REPÚBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE TRANSPORTE

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No [•] DE [•]
Entre:

Concedente:
Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionario:
[•]

APÉNDICE TÉCNICO 7: GESTIÓN PREDIAL

Tabla de contenido

CAPÍTULO I Introducción **5**

CAPÍTULO II Definiciones **5**

2.1 "Área Remanente No Desarrollable" *5*

2.2 "Área Requerida" *5*

2.3 "Área Sobrante" *5*

2.4 "Avalúo Comercial¨ *5*

2.5 "Avalúo Comercial con Comité Técnico" *6*

2.6 "Baldío" *6*

2.7 "Construcción" *6*

2.8 "Construcciones Anexas" *6*

2.9 "Comité Predial Especial" *6*

2.10 "Cronograma de Adquisición Predial" *6*

2.11 "Cronograma de Trabajo Predial" *7*

2.12 "Ejidos": *7*

2.13 "Empresa Avaluadora" *7*

2.14 "Expropiación Administrativa" *7*

2.15 "Expropiación Judicial" *7*

2.16 "Ficha Predial" *8*

2.17 "Gestión Predial" *8*

2.18 "Inventario Predial" *8*

2.19 "Investigación Catastral" *8*

2.20 "Levantamiento Topográfico" *9*

2.21 "Linderos" *9*

2.22 "Longitud Efectiva Predial" *9*

2.23 "Lonja de Propiedad Raíz o Lonja" *10*

2.24 "Mejora en Predio Ajeno" *10*

2.25 "Metodología de Adquisición de Predios" *10*

2.26 "Mojón" *10*

2.27 "Plano Predial" *10*

2.28 "Ronda Hídrica" *11*

2.29 "Sábana Predial" *11*

2.30 "Sábana de Compensaciones Económicas" *11*

2.31 "Semáforo" *11*

2.32 "Tira Topográfica" *11*

2.33 "Título Minero" *11*

2.34 "Título Traslaticio" *12*

2.35 "Tradición" *12*

2.36 "Unidad de Construcción" *12*

CAPÍTULO III Obligaciones Generales de la Gestión Predial **12**

3.1 Obligaciones generales del Concesionario *12*

3.2 Obligaciones de la ANI *14*

3.3 Normatividad Vigente *15*

CAPÍTULO IV Obligaciones específicas para la gestión predial sin culminar derivada del Contrato de Concesión No. 001 de 2010. ..... **17**

4.1 Obligaciones para la Gestión sin Culminar *17*

CAPÍTULO V Obligaciones especiales en materia de Gestión Predial **19**

5.1 Cronograma de Trabajo Predial *19*

5.2 Plan de adquisición de Predios *19*

5.3 Elaboración de la documentación de Gestión Predial *20*

5.4 Ficha Predial *20*

5.5 Plano de requerimiento predial *29*

5.6 Plan de Compensaciones Socioeconómicas *30*

5.7 Avalúos Comerciales con Comité Técnico *31*

CAPÍTULO VI Enajenación Voluntaria **34**

6.1 Generalidades de la Etapa de Enajenación Voluntaria *34*

6.2 Expedientes Prediales *34*

6.3 Verificaciones Previas a la Oferta Formal de Compra *36*

6.4 Definición del Procedimiento de Expropiación *38*

6.5 Elaboración de la Oferta Formal de Compra *38*

6.6 Notificación de la Oferta Formal de Compra *39*

6.7 Inscripción de la Oferta *40*

6.8 Aceptación de la Oferta, Escrituración e Inscripción de la Compraventa *40*

6.9 Entrega de Predios *41*

6.10 Imposibilidad de la Enajenación Voluntaria *42*

6.11 Informes de Adquisición Predial *42*

6.12 Informes de Avance en la Adquisición *42*

CAPÍTULO VII Expropiación Judicial **44**

7.1 Inicio del Proceso de Expropiación Judicial *44*

7.2 Interposición de Recursos *44*

7.3 Presentación de la Demanda de Expropiación *45*

CAPÍTULO VIII Expropiación por Vía Administrativa **46**

8.1 Inicio del Proceso de Expropiación por Vía Administrativa *46*

8.2 Interposición de Recursos *47*

8.3 Ejecutoria de la Expropiación *47*

CAPÍTULO IX Varios 48

9.1 Restitución de Bienes de Uso Público 48

9.2 Predios de Beneficio Comunitario 48

9.3 Reconocimiento de Compensaciones Económicas 48

9.4 Costos de la Gestión Predial y la Adquisición de los Predios 48

9.5 Indemnidad 49

9.6 Imposición de servidumbres. 49

9.7 Personal 49

CAPÍTULO X Listado de Anexos 51

CAPÍTULO I Introducción

(a) De conformidad con lo previsto en el Capítulo VII de la Parte General del Contrato, el presente Apéndice se refiere a las obligaciones y procedimientos relacionados con la Gestión Predial. Las obligaciones contenidas en el presente Apéndice no exoneran al Concesionario de cumplir con las Leyes Aplicables a la Gestión Predial.

(b) La aplicación de este Apéndice deberá ser efectuada en concordancia con lo establecido en la Parte General y en la Parte Especial del Contrato. En todo caso, de presentarse alguna contradicción entre lo previsto en este Apéndice y los demás documentos contractuales, se atenderá a lo previsto en el numeral 19.15 de la Parte General.

CAPÍTULO II Definiciones

A menos que de manera expresa se señale lo contrario en el presente Apéndice, serán aplicables las definiciones contenidas en el Contrato de Concesión. Adicionalmente, serán aplicables las siguientes:

2.1 "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.

2.2 "Área Requerida"

Es la parte del Predio (parcial o total) que se requiere para la ejecución del Proyecto, la cual será determinada a partir de los Estudios de Detalle y estará relacionada en la ficha y el plano predial, y que será objeto de adquisición a través del procedimiento establecido en la normatividad legal vigente y en el presente Apéndice.

2.3 "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.

2.4 "Avalúo Comercial¨

El avalúo comercial es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente. (Artículo 3, definiciones. Resolución IGAC 898 de 2014).

2.5 "Avalúo Comercial con Comité Técnico"

El Avalúo Comercial con Comité Técnico es el que se realiza con la participación de un grupo conformado por mínimo 4 personas y donde de manera conjunta aprueban los valores contenidos en el encargo valuatorio para áreas de 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.

2.6 "Baldío"

Son Baldíos, y en tal concepto pertenecen a la Nación, los terrenos situados dentro de los límites rurales del territorio Nacional que carecen de otro dueño, o los que habiendo sido adjudicados con ese carácter deben volver al dominio de la Nación conforme a lo que dispone la Ley.

2.7 "Construcción"

Para los efectos de este Apéndice, se refiere a la unión de materiales adheridos al terreno con carácter permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyen. (Resolución 070 de 2011 IGAC).

2.8 "Construcciones Anexas"

Son aquellas Construcciones no convencionales en su uso o destino diferente al habitacional y relacionado en la mayoría de los casos con las actividades agropecuarias.

2.9 "Comité Predial Especial"

Es una reunión en la que participa: 1) el Vicepresidente de Gestión Contractual o el Vicepresidente Ejecutivo según corresponda el Proyecto 2) el Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno, 3) el Gerente técnico carretero, 4) el Coordinador del grupo interno de trabajo predial 5) el Coordinador del Grupo Interno de Trabajo de Asesoría jurídico Predial de la Agencia Nacional de Infraestructura, 6) Gerente del Concesionario o su delegado 7) Director de Interventoría o su delegado, para análisis de asuntos relacionados con la Gestión Predial entre ellos el diagnostico soportado para la adquisición de Áreas Remanentes No Desarrollables, estaciones de servicio, zonas de estabilidad, emergencias y demás situaciones especiales, que por su condición particular sean definidas conjuntamente como Áreas Requeridas. Esta situación quedará en constancia en las Actas correspondientes de los citados Comités. En caso de requerirse la asistencia y/o apoyo de otros profesionales del equipo de seguimiento se requerirá su participación. Dependiendo de la situación a tratar, se podrá convocar al Coordinador del GIT Social o al Coordinador del GIT Ambiental, cuando se trate de temas relacionados con sus áreas.

2.10 "Cronograma de Adquisición Predial"

Corresponde al cronograma que, en armonía con el Plan de Obras, deberá presentar el Concesionario para la adquisición de los Predios necesarios para la ejecución del Proyecto. Los plazos previstos en el Cronograma de Adquisición de Predios deberán tener en cuenta que, para el inicio de las Intervenciones, el Concesionario deberá (i) haber adquirido; o (ii) demostrar que se tiene disponibilidad sobre el cuarenta por ciento (40%) (ya sea por (i), por (ii) o por la suma de ambos) de los Predios necesarios para la ejecución de la(s) Unidad(es) Funcional(es) que deben acometerse al inicio según la sección 4.4 de la Parte General y durante la Fase de Construcción.

Una vez adquiridos, y/o teniendo la disponibilidad de los Predios que constituyen el cuarenta por ciento (40%) de la longitud requerida de la(s) Unidad(es) Funcional(es) que debe acometerse al inicio y durante la Fase de Construcción, y en todo caso antes del inicio de las Intervenciones, el Concesionario deberá

presentar el cronograma requerido para la adquisición y/o disponibilidad de los Predios necesarios para obtener el sesenta por ciento (60%) restante de la longitud requerida de la(s) Unidad(es) Funcional(es), sin dejar a un lado el análisis de la gestión predial pendiente respecto a los Predios que constituyen el 40% del Área Requerida de la unidad funcional.

Anexo al cronograma antes referido (correspondiente al 60%), el Concesionario presentará las estrategias encaminadas a la adquisición y/o disponibilidad de Predios que presentan algún tipo de situación especial que dificulte o haga más compleja su adquisición.

2.11 "Cronograma de Trabajo Predial"

Corresponde al cronograma que, en armonía con el Plan de Obras, deberá presentar el Concesionario para obtener la titularidad y disponibilidad de los Predios Requeridos para la ejecución del Proyecto a favor de la ANI, el cual debe incluir lo siguiente: (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, tendientes a la obtención de la titularidad de los Predios Requeridos para la ejecución del Proyecto.

2.12 "Ejidos":

Son Ejidos, y en tal concepto pertenecen a los Municipios, los terrenos situados dentro de los límites urbanos de los Municipios que carecen de otro dueño, o los que habiendo sido adjudicados con ese carácter deben volver al dominio del Municipio conforme a lo que dispone la Ley.

2.13 "Empresa Avaluadora"

Es la organización comercial o compañía legalmente constituida del sector inmobiliario, que dentro de su objeto social contempla la elaboración de avalúos comerciales, a su vez está conformada y/o cuenta con la vinculación o asocio de un grupo de personas naturales que acreditan la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la actividad valuatoria e inscritas ante el Registro Abierto de Avaluadores conforme a lo estipulado en la Ley 1673 del 2013.

2.14 "Expropiación Administrativa"

También se presenta luego de fracasada la negociación entre la administración y el propietario, pero es excepcional toda vez que requiere que se configure una emergencia imprevista, en cuyo caso la ley autoriza la declaración de urgencia para adquirir el Predio mediante el trámite de Expropiación Administrativa.

Solo procede cuando la destinación del bien expropiado sea para alguno de los fines previstos expresamente en la ley (utilidad pública e interés social). Dicha declaratoria se debe dar con anterioridad al inicio del trámite de adquisición predial, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 63 y siguiente de la Ley 388 de 1997.

2.15 "Expropiación Judicial"

Se presenta como consecuencia del fracaso de la etapa de negociación voluntaria, sea porque el propietario se niegue a negociar, porque guarde silencio, porque no cumpla con lo acordado, o por imposibilidad técnica o jurídica que recae sobre el Predio impidiéndole al propietario transferir el bien de manera voluntaria. (art. 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997).

Se adelanta mediante resolución que admite recurso de reposición, trámite después del cual la administración demanda civilmente al propietario atendiendo a las leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 1564 de 2012, 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

2.16 "Ficha Predial"

Es el documento en el que se registra la información técnica y jurídica del Predio, identificando plenamente, entre otros, el propietario, el área objeto de adquisición para el Proyecto y los Linderos de la misma, con todas sus construcciones, construcciones anexas, cultivos y especies vegetales.

2.17 "Gestión Predial"

Es el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad del Predio a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura, el cual comprende: a) La 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; los resultados obtenidos se incorporarán en los documentos que conforman el Plan de Adquisición de Predios y los documentos de Gestión Predial, tal como se describe en las secciones 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, y 4.6 del presente Apéndice.; b) las actividades necesarias para iniciar y culminar la adquisición del Predio, sea a través de enajenación voluntaria o expropiación; c) las acciones correspondientes 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); d) la gestión para la Adjudicación de Predios Baldíos y Ejidos; y e) las demás acciones a que haya lugar, tendientes a la obtención de la titularidad de los Predios Requeridos para la ejecución del Proyecto.

2.18 "Inventario Predial"

Corresponde al listado de los Predios que habrán de ser adquiridos para la ejecución del Proyecto que en todo caso deberán permitir el desarrollo de las Intervenciones en el Corredor del Proyecto. Los Predios del Inventario Predial deberán ser identificados plenamente con el número de matrícula inmobiliaria, cédula catastral, nomenclatura predial y nombre del propietario. Cada uno de los Predios recibirá un código consecutivo de identificación para efectos de la Gestión Predial.

2.19 "Investigación Catastral"

Es el informe correspondiente a la investigación preliminar de la situación jurídica y catastral de los Predios que deberán ser adquiridos para la ejecución del Contrato de Concesión. Este informe contendrá, por lo menos, la información que se relaciona a continuación.

(a) Planos de conjunto con numeración de manzanas catastrales (zonas urbanas) y de planos o planchas catastrales (zonas rurales), en los que se incluyan la totalidad de los Predios que forman parte del Inventario Predial.

(b) Cartas catastrales de los Predios (planchas) incluidas en el Inventario Predial.

(c) Información catastral y de registro de los Predios que conforman el Inventario Predial, incluyendo:

(i) Certificados de libertad y tradición de los Predios.
(ii) Certificaciones catastrales de los Predios.
(iii) Información relacionada con los registros 1 y 2, así como posibles cambios relacionados con englobes y desenglobes.
(iv) Resoluciones de Adjudicación de Predios adjudicados por Incora, Incoder, o Agencia Nacional de Tierras.
(v) Avalúo Catastral.

(d) Información de planeación y usos del suelo, permitidos y potenciales, de las áreas requeridas por el Proyecto, la cual se deriva de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y/o los Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) de los municipios. El Concesionario deberá identificar las restricciones a las que están sometidos los Predios que forman parte del Inventario Predial, de acuerdo con el POT y/o EOT del municipio y la Ley Aplicable.

(e) Información sobre licencias urbanísticas (urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención y ocupación del espacio público) y planes parciales en los Predios o que afecten los Predios contenidos en el Inventario.

(f) Definición preliminar del número de fichas prediales.

(g) Identificación preliminar de la situación jurídica de cada Predio (propiedad, posesión, tenencia, etc.).

(h) Consulta del Predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011.

(i) Indagación respecto de la existencia de procesos administrativos y/o judiciales de restitución.

(j) Indagación respecto de la existencia de medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001.

La información requerida para la elaboración de este informe corresponde a información pública disponible en el Instituto Agustín Codazzi, o en las oficinas de catastro descentralizadas, las oficinas de registro de instrumentos públicos, las autoridades de planeación y otras autoridades públicas, la cual deberá ser obtenida directamente por el Concesionario.

2.20 "Levantamiento Topográfico"

El Levantamiento Topográfico es la primera fase del estudio técnico y descriptivo de un terreno. Determina la delimitación cartográfica (altimetría y planimetría), que contiene la verificación de los linderos, área y demás especificaciones jurídicas y técnicas existentes, partiendo de los títulos de adquisición e información catastral, y del inventario de las condiciones físicas del inmueble.

2.21 "Linderos"

La palabra Linderos significa la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma.

2.22 "Longitud Efectiva Predial"

Se refiere exclusivamente a la longitud otorgada por Predios cuya longitud es requerida para el desarrollo de las Obras propiamente dichas de la Unidad Funcional.

La Longitud Efectiva Predial de los Predios ubicados en la Faja de retiro y que deban ser adquiridos para efecto de cumplir con la Ley 1228 de 2008, se considerarán dentro del 40% de longitud efectiva, siempre y cuando se requieran para el desarrollo de las obras. Ahora, los Predios cuya área se requiera para el desarrollo de obras y para cumplir con la Faja de retiro, también pueden ser considerados dentro del 40% de Longitud Efectiva Predial.

Igualmente, respecto a los Predios Requeridos para viaductos y puentes y que hayan sido entregados por la ANI o que el concesionario obtenga la disponibilidad a través del permiso de intervención voluntaria o la adquisición, solo se podrán tener en cuenta dentro del 40% de Longitud Efectiva Predial, siempre y cuando

sean requeridos para el desarrollo de obras. Es de aclararse que no siempre los Predios Requeridos para construir viaductos y puentes son de propiedad del Estado y están disponibles.

Respecto de la forma de medir la longitud efectiva se debe tener en cuenta que la Longitud Efectiva Predial debe corresponder máximo a la longitud de la referida unidad funcional; pudiendo ser menor en el caso en que la unidad funcional cuente con tramos de Mejoramiento, donde la longitud efectiva corresponderá a la suma de las longitudes de los tramos donde se requieren Predios para adelantar las obras. Tomando como criterio de referencia lo anterior, se tiene que:

- La longitud se mide tomando en cada Predio disponible o adquirido, los dos puntos del lindero más paralelo al eje de la calzada y proyectando desde estas dos líneas perpendiculares al eje de la calzada. La longitud efectiva será la longitud que resulte entre los dos puntos marcados por el cruce del eje de la calzada con las dos líneas perpendiculares.

- Cuando sea el caso de que se adquieren Predios a lado y lado de la calzada, y se superpongan en el eje de la calzada longitudes efectivas de varios Predios como resultado de la proyección de las líneas perpendiculares para cada Predio, se tomará solamente una longitud, de manera que no pueden existir dos longitudes efectivas parcial o totalmente superpuestas en el eje de la calzada, pues de lo contrario, la Longitud Efectiva Predial terminará siendo mayor que la longitud de la unidad funcional.

- Cuando se trate de dos calzadas y se estén adquiriendo Predios a lado y lado de las calzadas, o a lado y lado de cada una de las calzadas, se tomará la medida sobre uno de los ejes, de manera que no exista superposición en una misma calzada y tampoco entre las dos calzadas.

2.23 "Lonja de Propiedad Raíz o Lonja"

Son las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles. (Art. 9 Decreto 1420 de 1998).

2.24 "Mejora en Predio Ajeno"

Es toda construcción, anexo constructivo, cultivos y especies vegetales instaladas por una persona natural o jurídica sobre un terreno ajeno.

2.25 "Metodología de Adquisición de Predios"

Corresponde a la descripción de los procedimientos de negociación y a las estrategias jurídicas y sociales propuestas por el Concesionario para la adquisición de los Predios. La Metodología de Adquisición de Predios debe guardar relación con el Cronograma de Adquisición de Predios y el Plan de Obras.

2.26 "Mojón"

Estructura generalmente en concreto que indica una señal permanente y de uso referencial en mediciones geodésicas, topográficas y demarcación de límites, se usa para delimitar propiedades inmuebles o territorios.

2.27 "Plano Predial"

Es el documento gráfico elaborado a partir de los planos de diseño, en el que se representa el área objeto de adquisición incluyendo, entre otros, las construcciones, cultivos y/o especies vegetales y las coordenadas que delimitan el Área Requerida.

2.28 "Ronda Hídrica"

La Ronda Hídrica o hidráulica comprende la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la de cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho. Y será la definida y delimitada por la Autoridad Ambiental del municipio competente y normatividad de ordenamiento territorial.

2.29 "Sábana Predial"

Es una herramienta de control y seguimiento de la Gestión Predial, de obligatorio diligenciamiento por parte del Concesionario, que plasma en el formato establecido por la ANI, toda la información relacionada con los insumos prediales y la adquisición de los Predios, detallando la información contenida en los documentos (insumos prediales y demás documentos que los soportan) que permita analizar los cambios en los mismos, el avance del proceso, y establecer acciones para hacer más diligente el proceso predial, en el contexto de las obligaciones contractuales, las directrices técnicas, la normatividad vigente y la dinámica del proceso. Este formato deberá entregarse mensualmente o cuando la ANI lo requiera, en formato Excel o en el que la ANI defina, en medio magnético.

2.30 "Sábana de Compensaciones Económicas"

Es una herramienta de control y seguimiento, de obligatorio diligenciamiento por parte del Concesionario, que se encuentra enlazada con la Sábana Predial, en la que plasma en el formato establecido por la ANI, toda la información relacionada con cada una de las unidades sociales identificadas en los Predios Requeridos y los insumos del Plan de Compensaciones Socioeconómicas detallando la información contenida en los documentos que permita analizar los cambios en los mismos, el avance del proceso, y establecer acciones para hacer más diligente el plan de compensaciones, en el contexto de las obligaciones contractuales, las directrices técnicas, la normatividad vigente y la dinámica del proceso. Este formato deberá entregarse mensualmente o cuando la ANI lo requiera, en formato Excel o en el que la ANI defina, en medio magnético y en todo caso debe estar enlazado con la Sábana Predial.

2.31 "Semáforo"

Herramienta gráfica de control y seguimiento que permite visualizar la disponibilidad de los Predios y el estado en que se encuentra la Gestión Predial, en función del Área Requerida respecto al diseño la Longitud Efectiva Predial y los requerimientos para cumplir con las obras de la Unidad Funcional. Esta herramienta deberá entregarse mensualmente o cuando la ANI lo requiera.

2.32 "Tira Topográfica"

Corresponde a los planos en planta en los que se identifican los Predios Requeridos, Linderos prediales, vías, corrientes de agua, rondas de río y lagos, sitios de interés y otros detalles relacionados con los Predios y su entorno; sobre estos se localiza el eje de la vía, con los elementos geométricos en planta, el abscisado del Proyecto y el ancho de vía requerido, es decir el corredor vial del Proyecto. La escala de este plano debe ser 1:500, 1:1000 ó 1:2000; en caso que se requiera podrá ser una escala comercial. Estos planos deberán entregarse mensual y debidamente actualizados, en formato dwg, PDF y una GEODATABASE. La Tira Topográfica debe mostrar y permitir analizar con las debidas convenciones, tanto el estado de la gestión como el avance de la adquisición en cada uno de los Predios, conforme al Plan de Obras.

2.33 "Título Minero"

Un Título Minero es el instrumento a través del cual el Estado colombiano otorga a una persona, jurídica o natural, el derecho a realizar exploración y explotación de minerales de propiedad del Estado en un área determinada, de forma exclusiva, y por cuenta y riesgo del titular, para que este último aproveche .

2.34 "Título Traslaticio"

Título Traslaticio de dominio. Para que valga la tradición se requiere un Título Traslaticio de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges.

2.35 "Tradición"

La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

2.36 "Unidad de Construcción"

Es la edificación dentro de un Predio, que tiene las características específicas en cuanto a uso y elementos constitutivos de la misma.

CAPÍTULO III Obligaciones Generales de la Gestión Predial

3.1 Obligaciones generales del Concesionario

De manera general y sin perjuicio de las demás obligaciones que a cargo del Concesionario y en materia de Gestión Predial se detallan en el Contrato –tanto en la Parte General como en la Parte Especial– así como en el presente Apéndice, serán obligaciones del Concesionario:

(a) Conformar o contratar un grupo de profesionales de Gestión Predial para adelantar el trabajo de investigación catastral, entre otros, la elaboración de los insumos prediales y el desarrollo de la enajenación voluntaria y la expropiación, que cumpla con perfiles adecuados en cuanto a idoneidad, competencia y experiencia en la adquisición de Predios para proyectos de infraestructura, en zonas urbanas y rurales.

(b) Una vez la ANI entregue al Concesionario el Corredor del Proyecto, éste se encargará de identificarlo, delimitarlo, garantizando que el corredor se encuentre cercado de manera uniforme cumpliendo en todo caso con las especificaciones descritas en el Manual del INVIAS, y del Apéndice Técnico 2 – Condicieones de Operación y Mantenimiento,

(c) Para cercar el Proyecto en los tramos que no requieren adquisición predial deberá realizar de ser necesario la verificación catastral y jurídica con el fin de identificar el correcto lugar donde deben instalarse las cercas de los predios colindantes con la vía, para lo cual analizará la información predial que tenga en su poder la ANI, realizará consultas al INVIAS, consultará los documentos jurídicos, los planos e información catastral a que haya lugar de ser necesario para definir la colindancia e instalar la cerca según defina dicho análisis.

(d) Realizar la demarcación o materialización de los Linderos del área a adquirir para el Proyecto, con base en la Ficha Predial definitiva.

(e) Una vez el Predio sea entregado por el propietario, realizar el cercado del área disponible o adquirida, bajo su propio costo y riesgo, de tal manera que, al concluir el proceso de adquisición

de los Predios, el corredor vial a lado y lado quede delimitado mediante una cerca que cumpla con las especificaciones descritas en el Manual del INVIAS. Las Áreas Remanentes No Desarrollables adquiridas, deberán ser incorporadas al Corredor del Proyecto y por lo mismo, incluidas en el cercado que del mismo se realice.

(f) Adelantar todas las demoliciones de las construcciones y mejoras existentes dentro del área de terreno adquirida, así como las que fueron adquiridas en su totalidad pero quedan ubicadas parcialmente dentro del área que no fue adquirida, en todos los Predios Adquiridos para el Proyecto.

(g) Garantizar que los Predios aledaños al corredor vial del Proyecto queden con el acceso necesario que les permita su desarrollabilidad y funcionalidad, para lo cual deberá identificar en el diseño, las obras a desarrollar en el derecho de vía para el acceso a los Predios aledaños.

(h) Elaborar y entregar a la Interventoría el Plan de Adquisición de Predios a que se refiere la Sección 5.2 de este Apéndice. En el evento que se presente modificaciones al Plan de Obras, actualizar y presentar a la Interventoría el Plan de Adquisición de Predios conforme a las modificaciones realizadas.

(i) Elaborar y entregar a la Interventoría la documentación de Gestión Predial a que se refiere la Secciones 5.3 y siguientes de este Apéndice.

(j) Levantar la información socioeconómica de cada una de las unidades sociales identificadas en los Predios Requeridos para el Proyecto y elaborar el diagnóstico socioeconómico, conforme se establece en la Resolución 545 de 2008 para la implementación del Plan de Compensaciones o la resolución que la modifique o sustituya, cuando a ello hubiere lugar.

(k) Elaborar y suscribir los Acuerdos de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas establecidos en la Resolución INCO – hoy ANI, 545 de 2008 o la resolución que la modifique, o sustituya, cuando a ello hubiere lugar.

(l) Contratar los Avalúos Comerciales con Comité Técnico de los Predios, de conformidad con lo señalado en la Sección 5.7 de este Apéndice.

(m) Elaborar y aprobar las órdenes de operación para el pago de cuentas relacionadas con la adquisición de los Predios, según se establece para la Subcuenta Predios. Anexar copia de las certificaciones de pago del valor de la adquisición, es decir, valores de avalúo, lucro cesante, daño emergente y Compensaciones Socioeconómicas en cada expediente predial y deben soportar la totalidad de pagos que se realicen dentro del marco del proceso de adquisición.

(n) En el evento que el riesgo predial sobrepase el 120% del valor establecido en el contrato, presentar la información requerida y asistir a los Comités de Previa Aprobación establecidos por la Entidad en el procedimiento respectivo, previa solicitud del concesionario y antes de realizar las Ofertas Formales de Compra de los Predios que sobrepasen dicho porcentaje de riesgo.

(o) Adelantar los trámites requeridos para realizar ante la autoridad competente, el respectivo desenglobe del Predio Adquirido y la asignación de cédula catastral independiente.

(p) Suscribir por parte del Representante Legal del Concesionario, los documentos tales como Acuerdos de Reconocimiento de Compensaciones Socioeconómicas, oficios de Oferta Formal de Compra, Promesas y Escrituras Públicas de Compraventa.

(q) Adquirir los Predios correspondientes al Corredor del Proyecto, cuando éstos no le hubieren sido entregados como parte del Acta de Entrega de Infraestructura.

(r) Garantizar el cabal cumplimiento de los términos y condiciones establecidos por el ordenamiento jurídico para el agotamiento de la etapa de enajenación voluntaria, ante la

eventual necesidad de acudir a la vía de la expropiación para la culminación del procedimiento de adquisición predial.

(s) Preparar todos los documentos relacionados con el trámite de Expropiación Administrativa para remisión y suscripción por parte de la ANI, en el evento en el que se haya declarado la urgencia de que trata el artículo 63 y siguientes, de la Ley 388 de 1997.

(t) Preparar todos los documentos relacionados con el trámite de Expropiación Judicial, y actuar como apoderado de la ANI para efectos del desarrollo de dicho trámite, adelantando las gestiones que la ley permita en defensa de los intereses de la Entidad.

(u) Atender las directrices establecidas en el presente Apéndice, sin perjuicio de aquellas que en materia de Gestión Predial establezca la ANI de manera general para todas las concesiones o asociaciones público privadas, o de forma particular para el desarrollo del Proyecto, en armonía con las políticas que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

(v) Previa solicitud, remitir a la ANI y/o a la Interventoría los expedientes contentivos de los procesos de adquisición predial para su revisión, cuando les sea solicitado, en cualquier momento de la ejecución del Proyecto.

(w) Asistir a los comités para el control y seguimiento de la Gestión Predial que convoque la Interventoría o la ANI. De ser necesario, para el desarrollo de estos comités, tendrá que estar presente el equipo de trabajo predial, previa solicitud de la ANI o el Interventor.

(x) Dar respuesta de fondo y oportuna, en forma clara, veraz, precisa y dentro de los términos de ley, a las solicitudes que sobre el proceso de adquisición predial a su cargo realicen los propietarios, personas naturales o jurídicas, entidades estatales, o cualquier otro interesado, remitiendo copia de la misma a la Interventoría y la ANI.

(y) El Concesionario mantendrá a disposición del Contratista o responsable encargado del Diseño la totalidad de la información predial y apoyará con su equipo predial el desarrollo de los Estudios de Detalle.

(z) Durante el desarrollo de los Estudios de Trazado de las obras y de Estudios de Detalle, el Concesionario tendrá en cuenta las condiciones socio prediales actuales y futuras de los Predios sobre los cuales existe un requerimiento de área, con el fin de que el diseño sea coherente con la funcionalidad de los Predios en términos de las actividades que desarrollan, sus áreas remanentes, sus accesos y los posibles requerimientos de territorios colectivos de comunidades indígenas o afrodescendientes, las necesidades de saneamiento de los Predios, entre otros, de manera que la Gestión Predial se pueda adelantar según lo programado, y los Predios estén disponibles y adquiridos cuando las obras lo requieran y el contrato así lo establezca.

3.2 Obligaciones de la ANI

De manera general y sin perjuicio de las demás obligaciones que a cargo de la ANI y en materia de Gestión Predial se detallan en el Contrato –tanto en la Parte General como en la Parte Especial– así como en el presente Apéndice, serán obligaciones de la ANI:

(a) Impartir las directrices generales para el desarrollo de la Gestión Predial –siempre que estas directrices correspondan al cumplimiento de lo previsto en este Contrato y sus Apéndices- y brindar su apoyo al Concesionario propendiendo a la agilización del proceso de adquisición de Predios.

(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 1882 de 2018

(s) Ley 1753 de 2015

(t) Decreto 422 de 2000.

(u) Decreto 1420 de 1998.

(v) Decreto 2976 de 2010 compilado en el Decreto 1079 de 2015

(w) Decreto 2181 de 2006

(x) Decreto 1469 de 2010

(y) Decreto 19 de 2012

(z) Decreto 1079 de 2015

(aa) Decreto 737 de 2014 compilado en el Decreto 1079 de 2015.

(bb) 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".

(cc) Resolución IGAC 620 de 2008 – Avalos Comerciales

(dd) Resolución IGAC 070 de 2011.

(ee) Resolución ANI 077 de 2012.

(ff) Resoluciones IGAC 898 y 1044 de 2014 y 316 de 2015 – Daño Emergente y Lucro Cesante.

(gg) Resolución IGAC 0193 de 2014 – cabida y Linderos

CAPÍTULO IV Obligaciones específicas para la gestión predial sin culminar derivada del Contrato de Concesión No. 001 de 2010.

4.1 Obligaciones para la Gestión sin Culminar

Sin perjuicio de las obligaciones generales y específicas que en materia predial se encuentran establecidas en este Apéndice Predial, el CONCESIONARIO se obliga a desarrollar y cumplir a cabalidad

a) Recibir y verificar los procesos de adquisición predial, contenidos en las carpetas entregadas por la Agencia Nacional de Infraestructura, verificando la existencia de los siguientes documentos: la ficha predial, el avalúo, el estudio de títulos, el folio de matrícula inmobiliaria, la oferta de compra, promesa de compraventa, acta de entrega o permiso de intervención, escritura pública de compraventa, fichas sociales, diagnóstico socioeconómico, documentos soporte, acuerdos de reconocimiento, actas de cierre, paz y salvo de los pagos respectivos y los comprobantes de su debida notificación e inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria.

b) Adelantar las actividades necesarias para la reconstrucción de expedientes prediales de predios cuya gestión está culminada y realizar el respectivo archivo del expediente conforme a los requerimientos de archivo de la Entidad.

c) Desarrollar todas las actividades de oficina y campo necesarias para realizar el saneamiento y culminación de los procesos de gestión y adquisición predial y plan de compensaciones inconclusos, derivados de la terminación anticipada del Contrato de Concesión No 001 de 2010 suscrito entre el INCO y la Concesionaria Ruta del Sol SAS, de conformidad con la normatividad vigente y las directrices e indicaciones del Apéndice Técnico 7, garantizando la armonía entre el Plan de Adquisición de Predios y el Plan de Obras del Proyecto.

d) Identificar y validar el estado de la gestión predial inconclusa, con base en los informes de interventoría, última versión de sabana predial del Proyecto entregada por la Concesionaria Ruta del Sol S.A.S. y actualizaciones realizadas por la Interventoría Consorcio Proyección Vial Puerto Salgar; así como con fundamento y soporte en la información documental contenida en los expedientes prediales entregados por dicha Concesionaria. Igualmente, deberá requerir información a la Fiduciaria Corficolombiana o quien haga sus veces respecto de posibles pagos que hayan podido ser efectuados por concepto de proveedor predial.

e) Responder por la calidad de las actuaciones a su cargo, obteniendo el apoyo de expertos en otras áreas cuando lo considere necesario, bajo su responsabilidad, para garantizar el cabal cumplimiento de la gestión a su cargo.

f) Estandarizar y entregar las tiras prediales topográficas del proyecto en formato SHAPEFILE, GDB garantizando su respectiva consistencia lógica, exactitud temática y posicional ; de tal forma que sea consistente con las actualizaciones posteriores de la sabana predial del Proyecto y realizando previa revisión de versiones anteriores de las tiras prediales topográficas del Proyecto .

g) Desarrollar las actividades para el inicio y culminación del proceso de gestión y adquisición predial conforme al Apéndice Técnico Predial y el Plan de Compensaciones del Anexo Técnico Social, los cuales forman parte del presente documento contractual, en armonía con las disposiciones vigentes y aplicables sobre la materia (Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 160 de 1994, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y Ley 1882 de 2018, Decreto Ley 902 de 2017, Decreto 1420 de 1998, Decreto 2664 de 1994, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 545 de 2008 del INCO y Resolución ANI 1776 de 2015, y demás normas concordantes sobre la materia).

h) Proyectar y remitir los conceptos y demás insumos necesarios que permitan dar respuesta oportuna de forma clara, veraz, precisa y dentro de los términos de ley, a las solicitudes que sobre el proceso de adquisición predial y Plan de Compensaciones derivado del Contrato de Concesión No 001 de 2010, realicen los propietarios, personas naturales o jurídicas, entidades estatales y/o judiciales, o cualquier otro interesado.

i) Dar respuesta a las solicitudes que sobre el proceso de adquisición predial y Plan de Compensaciones a su cargo realicen los propietarios, las personas naturales o jurídicas, las entidades estatales, los entes de control, o cualquier otro interesado, en forma oportuna, clara, veraz, precisa y dentro de los términos de ley.

j) Apoyar las actividades de verificación, acompañamiento y respuesta a los requerimientos realizados por la Agencia Nacional de Tierras derivados de las solicitudes de adjudicación de predios baldíos realizadas por la ANI. De igual manera informar a la Agencia sobre los desistimientos de solicitudes de adjudicación, con las respectivas justificaciones y soportes del caso.

k) Adelantar todas las actividades que la buena diligencia indique para la elaboración de los insumos prediales y la adquisición de los predios - Enajenación Voluntaria y Plan de Compensaciones en armonía con las disposiciones concordantes y aplicables a las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, sus Decretos reglamentarios, especialmente el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, la Resolución IGAC No. 620 de 2008, la Resolución ANI No. 545 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Ley 1882 de 2018, Resolución IGAC No. 898 de 2014, Resolución No. 2684 de 2015 y Apéndice Técnico Predial, que se anexa al presente documento contractual.

l) Diligenciar, mantener actualizada así como realizar el control y seguimiento a la Sábana Predial del Proyecto en el formato que la ANI suministre para tal efecto. Para lo anterior la Concesionaria deberá unificar en una sola Sábana Predial la trazabilidad de la información contenida en la sabana predial derivada del Contrato de Concesión No 001 de 2010 sumado a los nuevos procesos de culminación e inicio del proceso de gestión predial que adelante la Concesionaria para la continuidad del Proyecto.

m) Mantener actualizada en términos de calidad y oportunidad, el archivo digital correspondiente a la sabana predial del Proyecto, de acuerdo con los lineamientos impartidos por la ANI, de tal forma que la información reportada esté acorde con la realidad de la documentación predial, trazabilidad y demás actividades derivadas del proceso de gestión predial que se requiera adelantar para culminar y dar continuidad al Proyecto.

n) Elaborar y/o actualizar los insumos prediales y demás documentación de tipo técnico, predial, jurídico predial , social y demás requerida para adelantar y culminar los procesos de gestión predial del Proyecto derivada de la ejecución del Contrato de Concesión No 001 de 2010 y de conformidad con la situación y análisis particular de cada predio. Así mismo proyectar y emitir los conceptos jurídicos, técnicos y/o sociales que se requieran y/o soliciten.

o) Realizar la debida diligencia, consultas y demás actuaciones necesarias ante entidades de tipo público y privado con el fin de culminar y sanear los procesos de gestión predial inconclusos derivados del Contrato de Concesión No 001 de 2010.

p) Revisar, analizar y verificar la totalidad de la documentación que reposa en los expedientes prediales del Proyecto con el fin de implementar y desarrollar las acciones y actividades necesarias para culminar e iniciar los procesos de gestión y adquisición predial.

q) Emitir concepto frente a la procedencia de cancelar ofertas formales de compra registradas con anterioridad señalando las razones y justificaciones para tal fin, previa verificación en campo y documental inherentes al proceso de gestión y adquisición predial. Igualmente, deberá requerir información a la Fiduciaria Corficolombiana o quien haga sus veces respecto de posibles pagos que hayan podido ser efectuados por concepto de proveedor predial.

r) Emitir conceptos frente a solicitudes de pagos adeudados por propietarios y/o beneficiarios derivados del proceso de gestión predial adelantada en el marco del Contrato de Concesión No 001 de 2010. Para ello deberá adelantar los procesos de revisión documental, gestión y consultas necesarias para tal fin. Igualmente, deberá requerir información a la Fiduciaria Corficolombiana o quien haga sus veces respecto de posibles pagos que hayan podido ser efectuados por concepto de proveedor predial, Lo anterior con el fin de que el Concesionario determine la viabilidad de los pagos y en consecuencia adelante el trámite de los mismos.

s) Verificar que los predios adquiridos para el Proyecto estén debidamente saneados, registrados a nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura, pagados en su totalidad, desenglobados con la

asignación de cedula catastral y libres de cualquier ocupación, y derivado de esto incluir en cada expediente predial un informe que dé cuenta de las actuaciones adelantadas por el Concesionario para la culminación de los procesos.

t) Adelantar las gestiones necesarias para que se culmine el procedimiento de negociación del predio, en caso de que el propietario quiera retomar la enajenación voluntaria antes de que se dicte sentencia definitiva dentro del proceso de expropiación judicial.

u) Adelantar las actividades de oficina y/o visitas en campo, necesarias de elaborar, ajustar y/ o actualizar los insumos prediales: ficha predial, ficha social, diagnóstico socioeconómico, acuerdos de reconocimiento, plano predial, estudio de títulos, avalúos comerciales , ofertas de compra, promesas de compraventa, escrituras, registro de escrituras, trámite de desenglobes catastrales, elaboración de informes, entre otros que se requieran para garantizar y culminar a cabalidad la gestión predial inconclusa derivada del Contrato de Concesión No 001 de 2010, de conformidad con el marco legal aplicable, el Contrato de Concesión y Apéndice técnico 7 : Gestión Predial.

v) Remitir a la Interventoría del Contrato de Concesión para su respectiva revisión, análisis y concepto, toda la documentación derivada del proceso de inicio, saneamiento y culminación del proceso de gestión predial, tales como insumos prediales (ficha predial, estudio de títulos, ficha social, diagnóstico socioeconómico, acuerdos de reconocimiento plano predial, avalúos comerciales), informes técnicos, jurídicos y demás solicitada por la interventoría o la ANI para tal fin

w) Prestar el apoyo técnico, jurídico y logístico necesarios, que requiera la ANI para ejercer la debida representación judicial de los procesos de expropiación judicial en curso, así como los que se llegasen a iniciar con el fin de sanear y culminar los procesos de gestión predial inconclusos con ocasión de los requerimientos prediales derivados del Contrato de Concesión No. 001 de 2020.

x) Adelantar de forma integral las demás actividades establecidas en el presente apéndice.

CAPÍTULO V Obligaciones especiales en materia de Gestión Predial

5.1 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,

5.2 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 Hábiles 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, 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 Componedor, salvo que 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.

5.3 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.

5.4 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 remanentes 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 recae 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 al alcance que del Proyecto se presenta en el Apéndice Técnico 1.

(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 pesarían 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 remanente, de tal manera que pueda ser considerada como un área remanente 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 remanente 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 remanentes 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 para realizar obras que permitan la estabilización o mejoramiento conforme a los Diseños Geométricos y de Detalle en este tipo de zonas, 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, jurídico, técnico 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 (m²) y para suelos urbanos y suburbanos, se utilizará el metro cuadrado (m²). Las construcciones y/o Mejoras siempre deben presentarse en metro cuadrado (m²).

(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 y/o Levantamiento Topográfico, según corresponda.

- 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 Técnico 1, la cual en todo caso será definida con fundamento en los Estudios de Trazado y Diseño Geométrico.

- Respecto de la parte de la zona de exclusión o Faja de retiro obligatorio que no sea incluida en el área a adquirir, por no requerir su utilización, al Concesionario le asiste la obligación, de acuerdo con la Ley Aplicable, de adoptar todas las medidas que estén a su alcance, e iniciar todas las acciones, proveer todos los informes y realizar todas las solicitudes ante las autoridades competentes -incluyendo, pero sin limitarse, a las autoridades territoriales que tengan atribuciones de policía- para proteger la destinación que deben tener las Fajas así como liberarlas de las eventuales perturbaciones que se presentaren sobre ellas.

- 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 (c)(iv) 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 5.4(c)(i), 5.4(c)(ii), 5.4(c)(iii) 5.4(c)(v) y 5.4 (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 Víal, 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 y 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 de la escritura de adquisición del Predio.
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. Cuando se trate de áreas donde su requerimiento no es continuo, se debe referenciar el área total requerida e indicar el área de cada franja discontinua.
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 m2.
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, o la entidad que haga sus veces, 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 5.4(c)(i) numeral del presente Apéndice.
Reporte de confrontación de la información	De acuerdo con lo señalado en la Sección 5.4(c)(ii) del presente Apéndice.
Soporte de Áreas Requeridas	De acuerdo con lo señalado en la Sección 5.4(c)(iii) y 5.4(c)(iv) del presente Apéndice.
Inventario de Construcciones	De acuerdo con lo señalado en la Sección 5.4 (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, indicando en cada una de ellas a cuál elemento de la ficha predial se refiere. Certificación de no desarrollabilidad de las Áreas Remanentes No Desarrollables, expedido por la respectiva Oficina o Secretaría de Planeación Municipal. 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.

(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 a 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.

5.5 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 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.
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 (m²), del área Total del Predio
Área Requerida	Valor en hectáreas (Ha) o metros cuadrados (m²), 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 m², 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 M², del área construida Valor en m², del área construida
Número de Predio	De conformidad con lo señalado en la Sección 5.4(c)(vi) 5.4(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 o el Esquema 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, el Concesionario deberá adelantar la gestión y elaborar todos los documentos requeridos por la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, o la entidad que haga sus veces, y ante el Municipio donde se encuentre ubicado el bien Ejido, 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 o la ley aplicables 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.

5.6 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 el inicio de la Fase de Preconstrucción, 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 caracterización del inmueble, caracterización de la unidad social y registro fotográfico, el Concesionario debe contar con la Ficha Predial y Plano Predial y el Estudio de Títulos tengan la 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

5.7 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) avaluador(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) avaluador(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 o lonja o Empresa Avaluadora presentada, el cual sólo se objetará cuando verifique que no cumple con los requisitos a los que se refiere la Sección 4.6(h) de este Apéndice.

(f) El Concesionario deberá adelantar la elaboración de los estudios de zonas homogéneas (y estas serán actualizadas cuando las condiciones del mercado así lo amerite) 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 Avaluadora o Lonja de Propiedad Raíz. En todo caso, cuando sea elaborado por un gremio, Lonja de Propiedad Raíz o Empresa Avaluadora, ésta deberá elaborar un Avalúo Comercial del Predio con Comité Técnico.

(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 avaluadores 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 avaluadores 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 avaluadores 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 avaluador 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 avaluadora 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 avaluador 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 avaluadora 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, gremio o Empresa Avaluadora, 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 Avaluadora, el coordinador del comité técnico y el perito avaluador, 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.

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.).

(viii) 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.

(ix) 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.

(x) 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 y la resolución 620 de 2008 de IGAC, al igual que las resoluciones 898 de 2014, 1044 de 2014 del IGAC, 316 de 2015 y aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, 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~~(Formato del Sistema de Gestión de Calidad)

(ii) Protocolo avalúo rural (Formato del Sistema de Gestión de Calidad)~~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.

(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 avaluador, 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 VI Enajenación Voluntaria

6.1 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.

6.2 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~~ANISCOPIO, 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 el INCODER, INCORA, Agencia Nacional de Tierras, o quien haga sus veces, o los respectivos municipios.
(8) Sentencias contentivas de procesos declarativos de Pertenencia, 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 fue 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 entregar a la entidad el original de 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.

6.3 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 (de ser requeridas) 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.

(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 Topográfico 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 de Trazado y Diseño Geométrico y Estudios de Detalle 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 5.4(d) y para los Avalúos Comerciales con Comité Técnico en la Sección 4.6(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 del Acta de Inicio de Ejecución del Contrato, 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 Predios 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 calendario 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 de Predios a título gratuito, la enajenación del mismo o la Adjudicación de Predios.

6.4 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. Para las unidades que no se efectúe consulta, el procedimiento adelantar será por vía judicial.

(b) ANI contará con cinco (5) Días hábiles para responder a la solicitud del Concesionario.

(c) 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) De no mediar instrucción precisa de la ANI al vencimiento del plazo al que se refiere la Sección 6.4(b) anterior, el Concesionario deberá aplicar el procedimiento de la expropiación por vía judicial.

6.5 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 6.5(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 ~~6.5(a)(ii)~~8.1 de este Apéndice–, deberá se 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.

6.6 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 de lo Contencioso Administrativo y en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, 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.

6.7 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.

6.8 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 los 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:

(i) Se cancelará en un solo contado, previa entrega real y material del Predio y suscripción de escritura pública de compraventa debidamente registrada a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura.

(ii) Alternativamente, podrá el Concesionario pactar el pago en dos (2) contados. El primer contado a la firma de la escritura pública de compraventa y entrega real y material del Predio y el segundo contado contra registro de escritura y entrega del folio actualizado con la inscripción de la venta a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura.

(iii) Lo anterior no obsta para acordar otras formas de pago que faciliten el proceso de enajenación voluntaria, siempre y cuando se hagan las verificaciones de que trata la Sección 6.8 (b) de este Apéndice.

(d) En los casos de gravámenes, limitaciones al dominio, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización, el Concesionario podrá hacer uso o solicitar la aplicación de la figura del saneamiento automático prevista en el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013 y el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, y sus reglamentaciones.

(e) En la escritura pública el Concesionario deberá invocar a favor de la ANI el saneamiento por motivos de utilidad pública al que se refiere el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen.

(f) El Concesionario podrá solicitar ante la Entidad, previo concepto favorable de la Interventoría, la aplicación de la figura del saneamiento por ministerio de la ley respecto de inmuebles utilizados o por utilizar en los proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de Título Traslaticio de dominio y de identidad registral, de conformidad con el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, el Decreto 737 de 2014, compilado en el Decreto 1079 de 2015 y demás reglamentaciones al respecto.

(g) Una vez proyectada la minuta de Escritura Pública de compraventa ciñéndose estrictamente al cumplimiento de los requisitos establecidos en la promesa de compraventa, se deberá obligatoriamente someterla al trámite de reparto notarial cuando en el círculo notarial exista más de una notaría, dejando constancia dentro del expediente predial de esta actividad.

(h) Una vez se conozca la notaría asignada, el Concesionario deberá informar al interesado por medio escrito, en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados a partir del reparto, la notaría asignada para que este se acerque a suscribir la respectiva escritura pública de compraventa, dejando soporte dentro del expediente.

(i) Otorgada la Escritura Pública de transferencia del derecho real de dominio y demás derechos reales, previamente a su registro, deberá el Concesionario tramitar personalmente el levantamiento de la Oferta Formal de Compra y verificar que este procedimiento se efectúe de manera concomitante con la radicación de la Escritura Pública de compraventa.

(j) El Concesionario deberá tramitar los diferentes pagos correspondientes al valor del Predio, de acuerdo a la forma de pago pactada en los documentos de adquisición predial.

(k) Previo al pago del saldo a favor del propietario, el Concesionario verificará el estado de cuentas por valorización, impuestos, servicios públicos y toda deuda que recaiga sobre el inmueble. Es decir que este se encuentre a paz y salvo por todo concepto.

(l) Cuando se trate de pago contra escritura pública debidamente registrada, deberá entregar folio actualizado en donde aparezca inscrita la venta a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura libre de limitaciones y gravámenes.

6.9 Entrega de Predios

(a) La entrega de Predios será efectuada por el propietario, poseedor inscrito del Predio y/o herederos determinados e indeterminados, al coordinador de Gestión Predial del Concesionario, quienes verificarán la entrega correcta de las zonas de terreno, las Mejoras y demás elementos adquiridos por la entidad, exigirán al vendedor que entregue libre el terreno y las construcciones libres de ocupantes, de muebles y objetos personales y darán fe por tanto del cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del vendedor del Predio. La entrega deberá ser por escrito mediante acta de entrega y recibo de Predio. En la diligencia de entrega y recibo podrá participar la interventoría. El permiso de intervención voluntario es irrevocable, de conformidad con el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

(b) Si la Agencia Nacional de Infraestructura efectuó compra parcial de un terreno, quienes participen en la diligencia de entrega y recibo del mismo, deberán asegurarse de que el propietario haya trasladado previamente las acometidas existentes y trasladar de manera inmediata las cercas que se encuentren ubicadas en la zona de adquisición por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura.

(c) El recibo del inmueble se hará mediante acta formal y se comunicará de ello inmediatamente a la Interventoría y a la Agencia Nacional de Infraestructura a fin de establecer por la interventoría que se han cumplido por parte del propietario las obligaciones pactadas. A partir de la fecha de recibo del Predio el Concesionario se obliga a custodiar el terreno mientras lo utiliza para los fines previstos y posteriormente como parte de este del Corredor del Proyecto. 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.

(d) Surtidos los trámites anteriores, y de los demás establecidos en el Contrato de concesión y este Apéndice, se entenderá concluido el procedimiento de enajenación voluntaria y el

Concesionario deberá entregar a la Agencia Nacional de Infraestructura el informe de adquisición predial al que se refiere el numeral 6.11(a) de este Apéndice.

(e) Cuando se trate de Predios Ejidos o Baldíos que sean requeridos para la ejecución del Proyecto, el Concesionario deberá preparar y obtener todos los documentos exigidos por la entidad competente y adelantar ante ésta el proceso de Adjudicación de Predios de bienes Ejidos o Baldíos entre entes territoriales o estatales, la cual será solicitada por la Agencia Nacional de Infraestructura con los documentos soportes que el Concesionario remita para tal fin.

6.10 Imposibilidad de la Enajenación Voluntaria

(a) En cumplimiento a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, se deberá iniciar proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) Días Hábiles después de la notificación de la Oferta Formal de Compra no se ha suscrito un contrato de compraventa o contrato de promesa de compraventa para la enajenación voluntaria del Predio, ya sea por rechazo de la Oferta Formal de Compra, por silencio del propietario, porque la situación jurídica del inmueble le impida al propietario enajenarlo libremente o por incumplimiento de la promesa de compraventa. En todo caso, durante el proceso de Expropiación Judicial, siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el titular del derecho real de dominio y el Concesionario lleguen a un acuerdo, el cual no podrá modificar los términos iniciales de adquisición, en cuyo caso se pondrá fin al proceso judicial.

(b) Cuando el destinatario de la Oferta Formal de Compra la rechace de forma manifiesta, no será necesario esperar el término de treinta (30) Días Hábiles para dar inicio al proceso de expropiación. Lo anterior no obsta para que el Concesionario proceda a dar respuesta al pronunciamiento que efectué el destinatario de la Oferta Formal de Compra.

(c) Igualmente, en caso de incumplimiento de una o varias de las obligaciones establecidas en la promesa de compraventa por parte del prometiente vendedor, deberá iniciar de inmediato las gestiones tendientes al inicio del proceso de expropiación.

6.11 Informes de Adquisición Predial

(a) Dentro de los quince (15) Días hábiles siguientes a la culminación del proceso de adquisición predial, el Concesionario deberá presentar al Interventor y a la ANI un informe en el que se reporte mínimo la siguiente información en el formato que la ANI establezca para el efecto: (a) ficha predial, (b) nombre del enajenante, (c) localización e identificación del Predio, (d) área adquirida, (e) construcciones y/o cultivos y especies adquiridas, (f) Avalúo Comercial con Comité Técnico del Predio, (g) daño emergente y lucro cesante, (h) Compensaciones Socioeconómicas, i) número de escritura y notaría, (j) folio de matrícula inmobiliaria y (k) cédula catastral asignada por la entidad catastral correspondiente.

(b) En este informe se dejará constancia de que el Predio entregado y a nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura se encuentra saneado y goza de titularidad plena, libre de gravámenes y limitaciones que puedan afectar jurídicamente la disponibilidad del inmueble.

(c) Anexo a dicho informe, se entregará el expediente del Predio correspondiente, con la información señalada en el numeral 6.2 de este Apéndice, actualizada a la fecha de inscripción de la Compraventa. En todo caso, se deberán atender las normas administrativas institucionales existentes sobre archivo documental y las instrucciones establecidas por la ANI.

6.12 Informes de Avance en la Adquisición

(a) Será de obligatorio cumplimiento por parte del Concesionario radicar ante la Interventoría y la ANI, con periodicidad mensual, desde el inicio de la Fase de Preconstrucción y mientras se

ejecute toda la Gestión Predial de las Unidades Funcionales del Proyecto, la información predial conforme lo establecen los Anexos (Formatos) 3, 4, 5 y 6 que hacen parte de este Apéndice. Como complemento a esta información, el concesionario deberá enviar mensualmente un informe escrito en el que describa y analice el avance de la Gestión Predial, el avance del Plan de Compensaciones Socioeconómicas, la problemática que se presenta y las propuestas o alternativas de solución.

Para estos efectos, deberá mantener actualizada la información al último día hábil del mes inmediatamente anterior y disponible para la Interventoría y la Agencia Nacional de Infraestructura.

b) Así mismo, será de obligatorio cumplimiento por parte del Concesionario radicar ante la Interventoría y la ANI, con periodicidad mensual, desde el inicio de la Fase de Preconstrucción y mientras se ejecute toda la Gestión Predial de las Unidades Funcionales del Proyecto, la Sábana Predial, el informe ejecutivo predial (formato ANI), la sábana de seguimiento a los procesos de Expropiación Judicial, la sabana de compensaciones económicas, y la Tira Topográfica. Lo anterior no obsta para que el Concesionario remita oportunamente a la ANI y/o a la Interventoría, en el momento en que se le solicite y en los formatos establecidos o que se establezcan, toda la información predial del caso.

c) Además de lo anterior, mantendrá actualizado continuamente el software predial ~~OLYMPUS~~ANISCOPIO, o el que lo reemplace, mejore o modifique, con sus módulos, desarrollado por la Agencia Nacional de Infraestructura.

CAPÍTULO VII Expropiación Judicial

7.1 Inicio del Proceso de Expropiación Judicial

(a) Si el proceso de enajenación voluntaria directa llegare a fallar, conforme se establece en la Sección 6.10 de este Apéndice, y la ANI hubiere optado por el proceso de Expropiación Judicial, el Concesionario procederá como se indica a continuación:

(i) Dentro de los diez (10) Días siguientes a la ocurrencia de cualquiera de las causales para la terminación de la Etapa de Enajenación Voluntaria sin adquisición del Predio, el Concesionario deberá entregar al Interventor junto con el expediente del Predio, el proyecto de acto administrativo mediante el cual se declara la expropiación del Predio, el cual deberá cumplir con los requisitos previstos para este acto en la Ley Aplicable.

(ii) El Interventor tendrá cinco (5) Días para formular sus observaciones respecto del Proyecto de acto administrativo proyectado por el Concesionario, remitiendo al final de dicho plazo el expediente a la ANI para su trámite, en caso que no haya observaciones.

(iii) La ANI realizará la revisión técnica y jurídica de los insumos que hacen parte del expediente (ficha y plano predial, estudio de títulos, avalúo) y del proceso de adquisición adelantando hasta el momento de presentación del expediente (oferta formal de compra, notificación, inscripción de la oferta, etc) para el inicio del proceso de Expropiación Judicial, por lo que tiene la potestad de requerir cualquier tipo de corrección y/o alcance a estos insumos de no cumplir estos con los protocolos, metodología y normatividad, también definirá, al momento de suscribir el correspondiente acto administrativo, si adopta o no las observaciones efectuadas por el Interventor.

(iv) En todo caso, el Concesionario podrá solicitar a la Entidad la expedición de la resolución de expropiación, sin necesidad de emitir la oferta de compra, en los eventos previstos en el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, los cuales son:

(1) Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
(2) En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular inscrito se encuentre reportado en alguna de las listas de control de prevención de lavados de activos o financiación del terrorismo.

(b) El Concesionario enviará las comunicaciones correspondientes a la notificación personal del titular del derecho de dominio y/o el poseedor inscrito.

(c) Enviadas las comunicaciones, procederá a realizarse la notificación personal del acto administrativo, en los términos señalados en la Sección 6.6 de este Apéndice.

El acto administrativo por medio del cual se ordena el inicio de los trámites para la Expropiación Judicial, es de aplicación inmediata y goza de fuerza ejecutoria y ejecutiva, una vez agotado el trámite de notificación, según el artículo 31 de la Ley 1682 de 2013.

7.2 Interposición de Recursos

(a) En el caso en que el titular del derecho real, el poseedor inscrito y/o herederos determinados e indeterminados, interpusieren el recurso de reposición, se concederá en el efecto devolutivo, y el Concesionario proyectará los documentos necesarios para resolver el recurso interpuesto, el cual será objeto de revisión técnica, jurídica y social de la Interventoría y la ANI, velando por el cumplimiento de los términos legales perentorios contenidos en las normas vigentes.

(b) La ANI deberá entregar al Concesionario copia del recurso interpuesto y sus anexos a más tardar al día hábil siguiente a su interposición y el Concesionario contará con cinco (5) días hábiles para proyectar la respuesta correspondiente y remitirla a la Interventoría y a la ANI.

(c) La ANI revisará el texto remitido y solicitará al Concesionario los ajustes correspondientes, los cuales deberán ser entregados a la ANI de manera inmediata.

La proyección de la resolución de los recursos efectuada por el Concesionario debe dar respuesta de fondo a cada una de las consideraciones expuestas por los recurrentes.

7.3 Presentación de la Demanda de Expropiación

(a) El Concesionario actuará como apoderado de ANI para efectos de los trámites de Expropiación Judicial y será responsable por el adecuado desarrollo del Proceso, adelantando las gestiones que la ley permita en defensa de los intereses de la Entidad, según el poder conferido para el efecto.

(b) La demanda de expropiación se presentará por parte del Concesionario (como apoderado de la ANI) dentro de los términos legales establecidos para tal fin. En la demanda de expropiación, el Concesionario deberá solicitar la entrega anticipada del Predio, en los términos del artículo 28 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 5 de la Ley 1742 de 2014 y del numeral 4 del artículo 399 del Código General del Proceso.

(c) Será responsabilidad del Concesionario efectuar todas las actuaciones requeridas para obtener la tenencia efectiva del Predio, luego de haberse ordenado su entrega anticipada.

(d) Igualmente, la gestión del Concesionario comprenderá, entre otras, la presentación de todos los memoriales que se requieran para el impulso del proceso, la interposición de todos los recursos a que haya lugar y propugnar para que exista por parte del juzgado respectivo la mayor diligencia posible en el desarrollo del proceso de expropiación.

(e) El Concesionario estará a cargo del proceso de Expropiación Judicial, y será el responsable de la realización de todas las actuaciones judiciales hasta tanto el Juez ordene la inscripción de la sentencia mediante el cual se otorga la titularidad a la Agencia Nacional de Infraestructura y la misma sea registrada en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, previa cancelación de todos los valores ordenados por el Juzgado de conocimiento del proceso.

CAPÍTULO VIII Expropiación por Vía Administrativa

8.1 Inicio del Proceso de Expropiación por Vía Administrativa

(a) Si el proceso de enajenación voluntaria directa llegare a fallar, conforme se establece en la Sección 6.10 de este Apéndice, y ANI hubiere optado por el proceso de expropiación por vía administrativa, previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, el Concesionario procederá como se indica a continuación:

(i) Dentro de los diez (10) Días siguientes a la ocurrencia de cualquiera de las causales para la terminación de la Etapa de Enajenación Voluntaria sin adquisición del Predio, el Concesionario deberá entregar al Interventor el proyecto de acto administrativo mediante el cual se declara la Expropiación Administrativa del Predio, el cual deberá cumplir con los requisitos previstos para este acto en la Ley Aplicable y particularmente, deberá contener:

(1) La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.

(2) El valor del precio, de conformidad con el Avalúo Comercial con Comité Técnico, y la forma de pago.

(3) La indicación de que la suma correspondiente al precio del Predio se encuentra a disposición de los titulares del derecho de dominio y/o poseedores inscritos y que, de no retirarse dicha suma en el plazo de 10 Días u otro previsto en la Ley Aplicable, se pondrá a disposición de éstos mediante consignación en una entidad financiera autorizada, de lo cual se informará al Tribunal Administrativo correspondiente a la ubicación del Predio.

(4) La indicación de la destinación del Predio al Proyecto.

(5) La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.

(6) La invocación del saneamiento por motivos de utilidad pública al que se refiere el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013.

(7) La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en la actuación administrativa.

(ii) El Interventor tendrá cinco (5) Días para formular sus observaciones respecto del proyecto de acto administrativo proyectado por el Concesionario.

(iii) La ANI definirá, al momento de suscribir el correspondiente acto administrativo, si adopta o no las observaciones efectuadas por el Interventor.

(b) El Concesionario enviará las comunicaciones correspondientes a la notificación personal del titular del derecho de dominio y/o el poseedor inscrito. (Las comunicaciones a que haya lugar deben ser emitidas por la entidad, dado que es quien profiere el acto administrativo; otra cosa es que el concesionario colabore con la entrega de dicho oficio de manera directa o a través de su sistema de correspondencia).

(c) Enviadas las comunicaciones, procederá a realizarse la notificación personal del acto administrativo, en los términos señalados en la Sección 6.6 de este Apéndice.

8.2 Interposición de Recursos

(a) En el caso en que el titular del derecho real y/o el poseedor inscrito interpusieren el recurso de reposición, el Concesionario proyectará los documentos necesarios para resolver el recurso, lo cual será objeto de la revisión técnica, jurídica y social de la Interventoría y la ANI, velando por el cumplimiento de los perentorios términos legales contenidos en las normas vigentes.

(b) La ANI deberá entregar al Concesionario copia del recurso interpuesto y sus anexos a más tardar al Día Hábil siguiente a su interposición y el Concesionario contará con cinco (5) Días Hábiles para proyectar la correspondiente respuesta y remitirla a la Interventoría y a la ANI.

(c) La ANI revisará el texto remitido y solicitará al Concesionario los correspondientes ajustes, lo cuales deberán ser entregados a la ANI de manera inmediata.

(d) La proyección de la resolución que resuelve el recurso de reposición efectuada por el Concesionario, debe dar respuesta de fondo a cada una de las consideraciones expuestas por los recurrentes.

8.3 Ejecutoria de la Expropiación

(a) Ejecutoriado el acto administrativo mediante el cual se declara la expropiación por vía administrativa, el Concesionario procederá a su inscripción en el registro de instrumentos públicos correspondientes.

(b) El Concesionario adelantará todas las actividades e interpondrá las acciones previstas en la Ley Aplicable, necesarias para obtener la tenencia efectiva del Predio, incluyendo la solicitud de intervención de las autoridades de policía.

CAPÍTULO IX Varios

9.1 Restitución de Bienes de Uso Público

Una vez recibidas por el Concesionario las áreas de terreno adquiridas para el Proyecto, es su obligación custodiarlas e impedir cualquier clase de ocupación ilegal. Si por alguna circunstancia estas son ilegalmente ocupadas, deberá interponer inmediatamente las correspondientes denuncias ante las autoridades competentes e informar a la Agencia Nacional de Infraestructura de tal situación, para coadyuvar conjuntamente en las acciones policivas de restitución de los bienes de uso público.

9.2 Predios de Beneficio Comunitario

Los Predios de beneficio comunitario o construcciones especiales de equipamiento público como escuelas, salones comunales, puestos de salud y polideportivos, son inmuebles que requieren un tratamiento especial por la alta sensibilidad que genera sobre las comunidades el posible requerimiento de este tipo de Predio. En caso de considerarse absolutamente necesario, la situación podrá ser llevada al Comité Predial Especial para su análisis, con la participación adicional del Coordinador del GIT Social de la ANI. En cuanto a este particular, el Concesionario dará aplicación a lo previsto en el Manejo de Equipamiento Comunitario, al que se refiere el Apéndice Técnico 8.

9.3 Reconocimiento de Compensaciones Económicas

Para las unidades sociales identificadas en los Predios Requeridos por el Proyecto a las que aplique el reconocimiento de compensaciones económicas, el procedimiento y condiciones para su aplicación se encuentra reglamentado en la Resolución 545 de 2008 o la norma aplicable. En cuanto a este particular, el Concesionario dará aplicación a lo previsto en el Plan de Compensaciones Socioeconómicas al que se refiere el Apéndice Técnico 8.

9.4 Costos de la Gestión Predial y la Adquisición de los Predios

(a) Todos los costos relacionados con los aspectos administrativos, técnicos y judiciales de la Gestión Predial serán a cargo del Concesionario, incluyendo, pero sin limitarse a los insumos técnicos y jurídicos, así como el personal contratado y los trámites administrativos y judiciales requeridos para la adquisición de los Predios. De la misma manera, el Concesionario asume el riesgo positivo y negativo de las variaciones de los costos de los insumos y el personal requerido para la Gestión Predial y, por lo tanto, no habrá reconocimientos ni reclamaciones por pretendidos o reales costos adicionales asociados a la Gestión Predial.

(b) El pago de la adquisición de los Predios Requeridos para la ejecución del Proyecto, incluyendo daño emergente y lucro cesante, así como las Compensaciones Socioeconómicas de que trata la resolución 545 de 2008 expedida por el INCO – hoy ANI, y las Resoluciones IGAC 898, 1044, 0193 de 2014 y 316 de 2015 – Avalúos Comerciales, se harán con cargo a la Cuenta Proyecto - Subcuenta Predios, tal y como se define en el numeral 7.2 del Contrato de Concesión. La adquisición de los Predios será efectuada por Ministerio de Ley por parte del Concesionario, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, esto es, actuando como delegado de la ANI, quien será la propietaria de los Predios Adquiridos.

(c) El Interventor verificará que el valor efectivamente pagado al propietario del Predio objeto de adquisición corresponda al valor del Avalúo Comercial con Comité Técnico, al valor del Acuerdo de Reconocimiento o al valor decretado por el juez. El Concesionario deberá entregar esta información cuando lo solicite la ANI, y la Fiduciaria deberá certificar los valores pagados a los propietarios.

(d) Solamente después de haberse efectuado por parte de la Interventoría y/o la ANI la verificación y validación de que el Concesionario haya ofertado, notificado a los propietarios e inscrito en

el respectivo folio de matrícula inmobiliaria la Oferta Formal de Compra de Predios, y que tales valores corresponden al Avalúo Comercial con Comité Técnico, al valor decretado por el juez, al valor establecido en el Acuerdo de Reconocimiento o al valor decretado en la Expropiación Administrativa, la ANI reconocerá al Concesionario los valores adicionales en los términos de la Sección 7.2(d) y siguientes de la Parte General.

9.5 Indemnidad

(a) El Concesionario mantendrá indemne a la ANI por las reclamaciones judiciales o acciones de terceros relacionadas con la Gestión Predial que asume, en especial en lo que tiene que ver con el reconocimiento de factores sociales, estudio de títulos, valoración de terrenos y construcciones, pago de los Predios y correcto manejo de los recursos que se destinen para el efecto. Esta indemnidad incluye las reclamaciones o demandas que se interpongan contra la Agencia Nacional de Infraestructura durante el período de la concesión por acciones, hechos u omisiones que de manera directa tengan que ver con la Gestión Predial del Concesionario, así como aquellas interpuestas después de terminado el Contrato y con ocasión de las actividades desplegadas por el Concesionario en ejecución de éste.

(b) Los mayores costos prediales en la Adquisición Predial que adelanta el Concesionario o cualquiera de sus contratistas, generados en errores en la identificación del beneficiario de los pagos, en las áreas requeridas y adquiridas, en los valores de los Predios, o por cualquier pago realizado en exceso o por falta de verificación de gravámenes o limitaciones, o por inclusión de elementos que no se encontraban en el Predio físicamente y aparecen registrados en los documentos prediales, que sean atribuibles únicamente al Concesionario, serán de su cargo y, en consecuencia, éste deberá rembolsar, si es del caso, a la Cuenta Proyecto – Subcuenta Predios, los recursos pagados por causa del error o en exceso, previa verificación del hecho por parte de la Interventoría. Así mismo, en estos casos se adelantarán las sanciones a que haya lugar.

9.6 Imposición de servidumbres.

El concesionario podrá solicitar a la Entidad la imposición de servidumbres por vía administrativa durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte. Para esto, el Concesionario debe agotar la etapa de negociación directa con el titular o titulares del derecho real de dominio o al poseedor o poseedores inscritos en un plazo máximo de treinta (30) días calendario.

En caso de no lograrse acuerdo con el titular o titulares del derecho real de dominio o al poseedor o poseedores inscritos, la Entidad procederá a la imposición de la servidumbre por vía administrativa, de conformidad con el artículo 38 de la Ley 1682 de 2013 y el Decreto 738 de 2014, compilado en el Decreto 1079 de 2015.

9.7 Personal

Para la ejecución de las obligaciones de Gestión Predial a que se refiere este Apéndice, el Concesionario podrá contratar una persona jurídica con experiencia general en Gestión Predial y con mínimo cinco (5) años de experiencia en el desarrollo de programas de Gestión Predial para proyectos de infraestructura.

Sin embargo, su equipo base deberá contar mínimo con: un Coordinador Predial (Profesional Abogado o Ingeniero Catastral Y Geodesta / Ingeniero Civil / Ingeniero Topográfico o afines) con experiencia de ocho (8) años en Gestión Predial, cinco (5) de los cuales deben ser de experiencia específica en Gestión Predial en obras de infraestructura vial. Adicionalmente, deberá contar con un profesional Abogado con cinco (5) años de experiencia en Gestión Predial, un profesional Ingeniero Catastral y Geodesta / Ingeniero Civil / Ingeniero Topográfico o afines, con cinco (5) años de experiencia en Gestión Predial, un profesional experto en avalúos para proyectos de Infraestructura con cinco (5) años de experiencia, un (1) profesional social Trabajador Social/ Antropólogo, Psicólogo, Sociólogo/ Comunicador Social, con experiencia de 5 años experiencia en gestión sociopredial / compensaciones económicas en proyectos de infraestructura,

además del equipo de profesionales de apoyo que considere necesario para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, los cuales también deben ser profesionales con experiencia en Gestión Predial.

CAPÍTULO X Listado de Anexos

(a) Anexo 1: Formato de Ficha Predial
(b) Anexo 2: Formato de Plano Predial
(c) Anexo 3: Formato Sábana de avalúos
(d) Anexo 4: Formato Semáforo
(e) Anexo 5: Formato seguimiento y Control a la Gestión Predial del Concesionario (Sábana Predial)
(f) Anexo 6: Formato seguimiento y control de Compensaciones Socioeconómicas