.
- (t) Decreto 1420 de 1998.
- (u) Decreto 2976 de 2010 compilado en el Decreto 1079 de 2015
- (v) Decreto 2181 de 2006
- (w) Decreto 1469 de 2010
- (x) Decreto 19 de 2012
- (y) Decreto 737 de 2014 compilado en el Decreto 1079 de 2015.
- (z) Resolución INCO- hoy ANI, 545 del 5 de diciembre de 2008, “Por la cual se definen los instrumentos de gestión social aplicables a proyectos de infraestructura desarrollados por el Instituto Nacional de Concesiones y se establecen criterios para la aplicación del plan de compensaciones socioeconómicas”.
- (aa) Resolución ANI 1776 de 2015
- (bb) Resolución IGAC 620 de 2008 – Avalúos Comerciales
- (cc) Resolución IGAC 070 de 2011.
- (dd) Resolución ANI 077 de 2012.
- (ee) Resoluciones IGAC 898, 1044, y 316 de 2015.–Daño Emergente y Lucro Cesante.
- (ff) Resolución IGAC 0193 de 2014 – cabida y linderos
- (gg) Ley 1882 de 2018 “por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones”.

CAPÍTULO IV Obligaciones especiales en materia de Gestión Predial

4.1 Cronograma de Trabajo Predial

A los (2) dos meses de suscrita el Acta de Inicio u Orden de Inicio, el Concesionario deberá hacer entrega al Interventor con copia a la ANI del Cronograma de Trabajo Predial el cual deberá reflejar todas las actividades, y los tiempos para desarrollar la Gestión Predial tendiente a la obtención de la titularidad de los Predios Requeridos para la ejecución del Proyecto, como mínimo deberá contener las siguientes:

- (i) Actividades de Investigación técnica, jurídica, física y socio-económica, en la cual se identifique la relación existente entre los inmuebles requeridos para la ejecución del Proyecto y sus propietarios y /o terceros;
- (ii) Actividades necesarias para iniciar y culminar la adquisición de los Predios Requeridos para la ejecución de cada Unidad Funcional, sea a través de enajenación voluntaria o expropiación;
- (iii) Actividades para lograr la restitución del espacio público (lo cual incluye la restitución de los bienes inmuebles adquiridos con anterioridad por el Estado, para la ejecución de proyectos viales);
- (iv) Actividades para la Adjudicación de Predios Baldíos y Ejidos; y (v) las demás actividades a que haya lugar,

4.2 Plan de Adquisición de Predios

- (a) En los mismos plazos previstos en la Sección 6.1(a) de la Parte General del Contrato de Concesión para la entrega de la documentación que hace parte de los Estudios de Trazado y Diseño Geométrico, el Concesionario hará entrega al Interventor del Plan de Adquisición de Predios, que estará compuesto por los siguientes documentos, los cuales serán desarrollados con base en información obtenida de manera directa mediante visitas de campo, e información secundaria, en tanto sea relevante:
 - (i) Tira Topográfica de la totalidad de los Predios Requeridos para las Intervenciones y que hacen parte del Corredor del Proyecto.
 - (ii) Inventario Predial.
 - (iii) Investigación Catastral.
 - (iv) Cronograma de Adquisición de Predios.
 - (v) Metodología de Adquisición de Predios.
- (b) En un plazo no superior a los diez (10) Días de recibida la documentación que se describe en este numeral, el Interventor notificará al Concesionario sus observaciones a dicho documento, o en caso en que no existiere pronunciamiento del Interventor en dicho plazo, se entenderá que no existe objeción alguna del Interventor respecto de dicha documentación. Si la Interventoría efectuare observaciones a dicho texto, el Concesionario tendrá un plazo de diez (10) Días Hábiles, contados desde la notificación de las observaciones, para corregirlas.

- (c) Si persisten las discrepancias entre el Concesionario y el Interventor en cuanto al contenido o alcance del Plan de Adquisición de Predios, se acudirá al Amigable Compondedor, salvo que la ANI esté de acuerdo con el Concesionario.
- (d) La presentación del Plan de Adquisición de Predios en el plazo aquí previsto, no constituye impedimento u obstáculo alguno para que el Concesionario desde el inicio del Proyecto, desarrolle todas las actividades de gestión predial que son necesarias y elabore los insumos prediales que necesite para obtener la adquisición y/o disponibilidad de los Predios Requeridos para el proyecto, en los términos y plazos establecidos en el contrato.

4.3 Elaboración de la documentación de Gestión Predial

- (a) En la medida en que el Concesionario vaya elaborando los Estudios de Títulos, las Fichas Prediales y los Planos Prediales y los Avalúos Comerciales con Comité Técnico hará entrega de éstos a la Interventoría, junto con todos los documentos soporte, para su revisión y aprobación y así poder avanzar en el proceso de gestión predial que le permita obtener la disponibilidad o adquisición de los Predios Requeridos para el Inicio y durante la Fase de Construcción. Los Avalúos Comerciales con Comité Técnico se deben presentar una vez hayan sido aprobados la Ficha Predial y el Estudio de Títulos por la Interventoría.

4.4 Ficha Predial

- (a) Será obligación del Concesionario elaborar las Fichas Prediales, verificando que la información contenida en éstas corresponda con la realidad actualizada de cada inmueble, para lo cual deberá adelantar la revisión, actualización y validación de la información técnica, física, socio-económica y jurídica de todas y cada una de las fichas prediales de los Predios Requeridos para la ejecución del Proyecto. Se levantará una Ficha Predial y un Plano Predial por cada inmueble definido según su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral correspondiente. El Concesionario deberá verificar a su vez que la identificación del inmueble corresponda con el folio de matrícula inmobiliaria sobre el cual se adelante la adquisición, a partir de lo cual establecerá el área a adquirir.
- (b) Las Fichas Prediales deberán elaborarse con base en los formatos entregados por el Grupo Interno de Trabajo Predial de la ANI. En dicho documento, el Concesionario definirá de manera precisa el Área Requerida en cada Predio y, por lo tanto, definirá la existencia de Áreas Sobrantes y Áreas Remanentes No Desarrollables. Adicionalmente, el Concesionario deberá indicar el tipo de suelo del Predio (urbano, expansión urbana, o rural) y su categoría (suburbano o de protección), el tipo de Intervención que se desarrollará sobre éste y la actividad en la cual el Predio era utilizado por su propietario (residencial, urbano, industrial, comercial, institucional, rural agrícola, rural ganadero, rural minero, rural industrial, rural residencial, rurales corredores viales y/o rural de conservación).

(c) Para la elaboración de cada Ficha Predial el Concesionario deberá verificar en terreno la información relativa a cada uno de los Predios, desarrollando además los siguientes productos y actividades:

(i) Estudio de Títulos. Concepto jurídico respecto de la tradición del Predio, mínimo de veinte (20) años, sin limitarse a ello, especialmente en aquellos casos donde no se pueda verificar con exactitud la titularidad o demás elementos constitutivos de análisis dentro del Estudio de Títulos, así como del estado de los derechos reales que sobre éste recaen –dominio, herencia, usufructo, uso, habitación, servidumbres activas o hipotecas– y de la existencia de gravámenes que puedan afectar a los mismos.

(1) El Estudio de Títulos será firmado por el profesional del derecho contratado por el Concesionario, quien será responsable de la orientación jurídica que allí se consigne. Para la realización del Estudio de Títulos, el Concesionario deberá obtener copia de las escrituras públicas, Sentencias Judiciales, Actos Administrativos, y de todos los documentos inscritos en el folio de matrícula objeto de estudio. Además, deberá obtener copia de los documentos que contengan cualquier gravamen o afectación vigente, englobe, desmembración o falsa tradición del derecho de dominio que recaea sobre los Predios mínimo durante los últimos veinte (20) años, o del tiempo que sea necesario. Copia de estas escrituras y demás documentos obrarán como anexo del Estudio de Títulos. Adicionalmente, el abogado encargado de la elaboración del Estudio de Títulos deberá incorporar a su análisis la información que sobre el Predio se encuentra contenida en la Ficha Predial.

(2) En caso de existir Predios con inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, el Concesionario debe elaborar un estudio por cada inmueble individualmente considerado; además se deberá realizar un Estudio de Títulos del Predio matriz con su folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la tradición de las áreas comunes, estudio que deberá incluir el régimen jurídico al que se somete el reglamento de propiedad horizontal y el concepto jurídico del contratista para proceder a la negociación.

(3) En los casos de Predios que provengan de procesos de segregación y ventas parciales de un Predio de mayor extensión, se deberán estudiar y aportar los títulos en los cuales consten las mencionadas segregaciones y ventas parciales. Cuando los Predios tengan una tradición común considerablemente prolongada, se presentará un documento aparte analizando dicha tradición, lo cual no se entiende como elaboración de un Estudio de Títulos individual.

(4) Como parte del Estudio de Títulos el Concesionario deberá determinar quién es el propietario del bien a quien debe destinarse la Oferta Formal de Compra. Como parte del Estudio de Títulos se anexará copia de la cédula o certificado de existencia y representación legal del destinatario de la Oferta. En el caso de las sociedades, se incluirá además copia de la cédula del representante legal. Cuando no sea posible obtener copia de las cédulas de ciudadanía, se dejará constancia en el Estudio de Títulos y deberán aportarse en el momento de la notificación de la Oferta Formal de Compra. En caso de existir poseedores regulares inscritos, se procederá a identificar dentro del Estudio de Títulos, de la misma manera como se realiza con el propietario del Predio.

(5) El Concesionario deberá efectuar las revisiones o modificaciones a los Estudios de Títulos cuando así lo requiera y será responsable del concepto y resultado final de los estudios entregados a la Agencia Nacional de Infraestructura.

De ser el caso, el Estudio de Títulos deberá identificar la posibilidad de efectuar saneamiento automático, conforme a lo estipulado en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y su Decreto reglamentario 737 de 2014, compilado en el Decreto 1079 de 2015. Asimismo, deberá identificar al Poseedor regular inscrito y los procedimientos o recomendaciones que resulten aplicables.

(ii) Confrontación de información. Corresponde al cruce de la información técnica (áreas levantadas en terreno, registros fotográficos de los Predios, información catastral, urbanismo, entre otros) con la información obtenida de los títulos (folio de matrícula, escritura pública, resolución de Adjudicación, entre otros).

(1) Mediante esta confrontación, el Concesionario determinará en cada uno de los Predios si la información técnica y la derivada del Estudio de Títulos es consistente. De no existir correlación entre la información derivada del Estudio de Títulos y la información técnica y catastral cuando se trate de compras totales, el Concesionario aplicará el procedimiento previsto para la actualización de cabida y/o linderos de acuerdo con lo previsto en la Resolución IGAC 193 de 2014 y/o las normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan.

(2) Los costos asociados al trámite de actualización de cabida y/o linderos serán asumidos por el Concesionario.

(3) En caso en que la expedición de la certificación de cabida y/o Linderos tome un tiempo mayor al previsto en la Ley Aplicable, será obligación del Concesionario interponer la

queja correspondiente ante la autoridad encargada de expedirla.

(4) De requerirse corregir o complementar una ficha y/o plano predial por deficiencia en el levantamiento de la información, cambio de diseño o cualquier otra circunstancia atribuible al Concesionario no se hará ningún tipo de reconocimiento económico al Concesionario. En todo caso, siempre que se presente dicha situación o circunstancia, el Concesionario deberá elaborar un informe técnico en el que se consignen las razones que dan lugar al cambio en los insumos prediales, el cual deberá reposar en el expediente del Predio.

(iii) Identificación de Áreas Requeridas. El Concesionario es el responsable de identificar correctamente los Predios y las áreas requeridas que serán objeto de adquisición; así mismo, asumirá la responsabilidad derivada de haber adquirido mayores áreas a las requeridas según el diseño. Esta identificación con sus respectivas áreas, incluye las eventuales Áreas Remanentes No Desarrollables. En caso de que el Concesionario adquiera mayor área a la requerida incurrirá en la multa establecida en la Parte General del Contrato.

(iv) Para la determinación de las Áreas a adquirir se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

Se consideran Áreas Requeridas aquellas que según los Estudios de Trazado y Diseño Geométrico y Estudios de Detalle serán necesarias para el desarrollo del Proyecto y por lo tanto formarán parte del Corredor del Proyecto, conforme con el Anexo 1 del Apéndice Técnico 1 -Plano Límite Corredor del Proyecto.

(1) También serán consideradas:

- Aquellas Áreas Remanentes no Desarrollables que deban ser adquiridas por no ser desarrollables en sí mismas en razón de su tamaño o funcionalidad (por geometría, accesos, topografía, entre otros), previa certificación de esta situación por parte de las Oficinas de Planeación competentes. El Concesionario elaborará un informe en cada caso respecto de las limitaciones que, de acuerdo con la normatividad en materia de ordenamiento territorial y la Ley Aplicable pesarán sobre dicha fracción de Predio y si procede su declaratoria como Área Remanente No Desarrollable. En dicho concepto el Concesionario indicará si existen alternativas, incluyendo las técnicas, para evitar la imposición de restricciones al desarrollo de la fracción del Predio, teniendo en cuenta además el estado del Predio antes de la presencia del Proyecto y la relación del Proyecto ya construido y en operación, con



las limitaciones del Área Sobrante, de tal manera que pueda ser considerada como un Área Sobrante y no como un Área Remanente No Desarrollable. Este concepto, junto con la certificación de la Oficina de Planeación Municipal, será remitido a la Interventoría, la cual tendrá un plazo máximo de diez (10) Días para emitir su concepto.

- La certificación debe ser solicitada por el Concesionario y no por el dueño y en la misma se debe orientar a la Oficina de Planeación Municipal sobre el alcance del documento que se requiere, es decir que el análisis que dicha Oficina efectúe debe establecer el grado de desarrollabilidad que tiene el Área Sobrante del predio con base en lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Municipal y demás normatividad vigente, y teniendo en cuenta las condiciones y limitaciones que tenía el Predio antes de adquirir una parte de su superficie para el Proyecto.
- En muchas ocasiones un área no es desarrollable, no por motivos inherentes a la presencia del Proyecto en la zona, sino por sus condiciones físicas y el ordenamiento establecido en el POT respectivo. De otra parte, se debe aclarar a la Oficina de Planeación que la Agencia Nacional de Infraestructura, a través del Concesionario, adquiere solamente aquellas Áreas Requeridas para el desarrollo de las obras de los proyectos conforme lo establecen los diseños técnicos, y que analiza la viabilidad de adquirir Áreas Sobrantes únicamente en los casos en que la respectiva Oficina de Planeación Municipal certifica que en función de la superficie, la topografía, el uso y la norma de uso, el área remanente no es desarrollable, es decir, que no se puede ejecutar ningún tipo de actividad por parte del propietario. por efectos de la compra que se hace para el Proyecto.
- Ahora, aunque el área sea certificada como no desarrollable, el Concesionario debe evaluar previamente opciones de orden técnico que permitan su desarrollabilidad y se evite su adquisición.
- El Concesionario tiene la obligación de efectuar un riguroso y completo análisis de todas las eventuales situaciones que se le presenten respecto a la solicitud de adquisición de Áreas Remanentes No Desarrollables, no solo por la expectativa que se generaría en los propietarios, sino también porque de encontrarse en un futuro insuficientes soportes en la adquisición del Área Remanente No Desarrollable, el Concesionario deberá reintegrar el valor cancelado a la Subcuenta Predios.

Aquellas áreas que por su condición particular (por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental, social o económico, entre otras) se consideren por parte del Concesionario como requeridas, serán sometidas a un Comité Predial Especial.

El Concesionario deberá enviar a la Interventoría y a la ANI dentro de los diez (10) Días Hábiles previos a la realización del Comité Predial Especial, un informe técnico que incluya un análisis predial y financiero que soporte la propuesta de adquisición del área, en el que se haya considerado la posibilidad de evitar la afectación para minimizar el impacto económico en la Subcuenta de Predios.

(v) Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas. Deberá comprender las siguientes actividades y condiciones:

(1) Las medidas de longitudes y áreas se darán en número entero y dos decimales. Para Predios con clasificación de suelo rural, de protección y de expansión, en hectáreas (has.) y/o metro cuadrado (m^2) y para suelos urbanos y suburbanos, se utilizará el metro cuadrado (m^2). Las construcciones y/o Mejoras siempre deben presentarse en metro cuadrado (m^2).

(2) Para cada Predio se indicará el Área Total, el Área Requerida, el Área Sobrante, el Área Remanente No Desarrollable, en el caso en que requiera ser adquirida, y el Área Construida.

- El área total se refiere a la extensión del Predio, según información del IGAC, Estudio de Títulos o levantamiento topográfico.

El Área Requerida es la parte del Predio (parcial o total) cuya adquisición se requiere para completar el Corredor del Proyecto, considerando el alcance que del mismo se presenta en el Apéndice 1, la cual en todo caso será definida con fundamento en los Estudios de Trazado y Diseño Geométrico.

- En los casos en que el propietario requiera a la Nación la adquisición del Área Remanente No Desarrollable, debe adelantarse el análisis al que se refiere la Sección 4.4(c)(iii) de este mismo Apéndice. Cuando se defina justificadamente la adquisición de un Área Remanente No Desarrollable, la misma es incorporada al Corredor del Proyecto, es decir que queda bajo la protección y control del Concesionario, el cual deberá actuar ante las

autoridades respectivas en caso de que el área sea invadida.

- El Área Construida es aquella área con edificaciones, intervenida total o parcialmente por el Proyecto; hace referencia al área total cubierta. En edificaciones de más de un piso, corresponderá a la suma de las áreas cubiertas discriminado piso por piso en la ficha predial.
- Las Construcciones deberán determinarse como áreas cubiertas en metros cuadrados y estarán clasificadas así: vivienda, comercio, institucionales, o industria.

- (3) Como construcciones anexas se considerarán: los corrales (metros lineales y número de varas con su altura), estanques (metros cúbicos o metros cuadrados), tanques para almacenamiento de agua (metros cúbicos), , portales de entrada (unidades), vías privadas de acceso describiendo el tipo de rodadura o superficie (ancho y metros lineales), cercas de piedra superpuestas o fijas con concreto (ancho, alto, y largo en metros lineales), muros de cerramiento en piedra o ladrillo o malla eslabonada (ancho, alto y largo en metros lineales) y vallados (ancho, y largo en metros lineales). Las cercas se considerarán solamente en los casos en que se adquiera la totalidad del Predio o en los casos en que sean cercas internas divisorias de potreros requeridos. También se considerarán en este grupo los pozos sépticos, jagüeyes o pozos de agua, cocheras o marraneras, establos, silos, beneficiaderos, trapiches, hornos, entre otros.
- (4) En el caso de intervención de infraestructura industrial o comercial que esté conformada por un sistema modular de construcción y que sea viable de modificar eliminando alguno de los módulos sin afectar el funcionamiento, se debe relacionar para su adquisición solamente los módulos intervenidos por el diseño del Proyecto, en metros cuadrados.
- (5) Se medirán y cuantificarán las áreas ocupadas por cultivos permanentes, semipermanentes, y plantaciones, indicando tipo, densidad, diámetro promedio de los árboles, estado y el fin de la misma.
- (6) Solamente se incluirán los cultivos transitorios en el caso que por efectos de la obra no puedan ser cosechados.
- (7) La eventual inclusión de aquellas construcciones anexas especiales en cuanto a que requieren de permiso de la entidad territorial o la autoridad ambiental, como pozos profundos y sistemas de riego, debe ser previamente revisada por la Interventoría, con la verificación (en oficina y campo) de la

existencia de estudios y/o permisos de las autoridades competentes y documentos respectivos.

(vi) Elaboración de la Ficha Predial: Es la actividad de reconocimiento del Predio, en la cual se hace la verificación de propietario, Linderos, nomenclatura predial, confirmación de datos jurídicos y el inventario de las áreas y Mejoras requeridas; el resultado es la Ficha Predial y el Plano Predial, los que deben elaborarse totalmente georeferenciados al SISTEMA MAGNA SIRGAS, especificando el origen de conformidad, entre otras normas y procedimientos, con la Resolución IGAC 068 de 2005 y con base en los formatos entregados por la ANI.

- (1) El Concesionario deberá determinar el tipo de tenencia del Predio según los documentos legales.
- (2) Con fundamento en la información a la que se refieren las Secciones 4.4(c)(i), 4.4(c)(ii), 4.4(c)(iii) 4.4(c)(v) y 4.4(c)(v) el Concesionario elaborará una Ficha Predial para cada uno de los Predios, así:
 - Documento elaborado en formato Excel en última versión, de acuerdo con el formato entregado por la ANI, en el cual se incluyen los principales datos para determinar la descripción del Predio y su avalúo, con el siguiente contenido:

Tabla 1 – Elaboración de la Ficha Predial

Formato	Es el formato aplicado según modelo entregado por la ANI. Siempre se usará en tamaño carta (8,5"x11").
Logo ANI	Incluir el Logo de la ANI, según modelo entregado por la entidad
Proyecto	Nombre del Proyecto vial objeto de la Concesión
Número de Predio	La numeración de las fichas prediales será continua y ascendente, de tal manera que el último número de la última ficha establezca la cantidad total de fichas prediales requeridas por el Proyecto, el cual se compone de las iniciales del Proyecto, de la unidad funcional (numérico) y la numeración del Predio ascendente, la cual debe ser igual a la numeración del plano predial
Abscisas	Anotar los valores de las abscisas inicial y final entre los cuales se ubica el Predio con referencia al proyecto vial, indicando con I si es izquierda o D si es derecha. La abscisa inicial y final se establece con una línea perpendicular tomada desde el eje de la calzada hasta los dos puntos extremos del Predio que colindan con el corredor vial en su parte frontal. Cuando existan Predios donde su requerimiento no es continuo, se deben referenciar las franjas con su respectivo abscisado inicial y final. No necesariamente la longitud entre la abscisa inicial y la abscisa final, corresponde a la Longitud Efectiva Predial que está dando el Predio.
Clasificación del Suelo	Incluir la clasificación del suelo según sea Urbano, Rural, Suburbano, de Expansión Urbana, de Protección u otra categoría según el POT municipal.
Fecha de elaboración	Fecha de elaboración de la ficha y el plano predial.

Dirección del Predio	Incluir el nombre del Predio o su nomenclatura oficial, según el boletín catastral o el registro 1 y 2 o el Certificado de Tradición, primando siempre la del boletín catastral o el registro 1 y 2.
Vereda – Barrio	Incluir el nombre de la vereda o barrio donde se localiza el Predio requerido, el cual se debe tomar del documento oficial de la cartografía del municipio (POT, EOT, PBOT).
Municipio	Identificar el municipio donde se localiza el Predio requerido
Departamento	Identificar el departamento donde se localiza el Predio requerido
Linderos	Incluir el nombre del colindante con anotación de la longitud del lindero, anotada en metros lineales, determinando en la casilla correspondiente si es Norte, Oriente, Sur y Occidente
M. Inmobiliaria	Anotar el número de la matrícula Inmobiliaria del Predio
Ciudad o Municipio	Anotar la ciudad o el Municipio en la que se localiza la notaría
No. Catastral	Anotar el número de la cédula catastral del Predio actualizado de 30 dígitos.
Descripción de Construcciones y construcciones anexas	Hacer una descripción detallada de los elementos constitutivos de las construcciones, construcciones anexas incluyendo Cubierta, Paredes, Estructura, Piso, Baños, Cocina, Puertas, Ventanas, acabados, estado de conservación y vetustez y demás características del Predio.
Descripción de Cultivos y Especies	Incluir el nombre, cantidad, densidad (cuando se trate de plantaciones) y número de las especies incluidas en el Área Requerida, según aplique.
Área Requerida	Es el área necesaria según los diseños, expresada en hectáreas o metros cuadrados, según aplique
Área Sobrante	Se refiere a la porción de un Predio resultante de la diferencia entre el área total del Predio y el área requerida para el Proyecto, expresada en m ² .
Área Remanente No Desarrollable	Se refiere a aquella área de un Predio que, por sus condiciones de funcionalidad y/o potencial desarrollo queda determinada en el esquema o plan de ordenamiento territorial del municipio en el que se encuentra como “No desarrollable para ningún tipo de actividad” mediante certificado emitido por la Alcaldía Municipal correspondiente, o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social, que pueden ser adquiridas (Ley de Infraestructura, Artículo 33), y que será el resultado del análisis de las condiciones actuales y anteriores a la ejecución del Proyecto.
Área Total	Es el valor del área total del Predio, que figure en los documentos legales de justificación del derecho de propiedad, expresada en hectáreas o metros cuadrados, según aplique.
Elaboró	Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional de la persona responsable en el Concesionario de la elaboración de la Ficha Predial y el Plano Predial. Cuando se trate de una persona jurídica la que elabore el insumo, debe adicionarse el nombre de la empresa para la cual trabaja el profesional
Revisó y aprobó	Hace referencia al nombre, firma y número de matrícula profesional del responsable de revisar y aprobar tal insumo por parte de la Interventoría.
Observaciones	Según sea requerido, deben anotarse aquellos comentarios que permitan aclarar o mejorar la información contenida en la Ficha Predial

(vii) Anexos de la Ficha Predial. Una vez terminada la actividad de reconocimiento de campo y confrontación de la documentación existente,

se debe hacer un inventario organizado de toda la información documentada, abriendo carpetas individuales para cada Predio, identificadas con el número de Ficha Predial, a las que incorporará en desarrollo de las actividades, los siguientes documentos:

Tabla 2 – Anexos de la Ficha Predial

Certificado Catastral	Expedido por la Oficina Seccional de Catastro del IGAC, correspondiente al Predio, en el cual figura el número catastral, el propietario, la nomenclatura del Predio, áreas y datos jurídicos del Predio, con antigüedad inferior a tres (3) meses.
Certificado de Tradición y libertad	Expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la jurisdicción en que se localiza el Predio, con antigüedad inferior a tres (3) meses.
Escritura Pública	Copia simple de las Escrituras Públicas de propiedad sobre el Predio y demás títulos que soporten la tradición mínima a veinte (20) años, incluyendo los instrumentos públicos por medio de los cuales se constituyan gravámenes sobre los mismos, al igual que los Actos Administrativos y Sentencias Judiciales a que haya lugar. Para los Predios adjudicados por el INCORA, INCODER hoy Agencia Nacional de Tierras -ANT, se debe obtener copia de la Resolución de Adjudicación, junto con el plano de Adjudicación. Licencias Urbanísticas y/o Actos Administrativos de Planes Parciales y demás instrumentos de Gestión que afecten el inmueble.
Certificado de Existencia y Representación Legal.	Fotocopia de la cédula de ciudadanía de quien figure como Representante legal de la compañía propietaria del Predio y certificado de la Cámara de Comercio con antigüedad inferior a tres (3) meses.
Certificado de la norma de uso y Normatividad vigente	Consultar en la Oficina de Planeación Municipal y/o Curadurías Urbanas, el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente, con el fin de determinar los usos del suelo, permitidos y potenciales, de los Predios Requeridos y las restricciones de los predios contempladas en dicho Plan. Consultar en la Oficina de Planeación sobre Licencias de construcción en trámite o aprobadas, respecto a predios requeridos por el proyecto, cuando sea del caso.
Estudio de Títulos	De acuerdo con lo señalado en la Sección 4.4(c)(i) numeral del presente Apéndice.
Reporte de confrontación de la información	De acuerdo con lo señalado en la Sección 4.4(c)(ii) del presente Apéndice.
Soporte de Áreas Requeridas	De acuerdo con lo señalado en la Sección 4.4(c)(iii) y 4.4(c)(iv) del presente Apéndice.
Inventario de Construcciones	De acuerdo con lo señalado en la Sección 4.4(c)(v) del presente Apéndice.
Otros	Constancia de solicitud de documentos. En el evento en que no sean aportados, debe anexarse la solicitud a las entidades competentes y la respectiva respuesta. Copia de las manzanas catastrales donde se encuentran ubicados los Predios requeridos para el Proyecto (se debe entregar de manera independiente a las carpetas, pero de forma simultánea). Tomar registros fotográficos que identifiquen el Predio, cada una de las construcciones y sus anexidades con fotos internas, los cultivos y especies y demás elementos objeto del Avalúo Comercial con Comité Técnico,

	<p>indicando en cada una de ellas a cuál elemento de la ficha predial se refiere.</p> <p>Certificación de no desarrollabilidad de las Áreas Remanentes No Desarrollables, expedido por la respectiva Oficina o Secretaría de Planeación Municipal.</p> <p>Informes técnicos en los casos establecidos en el contrato, o cuando por necesidad de aclaración y/o soporte del proceso, así se determine en el comité de predios o en el Comité Predial Especial.</p>
--	---

(viii) Situaciones Particulares.

- (1) Si el trazado de la vía requiere un Predio en diferentes tramos, se levantará una sola Ficha Predial; si el Predio es extenso longitudinalmente y las áreas requeridas quedan entre sí distanciadas, se hará un plano predial por cada área requerida con sus respectivas consideraciones, pero deberá ser considerada como una sola Ficha Predial. Para cada Área Requerida deben incluirse los Linderos, distancias y áreas relacionando los respectivos puntos de inflexión de acuerdo con las coordenadas geográficas.

- (2) Para aquellos Predios que se encuentren fuera del corredor vial proyectado y que posean infraestructura ubicada cerca del borde del talud en los que el diseño considere taludes de corte iguales o superiores a 5 mts., se deberá adelantar por parte del Concesionario un análisis de la situación e informar a la Interventoría y/o la ANI, si así lo considera. Este tipo de situaciones deberán ser sometidas al Comité Predial Especial.

- (3) Cuando en un mismo Predio el terreno pertenece a un propietario y las Construcciones, las construcciones anexas, cultivos y especies vegetales a otro diferente, se elaborará una sola ficha predial de todo el inmueble a nombre del propietario del terreno y esta misma ficha predial deberá indicar claramente cada área de Construcción, construcciones anexas y de cultivos y especies vegetales. Adicionalmente, se deberá elaborar la caracterización social del inmueble por cada unidad social identificada como propietaria de Mejora, que se encuentre en el Área Requerida.. Cuando se presenten dos o más cultivos en la zona requerida de un Predio, se deben discriminar las diferentes áreas para cada uno de los cultivos. Para los casos en que las Construcciones se encuentren total o parcialmente sobre el derecho de vía propiedad de la Nación, debe quedar registrada con claridad el área de terreno que se encuentra en el derecho de vía y está siendo ocupada.

- (d) Las fichas prediales elaboradas por el Concesionario, serán aprobadas por el Interventor, quien tendrá un plazo máximo de diez (10) Días Hábiles para pronunciarse.

- (e) Cualquier solicitud de modificación de las fichas prediales se hará una sola vez dentro del plazo de diez (10) Días Hábiles aquí señalado y el Concesionario tendrá un plazo de diez (10) Días Hábiles para efectuar las correcciones tanto para las fichas prediales como para los Avalúos Comerciales con Comité Técnico. El Concesionario tendrá la obligación de entregar a la Interventoría y a la ANI toda la información actualizada y relacionada con el proceso de Gestión Predial, de acuerdo con los lineamientos de la ANI.

4.5 Plano de requerimiento predial

- (a) Corresponde al plano en planta del área por adquirir, con el siguiente contenido:

Tabla 3 – Plano de requerimiento predial

Formato	Los planos de intervenciones prediales deben hacerse en un formato de papel tamaño carta (8,5"x11"). Si el área por adquirir es muy extensa y no permite el dibujo en este formato, se puede dividir en varias hojas, anotando cada uno de los sectores y sus PRs (abscisas inicial y final) y utilizando doble carta o el tamaño que se requiera
Coordenadas	Se deben incluir por lo menos dos cruces de coordenadas, diagonales entre sí, con anotación de su valor
Norte geográfico	Incluir un símbolo de Norte orientado hacia la parte superior del plano
Nomenclatura Predial	Para Predios rurales debe incluir su nombre y de los colindantes indicando su cédula catastral. Si es urbano, incluir la nomenclatura del Predio y de los colindantes indicando su cédula catastral
Escala	El dibujo debe hacerse en escalas 1:200, 1:500, 1:750, 1:1000 ó 1:1250, 1:2000 de acuerdo con el tamaño de la zona mapeada. Se debe anotar la escala numérica e incluir la escala gráfica.
PRs	Anotar los valores del PRs- entre los cuales se ubica el Predio con referencia al Proyecto vial, indicando la ruta a la cual pertenece el Proyecto.
Abscisas	Anotar los valores del abscisado inicial y final entre los cuales se ubica el Predio con referencia al proyecto vial, indicando con I si es izquierda o D si es derecha. La abscisa inicial y final se establece con una línea perpendicular tomada desde el eje de la calzada hasta los dos puntos extremos del predio que colindan con el corredor vial en su parte frontal. Cuando existan predios donde su requerimiento no es continuo se debe referenciar cada una de las franjas con su respectivo abscisado inicial y final.
Puntos de Inflexión	Identificar claramente los puntos de inflexión del lindero de la zona por adquirir, siguiendo un orden numérico secuencial; en Predios Requeridos cuya forma sea en curva deberán colocarse la cantidad de puntos necesarios que refleje el perímetro real para la cuantificación del área.
Línea de Chaflán	Identificar claramente la línea de chaflán
Destinos viales	Relacionar los destinos viales más identificados en el sector
Convenciones	Incluir en un cuadro las convenciones que definan claramente cada variable contenida en el dibujo, tales como Área Requerida, Área Remanente No Desarrollable, construcciones, borde vía

Handwritten signatures and initials.

	proyectada, eje vía proyectada, eje vía existente, derecho de vía actual, derecho de vía proyecto, borde vía existente, separador, cercas, Caño o fuentes hídricas, árboles, postes, vallados, etc.
Corredor Vial	Incluir el corredor vial existente, la vía actual, y la vía proyectada incluida el área de reserva establecida en la Ley 1228 de 2008 y el Decreto 2976 de 2010 compilado en el Decreto 1079 de 2015.
Accidentes Geográficos	Se dibujarán los ríos, quebradas, vías, caminos veredales y demás referencias de orientación.
Áreas Requeridas	Deben achurarse las áreas requeridas, con líneas color verde
Áreas Remanentes No Desarrollables	Deben achurarse las áreas requeridas, con líneas color amarillo
Áreas Sobrantes	Deben identificarse con su nombre
Construcción	Deben achurarse las áreas construidas requeridas, con líneas color rojo
Construcciones anexas	Deben achurarse las áreas construidas anexas con líneas color azul
Coordenadas y Distancias	Se incluirá un cuadro independiente en que se relacionen las coordenadas de los puntos de inflexión y la distancia entre cada uno de ellos, para el Área Requerida, Área Remanente No Desarrollable y las construcciones principales.
Colindantes	Anotar los nombres del propietario y del Predio de cada uno de los colindantes indicando su cédula catastral.
Logo ANI	Incluir el Logo de la ANI, según modelo entregado por la entidad
Logo Concesionario	Incluir el Logo del Concesionario
Proyecto	Nombre del Proyecto vial objeto de la Concesión
Unidad Funcional	Nombre de la unidad funcional de obras dentro del proyecto de Concesión
Propietario	Incluir el Nombre o Razón Social del Propietario
Cédula Catastral	Dato actualizado obtenido del Certificado Catastral o del recibo de Impuesto Predial, de la Escritura o del Certificado de Tradición y libertad.
Área Total	Valor en hectáreas (Ha) o metros cuadrados (m ²), del área Total del Predio
Área Requerida	Valor en hectáreas (Ha) o metros cuadrados (m ²), del Área Requerida para el Proyecto
Área Sobrante	Valor en hectáreas (Ha) o metros cuadrados (m ²), del área que le queda al propietario después de vender el área requerida
Área Remanente No Desarrollable	Valor en m ² , del Área Remanente No Desarrollable, área que de acuerdo al certificado emitido por la autoridad competente y/o al análisis del Concesionario, es catalogado como NO desarrollable.
Construcciones	Valor en M ² , del área construida Valor en m ² , del área construida
Número de Predio	De conformidad con lo señalado en la Sección 4.4(c)(vi) de este Apéndice
Fecha	Fecha de elaboración de la Ficha Predial y el Plano Predial

- (b) Sí el Predio a adquirir es colindante con ríos, quebradas o cualquier cuerpo de agua se debe tener en cuenta la ronda de río para la respectiva identificación y determinación del área, con el fin de que sea tenida en cuenta en el proceso de elaboración del avalúo. Para tal fin se debe consultar la normatividad establecida en el Código de Recursos Naturales (Decreto – Ley 2811 de 1974) y la normatividad específica para el municipio definida en el Plan de Ordenamiento Territorial. Así mismo, se dará aplicación al Protocolo establecido por la ANI.

- (c) En aquellos casos en que el Predio objeto de adquisición sea considerado predio sirviente respecto de predios aledaños que no serán requeridos por el Proyecto, y existan Áreas Sobrantes en el Predio adquirido, el Concesionario procurará por mantener las servidumbres existentes en las Áreas Sobrantes.
- (d) Cuando dentro del Área Requerida se encuentre cualquier tipo de servidumbre, se deben determinar los aislamientos de acuerdo con la norma que la regule. Cuando la servidumbre se encuentre en un Área Sobrante, no es necesario hacerlo y se debe indicar en un informe técnico que la misma no afecta el área de terreno requerida, el cual se encontrará anexo a la ficha predial, a efectos de no ser incluido en el avalúo.
- (e) En el caso particular de las zonas de terreno que hacen parte de bienes baldíos y ejidos, tales como aquellos que carecen de folio de matrícula dentro del territorio que hace parte del Distrito Capital, el Concesionario deberá adelantar la gestión y elaborar todos los documentos requeridos por la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, la ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ, o, ante la entidad que haga sus veces, de conformidad con lo establecido en la Ley aplicable. Además podrá reconocer el pago de mejoras a los ocupantes de los predios baldíos, atendiendo los límites y las condiciones señaladas en el artículo 12 de la Ley 1882 de 2018 y sus reglamentaciones, como también podrá activar el proceso de desalojo previo pago por consignación del valor de las Mejoras.
- (f) En el caso de los Ejidos, el Concesionario adelantará la gestión ante las entidades territoriales, y se aplicará la normatividad vigente para este tipo de bienes.

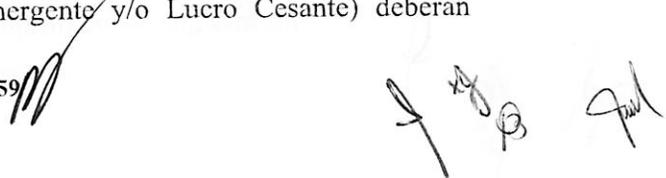
4.6 Plan de Compensaciones Socioeconómicas

- (a) Para formular el Plan de Compensaciones Socioeconómicas el Concesionario deberá levantar la información socioeconómica de cada una de las unidades sociales identificadas en los Predios Requeridos para el Proyecto serán elaboradas de conformidad con lo previsto en la Resolución 545 de 2008 emitida por el INCO – hoy ANI, y/o la norma aplicable.
- (b) En la medida en que el Concesionario avance en el trabajo de gestión predial desde la Fecha de Inicio, deberá proceder de manera inmediata al levantamiento de la información socioeconómica de cada una de las unidades sociales identificadas cada uno de los Predios Requeridos. Para el levantamiento de la información socioeconómica de caracterización del inmueble, caracterización de la unidad social y registro fotográfico, el Concesionario debe contar con la Ficha Predial, el Plano Predial y el Estudio de Títulos con aprobación por parte de la Interventoría.
- (c) Con el levantamiento de la información socioeconómica el Concesionario debe gestionar con cada unidad social, los documentos soporte, de las condiciones legales de la unidad social, como propietario, mejoratario, arrendatario o morador, los documentos contables y tributarios para los Predios en los que se desarrollen actividades económicas, las certificaciones de vivienda de interés

social prioritario del municipio de la jurisdicción del Predio, certificación de construcción de Mejora en propiedad privada, constancia de tiempo de residencia o actividad productiva, certificación de ingresos familiares y demás documentos que sean requeridos, de acuerdo con los formatos establecidos por la Agencia

4.7 Avalúos Comerciales con Comité Técnico

- (a) El Concesionario deberá obtener los Avalúos Comerciales de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, ley 1882 de 2018, el Decreto 1420 de 1998, la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), las Resoluciones IGAC 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 de 2015, y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación dentro de los términos establecidos en las normas señaladas o aquellas que las modifiquen, según el caso.
- (b) El Avalúo Comercial con Comité Técnico es el que se realiza con la participación de un grupo conformado por mínimo cuatro (4) personas y donde de manera conjunta aprueban los valores contenidos en el encargo valuatorio para áreas terreno, construcciones, cultivos y/o especies, así como las indemnizaciones o compensaciones en el evento de ser procedente su estimación. Por medio de dicho comité, se garantizará la correcta aplicación de conceptos, procedimientos y metodologías para cada uno de los avalúos, en contexto con la normatividad que rige la materia valuatoria. Los valores adoptados siempre deberán contar con los soportes o memorias de calculo que sean del caso, siendo acordes además con la realidad inmobiliaria.
- (c) Este comité deberá ser realizado por la Lonja, Gremio o Empresa Avaluadora, con profesionales idóneos en la materia, en cumplimiento de los requisitos de ley e inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores en las categorías correspondientes y que apliquen para el bien avaluado (Decreto 556 de 2014), de dicho comité se obtiene un acta del comité técnico de avalúos de aprobación del avalúo comercial, donde además se certificaran los valores asignados a los elementos que hacen parte del bien inmueble objeto de adquisición.
- (d) El acta de comité técnico de avalúos debe ir firmada como mínimo por los siguientes profesionales:
 - (i) El (los) evaluador(es) participante(s) en la elaboración del informe valuatorio, según la categoría del avalúo elaborado, ej: rural, intangibles especiales (Daño emergente y/o Lucro Cesante) deberán contar con el RAA correspondiente, de conformidad con el Decreto 556 del 2014.
 - (ii) El director del comité técnico de avalúos deberá contar con registro RAA correspondiente a las categorías existentes en el informe valuatorio según el Decreto 556 del 2014.
 - (iii) El representante legal.
 - (iv) El (los) evaluador(es) participante(s) en la aprobación de los valores del informe valuatorio, según la categoría del avalúo elaborado, ej: rural, intangibles especiales (Daño emergente y/o Lucro Cesante) deberán



contar con el RAA correspondiente, de conformidad con el decreto 556 del 2014.

- (v) La fecha de elaboración del informe valuatorio o Fecha de expedición, será la fecha de aprobación del informe mediante acta de comité del avalúo comercial.

- (e) El gremio, lonja o Empresa Avaluadora seleccionada para la elaboración del avalúo deberá ser presentado a la Interventoría, con copia a la ANI, para su no objeción. La Interventoría tendrá diez (10) Días Hábiles para pronunciarse respecto del gremio, lonja o Empresa Avaluadora presentada, el cual sólo objetará cuando verifique que no cumple con los requisitos a los que se refiere la Sección 4.7(h) de este Apéndice.

- (f) El Concesionario deberá adelantar la elaboración de los estudios de zonas homogéneas que servirán de referencia para la elaboración de los Avalúos Comerciales con Comité Técnico. Copia de los estudios de zonas homogéneas debidamente soportados deben ser enviados a la Interventoría y la ANI tan pronto sean elaborados. La realización de los estudios de zonas homogéneas se hará de manera oportuna y no será necesario contar con el diseño definitivo establecido en los Estudios de Detalle, de manera que no retrase la gestión predial que debe adelantar el Concesionario. Los estudios de zonas homogéneas deberán ser entregados a la Interventoría, con copia a la ANI, por lo menos con dos (2) meses de anterioridad al inicio de la elaboración de los Avalúos Comerciales con Comité Técnico correspondientes a cada Predio.

- (g) Será obligatorio la realización de un avalúo puntual para cada uno de los Predios. El avalúo de los Predios deberá ser realizado por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, la entidad que haga sus veces o por un gremio, empresa evaluadora o lonja de propiedad raíz. En todo caso, cuando sea elaborado por un gremio, Empresa Avaluadora o Lonja de Propiedad Raíz, ésta deberá elaborar un Avalúo Comercial con Comité Técnico del Predio.

- (h) El gremio, Lonja de Propiedad Raíz o Empresa Avaluadora a contratar por el Concesionario para la realización de los Avalúos Comerciales con Comité Técnico, además de las obligaciones y condiciones establecidas en la Ley Aplicable sobre la materia, deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - (i) Tener una personería jurídica otorgada con mínimo cinco (5) años de antigüedad.
 - (ii) Tener como mínimo una experiencia de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales para Proyectos de Infraestructura.
 - (iii) Los profesionales que desarrollarán el trabajo deberán ser profesionales evaluadores certificados, tener una experiencia mínima de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales rurales y urbanos y estar registrados en una Entidad Autoreguladora de Avaluadores. En todo caso los profesionales evaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 o en las normas que las modifiquen o sustituyan.



- (iv) Ninguno de los profesionales evaluadores que tengan relación con el avalúo podrá haber sido sancionado por la lonja o gremio que hace el avalúo, por cualquier otro gremio o lonja, o por alguna autoridad de autorregulación, por incumplimiento de las obligaciones y deberes a los que hace referencia los artículos 8 a 20 de la Ley 1673 de 2013 o por violación de cualquier código de ética. Así mismo, el profesional evaluador no podrá participar en cualquier otra actividad del proceso de gestión predial que adelante el Concesionario para el cual está elaborando los avalúos.
- (i) Para la práctica de los Avalúos Comerciales con Comité Técnico, el Concesionario deberá poner a disposición de la entidad evaluadora la respectiva Ficha Predial y el Plano Predial y los demás documentos que considere necesario el gremio, Empresa Avaluadora o lonja, conforme a la normatividad establecida. El Concesionario exigirá al evaluador que, en el evento de encontrar inconsistencias en los elementos descritos en la Ficha y el Plano Predial, reporte inmediatamente esta situación al Concesionario.
- (j) Actividades Obligatorias para la Realización del Avalúo Comercial con Comité Técnico. Para la realización de los avalúos la entidad evaluadora deberá realizar las siguientes actividades:
- (i) Visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo Comercial con Comité Técnico.
- (ii) Tomar fotografías que identifiquen el Predio, cada una de las Construcciones, las Construcciones Anexas, los cultivos y especies y demás elementos objeto del Avalúo Comercial con Comité Técnico.
- (iii) Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo a la Ficha Predial y al Plano de Requerimiento Predial, y la metodología establecida por el IGAC.
- (iv) Producir el correspondiente concepto de peritazgo (Certificado de Avalúo Comercial con Comité Técnico), dentro del plazo establecido en el Decreto 1420/98, o las normas que lo modifiquen, deroguen o adicionen.
- (v) Realizar el Avalúo Comercial con Comité Técnico final para cada Predio con las observaciones a que hubiere lugar y en las prioridades indicadas por el Concesionario y en concordancia con el cronograma de priorización de predios para la obra.
- (vi) Todas las solicitudes y/o requerimientos efectuadas a la lonja o gremio, deberán ser atendidas, y su entrega se realizará en original y una copia. Tanto el avalúo como las respuestas a las solicitudes y/o requerimientos efectuadas al gremio, Lonja de Propiedad Raíz o Empresa Avaluadora, deberán venir siempre firmados por el representante legal del gremio, lonja de propiedad raíz o empresa evaluadora, el coordinador del comité



técnico y el perito evaluador, registrados en alguna Entidad Autoreguladora de Avaluadores – ERA, según las categorías respectivas.

- (vii) Cada Avalúo Comercial con Comité Técnico debe contener una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos (valoraciones de terreno, valoraciones de construcciones y/o cultivos o especies vegetales), junto con las investigaciones de tipo económico y reglamentaciones urbanísticas vigentes.
 - (viii) Se debe indicar en el Avalúo Comercial con Comité Técnico los factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (Rondas de Río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, etc.).
 - (ix) Garantizar la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración del Avalúo Comercial con Comité Técnico, en virtud de lo cual efectuará las revisiones o modificaciones al informe del avalúo cuando el Concesionario así lo requiera mediante comunicación escrita, indicando claramente los motivos de dicha solicitud, de conformidad con el decreto 1420 de 1998 y su normativa aplicable.
 - (x) Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y desarrollo del contrato, obligación extensiva a las personas que intervengan por cuenta de ésta en su ejecución.
 - (xi) Presentar mensualmente al Concesionario, o cuando se le solicite, con copia a la Interventoría y la ANI, un informe (sábana de avalúos), conforme al formato establecido por la ANI.
- (k) Contenido mínimo del informe del Avalúo Comercial con Comité Técnico. Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el Decreto 1420 de 1998, las resoluciones 620 de 2008, 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 del 2015 del IGAC, y aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, para los predios en la jurisdicción de la Nación, el Informe del Avalúo Comercial con Comité Técnico debe contener como mínimo la información exigida en los respectivos protocolos de avalúos de la Agencia Nacional de Infraestructura:
- (i) Protocolo avalúo urbano GCSP-I-013.
 - (ii) Protocolo avalúo rural GCSP-I-014.
 - (iii) Métodos, criterios, parámetros y procedimientos de valoración utilizados, los cuales deben corresponder a uno o varios de los métodos señalados principalmente en la resolución 620 de 2008 de IGAC; en caso de utilizar consulta a expertos dar la aplicación del art. 9 de la resolución 620 de 2008.
 - (iv) Memoria de cálculos y /o soportes de los valores obtenidos para los valores unitarios (desarrollo matemático y /o estadístico del método o métodos seleccionados).



- (v) Resultado de Avalúo Comercial con Comité Técnico. (valores unitarios de cada uno de los elementos por las cantidades señaladas en la Ficha Predial y el valor total del avalúo).
- (vi) Anexos fotográficos. Tomar registros fotográficos que identifiquen el Predio, cada una de las construcciones y sus anexidades con fotos internas, los cultivos y especies y demás elementos objeto del Avalúo Comercial con Comité Técnico indicando en cada una de ellas a cuál elemento de la Ficha Predial se refiere.

Para los predios en la jurisdicción del Distrito, se utilizarán los protocolos exigidos por BOGOTA Distrito Capital y/o la Entidad Distrital que corresponda.

- (l) El Interventor revisará y aprobará el Avalúo Comercial con Comité Técnico de cada uno de los Predios y rendirá su concepto dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a su recepción, lo cual ocurrirá en todo caso antes de la presentación de la Oferta de Compra.
- (m) En el evento en que el Interventor considere que existe alguna inconsistencia o error en el Avalúo Comercial con Comité Técnico presentado y que por lo tanto resulta necesaria alguna acción por parte del Concesionario, así se lo hará saber oportunamente al Concesionario, quien deberá ejecutar las acciones necesarias ante el evaluador, para que atienda las observaciones de la Interventoría, de tal manera que el Avalúo Comercial con Comité Técnico se ajuste íntegramente a lo previsto en la normatividad vigente y refleje el precio de mercado del Predio correspondiente.
- (n) En todo caso, será el Concesionario el encargado de adelantar el procedimiento de revisión e impugnación de los Avalúos Comerciales con Comité Técnico cuando éste así lo considere necesario, cuando el Interventor así lo requiera, o cuando el propietario del inmueble tenga alguna observación, siempre y cuando estas sean razonables, para lo cual dará aplicación a lo previsto en las normas mencionadas en el numeral 4.6 (a) de este documento, y aquellas que las complementen o sustituyan.
- (o) En el evento en que la adquisición de los Predios deba adelantarse por Expropiación Judicial, los peritos que elaboraron el(los) avalúo(s) deberán acudir ante la autoridad judicial si así lo requiere de conformidad con lo dispuesto en el Código General del Proceso.

CAPÍTULO V Enajenación Voluntaria



5.1 Generalidades de la Etapa de Enajenación Voluntaria

En desarrollo del Proceso de Enajenación Voluntaria, el Concesionario deberá adelantar todas las gestiones tendientes a lograr la efectiva adquisición de los inmuebles requeridos, de conformidad con el procedimiento de enajenación voluntaria establecido en la ley 9ª de 1989, modificada por la ley 388 de 1997, en la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, y demás normas aplicables.

5.2 Expedientes Prediales

- (a) Para cada uno de los Predios, el Concesionario elaborará un expediente que corresponderá a una carpeta en la que constará toda la información relevante respecto de cada Predio. Dicha carpeta deberá estar disponible en medio físico, debiendo estar digitalizado cada documento y disponible en medio electrónico en formato PDF. Así mismo, cada expediente predial deberá estar cargado y disponible para consulta en el software predial OLYMPUS, o el que lo reemplace, mejore o modifique, con sus módulos, desarrollado por la Agencia Nacional de Infraestructura.
- (b) El expediente de cada Predio contendrá, por lo menos la siguiente información:
 - (i) Ficha y plano Predial con sus respectivos documentos soporte.
 - (ii) La tira con la base catastral, el certificado de uso del suelo emitido por la autoridad competente municipal, las licencias de urbanismo o construcción y lo respectivo de los planes parciales.
 - (iii) Estudio de Títulos, el cual incluirá:
 - (1) Concepto jurídico del Estudio de Títulos
 - (2) Escrituras públicas y/o cualquier otro título que soporten la tradición del Predio como mínimo en los últimos veinte (20) años.
 - (3) Escrituras públicas o cualquier otro documento en los que conste cualquier afectación o gravamen vigente al Predio.
 - (4) Certificado catastral (registro 1 y 2) emitido por la entidad competente.
 - (5) Fotocopia de la Cédula de ciudadanía del titular de dominio y/o poseedor inscrito (cuando ésta pueda ser obtenida de manera voluntaria durante el proceso de identificación del Predio; sin embargo, su obtención será obligatoria al momento de notificar la Oferta Formal de Compra) o certificado de existencia y representación legal no superior a tres meses, en caso de que se trate de una persona jurídica.
 - (6) Folio de matrícula inmobiliaria de fecha no superior a tres (3) meses para la elaboración del Estudio de Títulos. En todo caso se deberá contar con un folio actualizado de fecha no superior

- a tres (3) meses, al momento de emitir la Oferta Formal de Compra.
- (7) Resoluciones de Adjudicación de Baldíos y Ejidos expedidas por INCODER, INCORA, Agencia Nacional de Tierras, o quien haga sus veces, en el Distrito o en los respectivos municipios.
 - (8) Sentencias contentivas de procesos declarativos de Pertinencia, protocolización de juicios de sucesión y demás pronunciamientos judiciales relativos a la titulación de inmuebles.
 - (9) Verificación en cuanto a la existencia de procesos de extinción de dominio sobre el Predio.
 - (10) Verificación en cuanto a la inclusión del Predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente.
 - (11) Verificación de existencia de procesos judiciales de restitución.
 - (12) Verificación de existencia de medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario, en los términos de la Ley 387 de 1997 y el Decreto 2007 de 2001.
 - (13) Licencias urbanísticas o planes parciales que afecten el inmueble.
- (iv) Confrontación de información catastral y títulos, incluyendo el informe de correlación entre la información contenida en los títulos y la información técnica y catastral.
- (v) Certificación de cabida y/o linderos expedida por el IGAC o la autoridad de catastro correspondiente, si se hubiere requerido.
- (vi) Inventario de Construcciones y Construcciones Anexas.
- (vii) Plan de Compensaciones: Caracterización del inmueble, Caracterización de la Unidad Social Residente, Caracterización de la Unidad Social Productiva, Registro Fotográfico, Diagnóstico Socioeconómico, Formato de solicitud de documentos, Documentos soporte, Acuerdo de Reconocimiento de Compensaciones y otros documentos que se generen respecto de las compensaciones económicas.
- (viii) Avalúo Comercial con Comité Técnico con todos sus documentos soporte.
- (ix) Cartas de presentación del Concesionario, dirigidas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, Departamentos de Catastro, Archivo General de la Nación, Despachos Judiciales, Notarías y demás organismos a donde deba acudir a fin de obtener la información necesaria para la elaboración de los estudios de títulos.
- (x) Constancia de solicitud de documentos que no se hayan aportado y respuesta de las respectivas entidades a dicha solicitud.

- (xi) Oferta Formal de Compra y oficio dando alcance a la misma, si fuese necesario.
 - (xii) Oficio de solicitud de inscripción de oferta de compra dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
 - (xiii) Oficio de citación a notificación personal.
 - (xiv) Constancia de notificación personal o por aviso si fue necesario.
 - (xv) Promesa de compraventa si se llevó a cabo.
 - (xvi) Primera copia de la Escritura Pública de compraventa a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura.
 - (xvii) Acta de entrega y recibo del inmueble adquirido.
 - (xviii) Copia de la(s) solicitud(es) de pago del Predio.
 - (xix) Copia de la(s) Orden(es) de pago.
 - (xx) Certificación de la fiducia del (los) pago(s) realizado(s) con el documento soporte.
 - (xxi) Cuando se trate de compraventas parciales, se deberá dejar por parte del Concesionario cláusula dentro de la Escritura Pública en la que se le solicite a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la segregación de Folio de matrícula inmobiliaria independiente respecto del área adquirida por la Agencia Nacional de Infraestructura.
 - (xxii) Copia del certificado catastral del Desenglobe de la compra parcial emitido por la Entidad competente.
 - (xxiii) Una vez culminado el proceso de adquisición predial, sea por enajenación o por expropiación, el Concesionario deberá allegar a la entidad el original del expediente para su respectivo archivo.
- (c) En el expediente deberán reposar todos los documentos que se hayan surtido en desarrollo de la Gestión Predial, en especial cada una de las comunicaciones presentadas por los interesados durante el proceso de adquisición y las correspondientes respuestas dadas por el Concesionario, la Interventoría y la ANI, así como cada una de las actuaciones realizadas por el Concesionario en virtud del proceso de adquisición predial.
- (d) La información contenida en cada expediente deberá ser actualizada y complementada de manera ordenada en la medida en que avance el proceso de Gestión Predial. En todo caso, la información del expediente de cada Predio deberá ser verificada por el Concesionario quien será responsable por la consistencia y el contenido de la misma.

5.3 Verificaciones Previas a la Oferta Formal de Compra

- (a) El Concesionario deberá efectuar la verificación de áreas, Linderos y efectuar la actualización de expedientes, para lo cual realizará las siguientes actividades:
- (i) Con anterioridad a la formulación de Oferta Formal de Compra, el Concesionario deberá verificar que el Área Requerida, el Área Sobrante y el Área Remanente No Desarrollable señaladas en la ficha predial, correspondan con las incluidas en el avalúo y en los títulos de propiedad, así como los datos de identificación física, jurídica, y valor de adquisición; así mismo, deberá orientar al propietario acerca de los procedimientos de actualización de áreas y linderos de conformidad con la Resolución IGAC 193 de 2014 y las directrices que para ello hayan sido emitidas por la Superintendencia de Notariado y registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
 - (ii) Igualmente, el Concesionario bajo su propio costo y riesgo, deberá orientar a los propietarios frente a situaciones técnicas, fácticas y jurídicas que se encuentren al momento de efectuar el inventario o identificación predial y el Estudio de Títulos, relacionadas con desactualización catastral, posesiones, invasiones en propiedad privada, sucesiones, cancelación de gravámenes y limitaciones al dominio, entre otras. Para los predios públicos, estos serán entregados conforme como se establece en los compromisos de BOGOTA DISTRITO CAPITAL del convenio de colaboración y coordinación entre Bogotá Distrito Capital, el IDU y la ANI, No. 009-1442 de 16 de octubre de 2018.
 - (iii) Cuando se trate de un requerimiento total, en donde exista diferencia entre las áreas de terreno señaladas en los títulos de adquisición y el levantamiento efectuado en campo y vencido el plazo previsto en la Ley Aplicable no se cuente con el certificado de cabida y/o linderos expedido por la autoridad catastral competente o con el documento correspondiente, el área con base en la cual se formule la oferta de compra será la menor que se establezca en alguno de los documentos analizados, ya sea la escritura, el folio, el certificado catastral o el levantamiento efectuado en campo. Lo anterior, sin perjuicio de que una vez expedido por el IGAC o la autoridad de catastro el certificado de cabida y/o linderos o el documento correspondiente, el Concesionario en cualquier momento durante el proceso de adquisición efectúe alcance a la oferta o suscriba un Otrosí a la promesa, para ajustar la adquisición a las áreas certificadas, siempre y cuando estas áreas sean coherentes con los estudios de títulos.
 - (iv) En los casos en que por efectos de modificaciones en los Estudios y Diseños o por aclaración de cabida y/o linderos, cambie el área del predio inicialmente identificada como Área Requerida, ya sea hacia un menor o mayor valor, el Concesionario debe elaborar un informe técnico que justifique este cambio de área, al cual se le aplicará el mismo procedimiento de presentación y verificación ante la Interventoría



previsto para las Fichas Prediales en la Sección 4.4(d) y para los Avalúos Comerciales con Comité Técnico en la Sección 4.7(l) de este Apéndice.

- (v) El folio de matrícula inmobiliaria incluido en el expediente no podrá superar en ningún momento una antigüedad mayor a tres (3) meses, y, por lo tanto, el Concesionario deberá obtener un nuevo folio de matrícula para cada Predio antes de la expiración de este plazo. En el evento en que existiere una nueva anotación en el folio de matrícula, el Concesionario deberá adicionar el Estudio de Títulos indicando las consecuencias de esta nueva anotación. Dicha adición será remitida al Interventor y copia de la misma se conservará como parte del expediente. En todo caso, para la Oferta Formal de Compra el certificado de libertad y tradición no podrá tener una antigüedad superior a un (1) mes.
- (b) En cualquier momento a partir de la Fecha de Inicio, el Concesionario podrá obtener el permiso de intervención voluntaria en el Predio, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, o la cesión voluntaria de los Requeridos para el Proyecto, en los términos del artículo 32 de la misma Ley. Para aquellos casos en que se obtenga permiso de intervención voluntaria según los términos anteriormente señalados, será obligación del concesionario tener el Avalúo Comercial con Comité Técnico del Predio máximo dentro de los seis (6) meses siguientes a haber obtenido la disponibilidad.
- (c) Siempre que un Predio se encuentre bajo la administración de Central de Inversiones S.A. (CISA) o quien haga sus veces, o en proceso de extinción de dominio o en proceso de clarificación, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble de acuerdo con el resultado del Avalúo Comercial con Comité Técnico, siempre que ello sea requisito para la entrega anticipada del inmueble.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de treinta (30) Días para hacer entrega material del inmueble requerido. En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

El Concesionario procederá a desarrollar la gestión y el procedimiento establecido por la normatividad vigente para este tipo de inmuebles, ya sea solicitando la cesión a título gratuito, la enajenación del mismo o la Adjudicación de Predios.

5.4 Definición del Procedimiento de Expropiación

- (a) Antes del inicio de la notificación de las ofertas de compra en una unidad funcional, el Concesionario habrá consultado oportunamente y por escrito con la ANI la conveniencia y/o necesidad de adelantar el proceso de expropiación por vía administrativa o judicial, de acuerdo con la normatividad aplicable para estos casos. .
- (b) La ANI contará con cinco (5) Días Hábiles para responder a la solicitud del Concesionario.
- (c) Para los predios de jurisdicción de la Nación, en los casos en los que se eleve consulta, la ANI definirá a su discreción si se aplicará el proceso de expropiación por vía administrativa o judicial en el caso en que no sea posible la enajenación voluntaria.
- (d) Para los Predios de la jurisdicción del Distrito Capital de Bogotá, se aplicará el proceso de expropiación por vía administrativa.
- (e) De no mediar instrucción precisa de la ANI al vencimiento del plazo al que se refiere la Sección 5.4(b) anterior, el Concesionario deberá aplicar el procedimiento de la expropiación por vía judicial.

5.5 Elaboración de la Oferta Formal de Compra

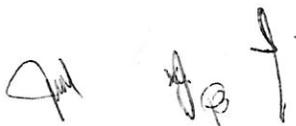
- (a) De conformidad con la decisión de la ANI respecto del procedimiento de expropiación a utilizar, el Concesionario deberá:
 - (i) Preparar y suscribir el oficio de Oferta Formal de Compra dirigido al(los) titular(es) del derecho real, al poseedor inscrito y/o herederos determinados e indeterminados, como a las personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido, de acuerdo con el formato que para el efecto le suministre la Agencia Nacional de Infraestructura, en caso de optarse por el proceso de expropiación por vía judicial; o,
 - (ii) Preparar para revisión y firma de la ANI el acto administrativo por el cual se determina el carácter administrativo del proceso de adquisición del Predio. De conformidad con el artículo 66 de la Ley 388, este acto administrativo constituye la Oferta Formal de Compra, en los casos en que la entidad haya optado por el procedimiento de Expropiación Administrativa.
- (b) La Oferta Formal de Compra deberá corresponder en todo caso al valor del Avalúo Comercial con Comité Técnico del Predio.
- (c) En la Oferta Formal de Compra el Concesionario incluirá una solicitud de permiso de intervención voluntaria, si éste no se hubiere obtenido con anterioridad.



- (d) La Oferta Formal de Compra en la cual se indica que de no prosperar la enajenación voluntaria del Predio se procederá a la expropiación por vía judicial –a la cual se refiere la Sección 5.5(a)(i) de este Apéndice–, deberá ser firmada por el representante legal del Concesionario.
- (e) La Oferta Formal de Compra en la cual se indica que de no prosperar la enajenación voluntaria del Predio se procederá a la expropiación por vía administrativa –a la cual se refiere la Sección 5.5(a)(ii) de este Apéndice–, deberá ser suscrita por el funcionario de la ANI que de acuerdo con la Ley Aplicable tenga competencia para su expedición, y así mismo deberá contar con el Vo. Bo. del personal del Concesionario que la proyectó y revisó.
- (f) La Oferta Formal de Compra deberá contener en su texto cada uno de los requisitos que establece la Ley para tal efecto. Como anexos a la Oferta Formal de Compra se incluirán los siguientes documentos:
 - (i) Fotocopia de la Ficha Predial y Plano Predial
 - (ii) Fotocopia del Avalúo Comercial con Comité Técnico.
 - (iii) Transcripción de las normas pertinentes a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía administrativa o judicial según corresponda, y
 - (iv) Certificado del uso del suelo.

5.6 Notificación de la Oferta Formal de Compra

- (a) La Oferta Formal de Compra deberá ser notificada personalmente al (los) titular(es) del(los) derechos reales que se encuentren inscritos en el folio de matrícula del Predio, al poseedor regular inscrito y/o herederos determinados e indeterminados, como a las personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido, cumpliendo íntegramente lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.
- (b) La citación para la notificación personal será enviada por el Concesionario a la dirección del Predio y a todas las direcciones que se conozcan de los titulares de los derechos reales que se encuentren inscritos en el folio de matrícula del Predio, con el ánimo de garantizar el derecho al debido proceso.
- (c) Las personas a ser notificadas deberán identificarse con la cédula de ciudadanía original y en caso de personas jurídicas mediante el certificado de existencia y representación legal expedido con antelación no mayor a quince (15) Días, en el que pueda verificarse que quien comparece a notificarse cuenta con representación legal para actuar en dicho acto; cuando se trate de apoderado, el poder debe estar autenticado; será obligación del Concesionario adjuntar copia de dichos documentos en original al expediente predial.
- (d) Cuando el destinatario de la oferta no comparezca dentro del término indicado en la comunicación de citación a notificación, la notificación deberá surtirse mediante aviso, de acuerdo con lo establecido en los artículos 67, 68 y 69 del



Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, según formato que le será entregado por la Agencia Nacional de Infraestructura.

- (e) Para efectos de la notificación por aviso de que trata el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se efectuará la publicación correspondiente en la página web de la ANI o en la página web del Concesionario.
- (f) En el acto de notificación se debe incluir los datos del notificador: nombre, cédula, cargo que ocupa en el Concesionario y firma.

5.7 Inscripción de la Oferta

- (a) Dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la notificación de la Oferta Formal de Compra Notificada, el Concesionario deberá elaborar, suscribir y presentar el oficio de solicitud de inscripción de ésta en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.
- (b) Eventualmente, cuando por razones inherentes al Proyecto o al proceso de adquisición sea necesario dar alcance a la Oferta Formal de Compra, el Concesionario dará trámite en la misma forma surtida para la Oferta Formal de Compra inicial, sin que se entienda como una etapa adicional al proceso de adquisición, previa elaboración por parte del Concesionario de un informe técnico y/o jurídico en el que se expongan las razones que dieron lugar al alcance de la Oferta Formal de Compra.

5.8 Aceptación de la Oferta, Escrituración e Inscripción de la Compraventa

- (a) Aceptada la Oferta Formal de Compra y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, el Concesionario deberá elaborar un contrato de promesa de compraventa si se considera necesario, o directamente podrán proceder a la elaboración de la minuta de Escritura Pública, gestión que adelantará el Concesionario ciñéndose a la normatividad vigente y a los parámetros establecidos por Grupos Internos de Trabajo Predial y de Asesoría Jurídica Predial de la Agencia Nacional de Infraestructura, los cuales quedarán establecidos en los formatos de documento que le serán entregados por los GIT Predial y de Asesoría Jurídica Predial.
- (b) La forma de pago será acordada por el Concesionario con los propietarios de los Predios, verificando que con tales compromisos no se vulneren derechos de terceros ni de la ANI, y se garantice la entrega y disponibilidad del Predio a favor del Proyecto.
- (c) Podrá omitirse la promesa de compraventa cuando el Predio se encuentre totalmente saneado y, en tal caso, podrá procederse a celebrar directamente la escritura pública, evento para el cual:

